

Oranjelaan 3, 4332VA MIDDELBURG (45371)



Woonhuis
het recht van erfpacht van een perceel grond met de daarop staande woning



A photograph of a two-story brick house with a red-tiled roof. The house has several windows, some with white frames, and a small front garden with a low fence. A paved road is in the foreground.

A photograph of a two-story brick house with a red-tiled roof. The house features several windows with white frames, including a large bay window on the left and a smaller one on the right. The central entrance has a dark door. The house is surrounded by a paved driveway and some greenery.

A photograph of a two-story brick house with a red-tiled roof. The house has several windows, some with white frames, and a dark front door. A paved driveway leads to the front of the property, and a black metal fence is visible on the left. A silver car is parked on the street in the background.

A photograph of a two-story brick house with a red-tiled roof. The house features several dormer windows on the roof and large windows on the ground floor. The front door is dark green. The house is situated on a street with a sidewalk and a road in the foreground. A white car is parked on the street to the left.



Kadastrale omschrijving

het eeuwigdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de stichting: Stichting Woongoed Middelburg, gevestigd te Middelburg, met de rechten van de erfpachter op de op deze grond staande woning met aanhorigheden, staande en gelegen te 4332 VA Middelburg, Oranjelaan 3, kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie F, nummer 4305, groot 1 are 9 centiare.



Financieel

Lasten

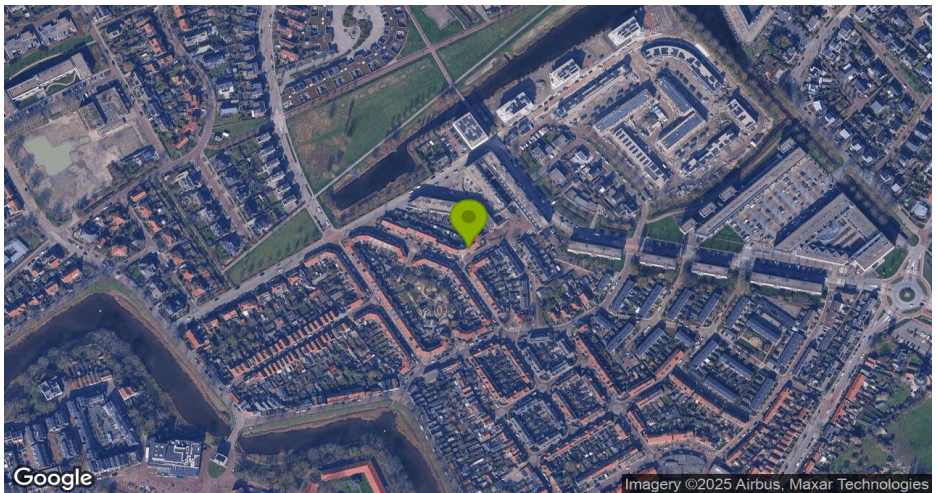
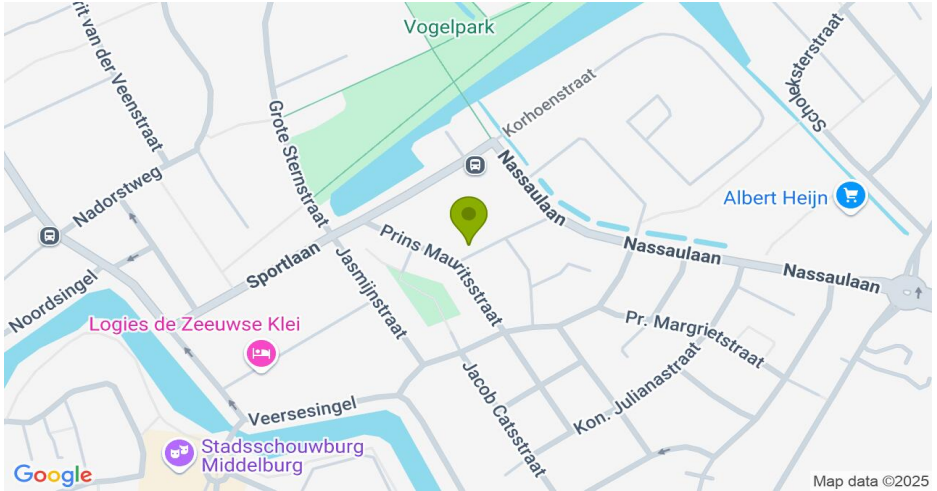
Onroerendzaakbelasting, € 233,87 jaarlijks
Waterschapslasten, € 91,35 jaarlijks
Rioolheffing, € 153,03 jaarlijks

Inzetpremie

1% t.l.v. executant

Indicatie kosten veiling

€ 6.267,00 (per 09-08-2021 om 13:50 uur)
6.267,10 (per 11-08-2021 om 13:29 uur)



Kadastrale kaart

45371-kadastralekaart4332Oranjelaan.pdf

Bijlage

45371_20210322_bestemmingsrapport_oranjelaan_3_4332va_middelburg_nl_imro_0687_bpnwm_vg99.PDF

Bestemmingsrapport



Kenmerk Oranjestraat 3, 4332VA Middelburg
Datum 22-03-2021

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Bestemmingsrapport

Kenmerk Oranjelaan 3, 4332VA Middelburg
Datum 22-03-2021



Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	0687100000011387
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	46,0 m ²
Bouwjaar	1935
Aantal verblijfsobjecten	1
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0687010000006590
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	76,00 m ²
Adres	Oranjelaan 3
Postcode	4332VA
Plaats	Middelburg

Bestemmingsplan

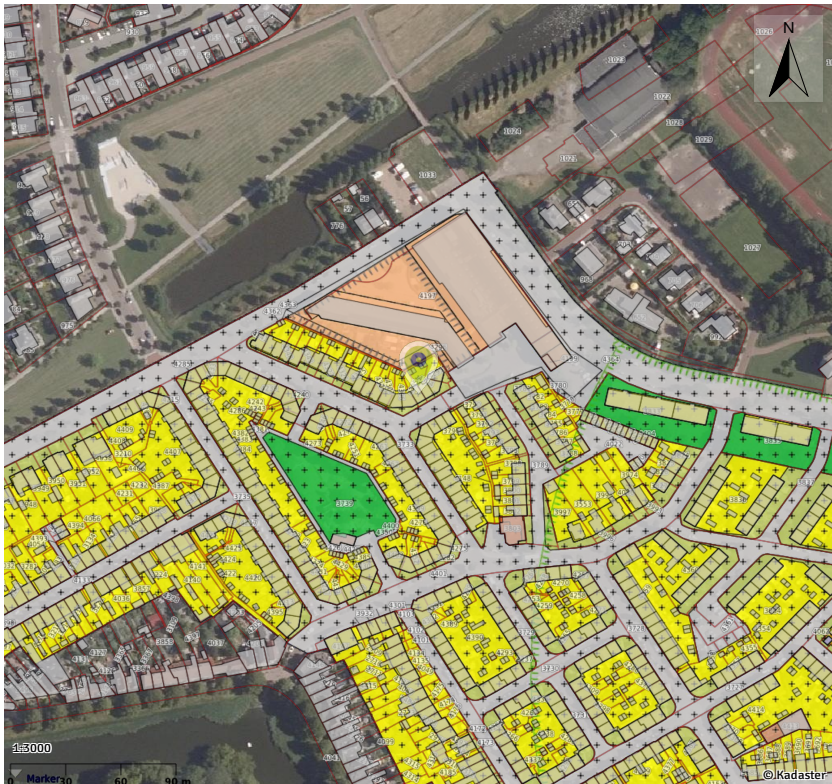
Naam plan	Nieuw Middelburg
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Middelburg
IMRO-idn	NL.IMRO.0687.BPNWM-VG99
Datum vastgesteld	19-12-2011
Enkelbestemming	Wonen (art. 14)
Dubbelbestemming	Waarde - Archeologie - 3
Bouwaanduiding	aaneengebouwd
Maatvoering	maximum bouwhoogte (m): 8 maximum goothoogte (m): 4

Bestemmingsrapport

Kenmerk Oranjelaan 3, 4332VA Middelburg
Datum 22-03-2021



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk Oranjelaan 3, 4332VA Middelburg
Datum 22-03-2021



Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

- Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming

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

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerszone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding

- Functieaanduiding

Bouwwvlak

- Bouwwvlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen

- Definitief
- Administratief
- Voorlopig

Perceelnummers

- Perceelnummer

Bijpijlen

- Bijpijlen

Artikel 14 Wonen

Plan: Nieuw Middelburg
 Status: vastgesteld
 Plantype: bestemmingsplan
 IMRO-Idn: NL.IMRO.0667.BPNWMM-VG99

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "garage" (ga): uitsluitend garageboxen en bergplaatsen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "zorgwoning": tevens voor zorgwoningen;
- d. bijbehorende erven, tuinen en ontsluitingspaden.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden worden gebouwd:
 - 1. ter plaatse van het bouwvlak:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. aan- en uitbouwen;
 - c. bijgebouwen;
 - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding "garage":
 - a. garageboxen;
 - 3. buiten het bouwvlak zonder aanduiding:
 - a. bijgebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. als woningtype is toegestaan:
 - 1. ter plaatse van gronden met de aanduiding "aaneengebouwd" [aeg]: tenminste drie aaneengebouwde woningen;
 - 2. ter plaatse van gronden met de aanduiding "twee aanen" [tae]: ten hoogste twee aaneengebouwde woningen;
 - 3. ter plaatse van gronden met de aanduiding "vrijstaand" [vrij]: vrijstaande woningen;
 - 4. ter plaatse van gronden met de aanduiding "gestapeld" [gs]: gestapelde woningen.
- c. van het hoofdgebouw bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste:
 - 1. ter plaatse van gronden met de aanduiding "vrijstaand" [vrij] 2,5 m;
 - 2. ter plaatse van gronden met de aanduiding "twee aanen" [tae] tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen 2,5 m;
 - 3. ter plaatse van gronden zonder aanduiding of met de aanduiding "aaneengebouwd" [aeg], tenzij de hoofdgebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd 1 m;
- d. de breedte van een woning bedraagt:
 - 1. ter plaatse van de gronden met de aanduiding "aaneengebouwd" [aeg] ten hoogste 10 meter;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding "tweeaaneen" [tae] ten hoogste 15 m;
 - 3. ter plaatse van gronden zonder aanduiding of met de aanduiding "vrijstaand" ten hoogste 20 m;
- e. van een bijgebouw ligt de voorgevel ten minste 3 m naar achteren ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. bedraagt de afstand tussen de voorgevel van een bijgebouw dat als garage wordt gebouwd en de voorgevel hoofdgebouw ten minste 5 m;
- g. per bouwperceel is niet meer dan 1 vrijstaand bijgebouw toegestaan;
- h. voor zover gelegen voor de voorgevelrooilijn, wordt de oppervlakte van bestaande gebouwen niet uitgebreid;
- i. het aantal woningen per bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan zoals bestaand, met uitzondering van het bepaalde in 14.2.1 onder j);
- j. het aantal woningen bedraagt ten hoogste met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal.

14.2.2 Maatvoering

De goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en / of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste de volgende aangegeven maten:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
a. hoofdgebouwen	zie maatvoeringsaanduiding	zie maatvoeringsaanduiding	zie maatvoeringsaanduiding
b. aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen	3 m	4,5 m	per bouwperceel buiten het bouwvlak 40% en 40 m²
c. erfafscheidingen grenzend aan openbaar	-	1 m	-
d. overige erfafscheidingen		2 m	
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	3 m	10 m²

14.3 Nadere eisen

14.3.1 Bijgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goothoogte van een bijgebouw, indien de afstand tot de perceelsgrens over een lengte van meer dan 2,5 m minder dan 1 m bedraagt, teneinde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweeg brengt in de bezonnings situatie op de aangrenzende erven of tuinen en / of in de licht- en luchttoetreding van de aangrenzende bebouwing, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het stellen van nadere eisen leidt er niet toe dat daardoor de gebruikswaarde van de gronden onevenredig wordt geschaad;
- b. het stellen van nadere eisen leidt er niet toe dat de goothoogte van (delen van) gebouwen minder dan 2,5 m zou moeten bedragen.

14.3.2 Kapvormen en dakkapellen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de kapvorm en situering en vorm van dakkapellen ten einde een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld te behouden, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het stellen van nadere eisen leidt er niet toe dat daardoor de gebruikswaarde van de gronden onevenredig wordt geschaad;
- b. bij (grotendeels) plat afgedekte woningen mag de nadere eis worden gesteld dat de bestaande kapvorm / afdekking wordt behouden;
- c. nadere eisen mogen worden gesteld om te voorkomen dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld niet wordt aangetast;
- d. nadere eisen mogen worden gesteld om het behoud van de hoofdvormen van kapvormen, zoals een lessenaarsdak, zadeldak of asymmetrisch dak te waarborgen.

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Woningtype en nieuwe woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.1 sub b en sub i teneinde nieuwe woningen of een ander woningtype te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wat betreft een ander woningtype:
 - 1. ter plaatse van gronden met een aanduiding "vrijstaand" [vrij] zijn tevens twee aaneengebouwde woningen toegestaan;
 - 2. ter plaatse van gronden met een aanduiding "twee aaneen" [twee] zijn tevens aaneengebouwde woningen toegestaan;
 - 3. ter plaatse van de gronden met een aanduiding "gestapeld" [gs] zijn tevens zowel gestapelde als aaneengebouwde woningen toegestaan;
- b. het afwijken heeft niet tot gevolg dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid onevenredig worden aangetast;
- c. afwijken van het bestemmingsplan kan niet worden toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. afwijken kan niet toegepast worden als ter plaatse de geluidsbelasting op de gevel van de woning groter is dan 48 dB.

14.4.2 Uitbreiding gebouwen en overkappingen voor de voorgevelrooilijn of aan de zijkant van de woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.1 sub e en sub f, teneinde voor de voorgevelrooilijn of aan de zijkant van de woning, bijgebouwen of overkappingen te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bevoegdheid tot afwijken leidt er niet toe dat de in lid 14.2.2 sub b genoemde maximale oppervlakte wordt overschreden;
- b. de bevoegdheid tot afwijken heeft niet tot gevolg dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid onevenredig worden aangetast;
- c. aangetoond dient te zijn dat de voorwaarde voor een andere situering op het perceel een te vergaande beperking is;
- d. bevoegdheid tot afwijken wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

14.4.3 Afstand voorgevel van een bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 sub e en sub h teneinde een afwijkende afstandsmaat te kunnen toestaan, met in achtneming van de volgende regels:

- a. de bevoegdheid tot afwijken leidt er niet toe dat de in lid 14.2.2 sub b, genoemde maximale oppervlakte wordt overschreden;
- b. de bevoegdheid tot afwijken heeft niet tot gevolg dat het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid onevenredig worden aangetast;
- c. aangetoond dient te worden dat de voorwaarde voor een andere situering op het perceel een te verregaande beperking is;
- d. bevoegdheid tot afwijken wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

14.4.4 Oppervlakte erfbewoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.2 sub b, ten einde een grotere oppervlakte te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. bevoegdheid tot afwijken tot 50% mag worden toegepast om bijgebouwen en overkappingen te kunnen uitbreiden tot ten hoogste 40 m², met dien verstande dat buiten het bouwvlak een aaneengesloten onbebouwde en niet-overkapte oppervlakte wordt gehandhaafd van ten minste 25 m²;
- b. bevoegdheid tot afwijken mag worden toegepast om bijgebouwen en overkappingen te kunnen uitbreiden tot ten hoogste 80 m², met dien verstande dat:
 - 1. het bebouwingspercentage van 40% niet wordt overschreden;
 - 2. de oppervlakte van het perceel ten minste 1.000 m² bedraagt;
- c. bevoegdheid tot afwijken wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

14.4.5 Dakopbouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de in lid 14.2.2 sub a bedoelde goothoogte en / of bouwhoogte, teneinde dakopbouwen te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoofdvorm van de dakopbouwen komt overeen met de hoofdvorm van dakopbouwen in de woonbuurt;
- b. in geval in de woonbuurt nog geen dakopbouwen zijn geplaatst, is een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan alleen toegestaan indien het woningtype, de inrichting en / of de omvang hier aanleiding toe geven;
- c. situering van een dakopbouw leidt niet tot een extra bouwlaag;
- d. bevoegdheid tot afwijken wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

14.4.6 Bouwhoogte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.2 sub b inzake de bouwhoogte teneinde hogere bijgebouwen te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. de bevoegdheid tot afwijken brengt geen relevante veranderingen teweeg in de bezonnings situatie op de aangrenzende erven of tuinen en / of in de licht- en luchttoetreding van de aangrenzende bebouwing;
- c. bevoegdheid tot afwijken wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

14.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. op de gronden met de bestemming Wonen is – in samenhang daarmee – ook het gebruik toegestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor vrije beroepen, voor zover:
 1. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
 2. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
 3. het geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen dat deze kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 4. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met het beroep of bedrijf aan huis;
 5. ten hoogste 30% van het vloeroppervlak, met een maximum van 50 m², van de woning inclusief aan en uitbouwen ten behoeve van een vrij beroep in gebruik zal zijn;
 6. het bedrijvigheid betreft die niet onder de werking van de Wet milieubeheer valt;
 7. het beroep niet wordt beoefend in een vrijstaand bijgebouw.
- b. op de gronden met de bestemming Wonen zijn een bedrijf aan huis en logies niet toegestaan.

14.6 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.5 onder b ten uiteinde ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Wonen' - in samenhang daarmee - ook het gebruik toestaan van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor een bedrijf aan huis en bed en breakfast, voor zover:

1. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
2. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
3. het geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen dat deze kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
4. er geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met het bedrijf aan huis;
5. ten hoogste 30% van het vloeroppervlak, met een maximum van 50 m², van de woning inclusief aan en uitbouwen ten behoeve van het bedrijf aan huis of een bed en breakfast in gebruik zal zijn;
6. het bedrijvigheid betreft die niet onder de werking van de Wet milieubeheer valt;
7. het beroep niet wordt beoefend in een vrijstaand bijgebouw.

14.7 Wijzigingsbevoegdheid

14.7.1 Gestapelde woningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduidingen "vrijstaand" [vrij], "twee aaneen" [twee] of "aaneengebouwd" [aeg] te wijzigen in de aanduiding "gestapeld" [gs] ten einde gestapelde woningbouw te kunnen toestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. gestapelde woningbouw voorziet in een aantoonbare behoefte, bijvoorbeeld indien bestaande woningen waarnaar weinig vraag is of in de toekomst zal zijn, worden vervangen door gestapelde woningen waarnaar een grotere vraag bestaat of in de toekomst zal bestaan;
- b. in beginsel leidt toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet tot te grote contrasten tussen de bestaande woonbebouwing en de gestapelde woningbouw, tenzij dit resulteert in het doorbreken van een te eenzijdige samenstelling van de bestaande woningvoorraad in de woonbuurt;
- c. planwijziging wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 15 Waarde - Archeologie - 3

Plan: Nieuw Middelburg
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
MPRO-idx: NL.IMRO.0667.BPWWM-VG99

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 3 aangewezen gronden (WR-A-3) - bij wijze van dubbelbestemming - bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische verwachtingswaarden.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
 2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1:
 - a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder a genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 3. een bouwwerk dat niet dieper wordt gebouwd dan 40 cm beneden het peil;
 4. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm beneden het peil kan worden geplaatst;
 5. een bouwwerk dat zonder heilwerkzaamheden kan worden geplaatst.

15.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

15.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de navolgende werken en / of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm beneden het peil, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, dieppluigen, egaliseren en ontgraven;
- b. het ophogen van gronden met een hoogte van ten minste 2 m;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

15.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 15.3.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 15.2 in acht is genomen;
- b. de werken of werkzaamheden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan reeds in uitvoering zijn;
- c. de werken en werkzaamheden ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- d. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
- e. de werken en werkzaamheden betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een diepte van ten hoogste 40 cm onder het peil;
- f. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 15.3.1 nodig is.

15.3.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 15.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

15.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

15.4.1 Sloopverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, bouwwerken te slopen.

15.4.2 Uitzonderingen sloopvergunning

Het verbod als bedoeld in lid 15.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. de sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 15.2 in acht is genomen;
- b. de sloopwerkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. de diepte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 40 cm beneden het peil bedraagt;

- d. de oppervlakte waar bodemverstoringen door de sloopwerkzaamheden plaatsvinden ten hoogste 500 m² bedraagt;
- e. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het slopen als bedoeld in lid 15.4.1 nodig is.

15.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Een sloopvergunning, zoals in lid 15.4.1 bedoeld, kan slechts worden toegepast indien:

- a. de aanvrager van de sloopvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het slopen regels te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
 2. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

15.5 Wijzigingsbevoegdheid

15.5.1 Geheel of gedeeltelijk verwijderen archeologische bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsvlak met de in lid 15.2 genoemde bestemming verwijderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek wordt het niet meer noodzakelijk geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

15.5.2 Wijzigen vorm bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het bestemmingsvlak met de in lid 15.2 genoemde bestemming veranderen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

Bestemmingsrapport

Kenmerk Oranjelaan 3, 4332VA Middelburg
Datum 22-03-2021



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- **Bestemmingsrapport** een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61, 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Bestemmingsrapport

Kenmerk Oranjelaan 3, 4332VA Middelburg
Datum 22-03-2021



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

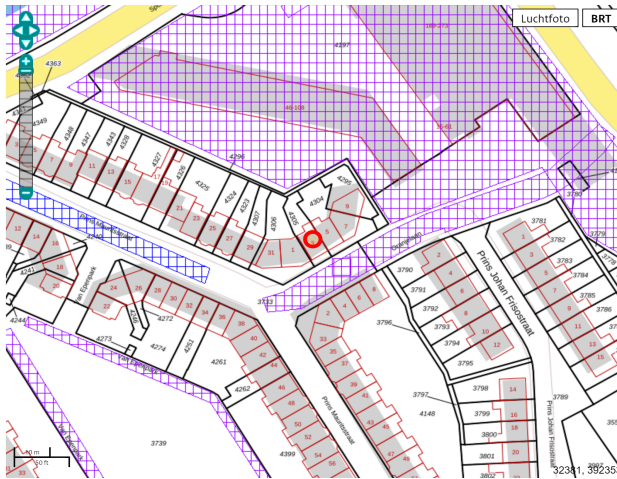
Bijlage

45371_annex veilingvoorwaarden - bodemloket rapport 22-03-2021.PDF



Rapport Bodemloket

Datum: 22-3-2021



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

- 1 [Algemeen](#)
- 2 [Disclaimer](#)

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

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

45371_NL.IMRO.0687.BPNWM-VG99 ruimtelijke plannen.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: Nieuw Middelburg

Datum afdruk: 2021-08-06

Naam overheid: Gemeente Middelburg

IMRO-versie: IMRO2008

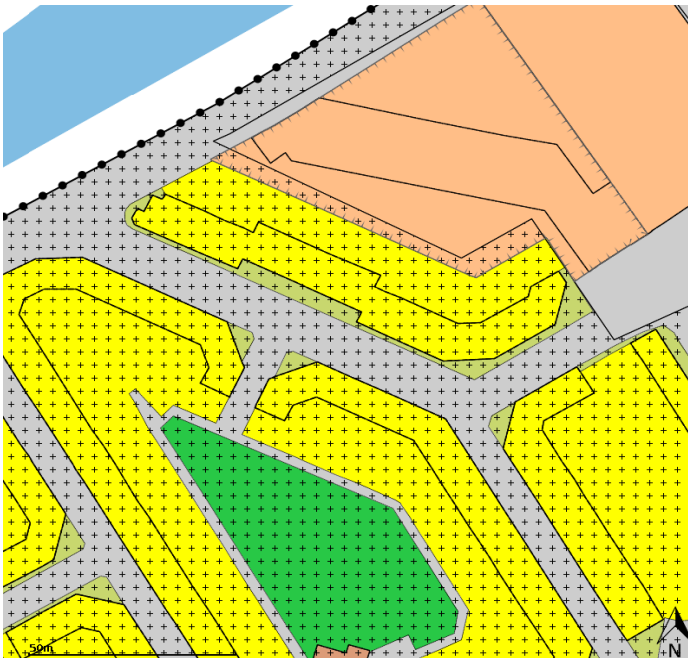
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2011-12-19

Planidn: NL.IMRO.0687.BPNWM-VG99

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

45371_Erfpacht - en Koopgarantiebepalingen herziene versie 7-2-12.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: TAXATIAREGELS

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 Koopgarantbepalingen. 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 Koopgarantbepalingen (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 Erfpachter 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 Erfpachter is verplicht het Registergoed daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen. De Erfpachter is niet bevoegd het Registergoed of een gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in gebruik af te staan. De Woningcorporatie kan de Erfpachter in bijzondere gevallen schriftelijk toestaan dat van het in de vorige zin bepaalde wordt afgeweken.

3. Verbodsbepalingen en ontheffing

Het is de Erfpachter 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.

Gedooptplichten

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. Bedenktime

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 aanbieding

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 aanbieding 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 aanbieding 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 aanbieding 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 aanbieding, 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 bezichtigingen 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 onbevoegd 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 aangetekende 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 Terugkoop prijs; Koopgarantprijsformule

Artikel 8.4

1. Bepaling Terugkoop prijs en Koopgarantprijsformule

De Terugkoop prijs 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 Terugkoop prijs wordt nader aangeduid in de volgende Koopgarantprijsformule:

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

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 Terugkoop prijs);

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 Terugkoop prijs 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 Terugkoop prijs –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. Afroming 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 ("afroming 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 hypothecaire 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 koop prijs 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

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45371.pdf

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN Oranjelaan 3 te 4332 VA Middelburg

Vastgesteld bij akte op zes augustus tweeduizend éénentwintig ,verleden voor mr. H.E. Visser, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. A. Wooldrik, notaris te Middelburg.

Registergoed

het eeuwigdurend recht van erfpacht op het perceel grond, met de daarop aanwezige opstallen van een grondgebonden woning met toebehoren en schuurtje, plaatselijk bekend Oranjelaan 3 te 4332 VA Middelburg, **kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie F, nummer 4305**, groot eenhonderd en negen vierkante meter, (het "Registergoed"), welk perceel in eigendom toebehoort aan de stichting: stichting Woong Goed Middelburg, gevestigd te Middelburg, daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 1. Wijze van veiling

De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op dertien september tweeduizend eenentwintig om vanaf dertien uur dertig minuten (13:30 uur) in Zalencentrum De Raayberg, Antwerpsestraatweg 267 te Bergen op Zoom, voor mij, notaris, of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij:

1. de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek; of
2. deze zaal/internet-veiling geen doorgang kan vinden, in welk geval de veiling enkel plaatsvindt als internetveiling en wel via de website www.openbareverkoop.nl. De wijze van veiling zal blijken uit de publicatie op de website.

Artikel 2. Betaling koopsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

Artikel 3. Kosten

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

- a. de overdrachtsbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de kosten van ontruiming;
- e. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veiling site.

Artikel 4. Belastingen

Voor zover bekend aan Schuldeiseres is ter zake de verkrijging van het Registergoed acht procent (8%) overdrachtsbelasting, geen omzetbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover ter zake van de verkrijging van het Registergoed de Koper zich op het standpunt stelt dat het verlaagde tarief van twee procent (2%) als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is en/of Koper een beroep wenst te doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, dient Koper terstond na

gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, een verklaring aan de Notaris te verstrekken waaruit het voorgenomen gebruik van de woning blijkt en – indien en voor zover van toepassing – dat aan de voorwaarden voor de toepassing van vorenbedoelde vrijstelling wordt voldaan.

Ter zake van de levering van het Registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Notaris te zijn geleverd.

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

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed in gebruik bij Rechthebbende en niet aan derden in huur of gebruik afgestaan.

De Schuldeiseres heeft niet tot het invoeren van het huurbeding verzocht, omdat zij hierbij onvoldoende belang heeft blijkens artikel 3:264 lid 1 sub b van het Burgerlijk Wetboek. De Schuldeiseres kan niet garanderen dat het Registergoed niet in gebruik is bij derden of verhuurd is aan derden.

De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.

De Schuldenaar/Rechthebbende zal op enkel vertoon van het voormelde proces-verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De Schuldenaar/Rechthebbende is verplicht op grond van het bepaalde in voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de koper te stellen.

Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan dan zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo'n overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

Gelet op het bovenstaande is lid 2 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:

"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."*

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkens het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welkeieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk veertien september tweeduizend eenentwintig om veertien uur bij de notaris rekeningnummer NL15RABO0320514072 onder

vermelding van "aanbetaling kosten veiling Oranjelaan 3/612078" te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bidders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door een bidder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende bidder. Indien de bidder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De bidder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bidder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- "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 Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster 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."

Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetbrog

11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

11.2. 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 natuurlijk 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).

11.3. Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet

of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonde volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.
 Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 8 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 8, 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.

Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 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.

Artikel 13. Omschrijving erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden casu quo aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering, waarin staat vermeld:

"2. Bepalingen

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

De Erfpacht wordt verleend onder de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen vastgesteld bij akte vaststelling Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011 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 diezelfde dag in deel 61112 nummer 137. Een exemplaar van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is als bijlage aan deze akte en 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 Woongoed Middelburg 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 de in de onroerende zaak 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 Registergoed, zoals bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, bedraagt tachtig procent (80%), ook aangeduid als X%.

2. Volgens artikel 8.4 lid 1 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen geldt de volgende Koopgarantprijsformule: $\text{Terugkoop prijs} = U + S + (T2 - S - T1) \times X\%$.

Voor de toepassing van deze Koopgarantprijsformule geldt op grond van het vorenstaande derhalve dat:

- **U** bedraagt: een honderd zeven duizend een honderd euro (€ 107.100,00);
- **T1** bedraagt: een honderd negentien duizend euro (€ 119.000,00);
- **X%** bedraagt: tachtig procent (80%).

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): wel van toepassing;
- artikel 7.2 lid 2 aanhef en onder b (Situaties verlening toestemming zonder aanbiedingsplicht): niet 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 de 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 Registergoed 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 erfpacht. In het hiervoor bedoelde Hoofdstuk 6 is onder meer bepaald dat het Registergoed is bestemd voor woondoeleinden en als zodanig dient te worden gebruikt. De Erfpachter is verplicht het Registergoed daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen en is niet bevoegd het Registergoed 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 Registergoed 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 de 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 Registergoed en/of de Erfpacht verkrijgen.

C. BEPALINGEN TER ZAKE VAN DE KOPOVEREENKOMST enzovoorts VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN KETTINGBEDING

Het Registergoed en de in de nabijheid daarvan gesitueerde woningen zijn door en voor rekening van de Woningcorporatie gerenoveerd.

Teneinde het aangezicht van het Registergoed en de hiervoor bedoelde woningen zoals dit na de renovatie is ontstaan te handhaven, zijn door de Woningcorporatie voorschriften vastgesteld ten aanzien van het onderhoud van het Registergoed, zodat dit aangezicht, ook na vervreemding van de betreffende percelen, gehandhaafd blijft.

Erfpachter verbindt zich jegens de Woningcorporatie tot het naleven van de navolgende onderhoudsvoorschriften:

1. Erfpachter zal het kleurenschema van de buitenzijde van de woning in stand houden en derhalve het houtwerk aan de woning niet van een andere kleur verf voorzien, dan:

- alle raam- en deurkozijnen aan de buitenzijde: RAL 9010 (wit);

- tuin- en keukendeur aan de buitenzijde: RAL 9010 (wit);
- alle ramen en de voordeur: RAL 6009 (groen);
- 2. Erfpachter verbindt zich jegens de Woningcorporatie om geen luifel of afdak te bevestigen boven de deur aan de voorzijde van de woning;
- 3. Erfpachter verbindt zich jegens de Woningcorporatie om de bestrating aan de voorzijde van het Registergoed (op eigen terrein) niet te verwijderen;

Kwalitatieve verplichting

Partijen zijn overeengekomen dat vorenstaande verplichtingen van Erfpachter zo veel mogelijk zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen jegens de Woningcorporatie in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Mede gebonden zullen zijn degenen die enig recht tot gebruik van het Registergoed zullen verkrijgen. Hiertoe wordt deze verplichting in de openbare registers van het kadaster ingeschreven.

ERFDIENSTDAARHEDEN

Comparanten, handelend als gemeld, verklaren dat partijen als onderdeel van voormelde koopovereenkomst zijn overeengekomen om bij deze de na te noemen erfdienstbaarheden te vestigen, te verlenen en aan te nemen, te weten:

erfdienstbaarheid onderhoudsverplichting

ten laste van het Registergoed als dienend erf en ten behoeve van het perceel Buitenruststraat 235 te 4337 ER Middelburg, kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie O, nummer 2569, eigendom van de Woningcorporatie, als heersend erf wordt hierbij verleend, aangenomen en gevestigd een erfdienstbaarheid in zin van artikel 5:71 lid 2 Burgerlijk Wetboek, inhoudende de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf om de zich op Registergoed bevindende opstallen, werken en beplantingen te onderhouden overeenkomstig de hiervoor onder 1 tot en met 3 vermelde verplichtingen.

algemene erfdienstbaarheden

ten behoeve en ten laste van het Registergoed en ten laste en ten behoeve van de aangrenzende percelen Oranjelaan 1 te Middelburg, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie F nummer 4306 en Oranjelaan 5 te Middelburg, deel uitmakend van het perceel kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie F nummer 4304, zoals met enkele respectievelijke dubbele arcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatieschets, en in volle eigendom toebehoren aan de Woningcorporatie, worden over en weer, om niet, al zodanige erfdienstbaarheden gevestigd als noodzakelijk zijn om de feitelijke situatie, voortvloeiende uit de bebouwing van het Registergoed, respectievelijk de bebouwing van het aangrenzende erf, volgens de daarvoor goedgekeurde plannen, voor zover de feitelijke situatie inbreuk mocht maken op de rechten en plichten tussen buurerven uit hoofde van het burennrecht te legaliseren, een en ander speciaal (niet limitatief) voor wat betreft de afvoer van hemelwater, gootwater door rioleringswerken of anderszins, eventuele inbalking, inankering, over- of onderbouw, toevoer van licht en lucht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te verbouwen, echter onder bepaling dat, indien goten, rioleringen en andere werken tot gebruik van meerdere kavels dienen, de kosten van onderhoud en vernieuwing van dier werken ten laste van de eigenaren/erfpachters van de betrokken kavels gezamenlijk, ieder voor een gelijk deel komen.

Deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn/worden verzwamd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven.

erfdienstbaarheid van voetpad

ten behoeve van het Registergoed, als heersend erf en ten laste van het aan de Woningcorporatie in eigendom toebehorende pad, kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie F, nummer 4296, als dienend erf wordt bij deze om niet gevestigd een erfdienstbaarheid van voetpad, inhoudende de plicht van de Woningcorporatie om te dulden dat Erfpachter voormeld pad gebruikt om te komen van én te gaan naar het heersend erf en de openbare weg. Het voetpad zal uitsluitend mogen worden gebruikt om te voet daarover te gaan, zo nodig met:

- een kinder- of wandelwagen;
- een (al dan niet gemotoriseerde) invalidenwagen, scootmobiel of rollator;
- een kruiwagen;
- een fiets aan de hand;
- een snorfiets, bromfiets of een motor, maar dan wel met afgezette motor en aan de hand.

Honden op het voetpad moeten zijn aangelijnd.

Het onderhoud van het voetpad komt voor rekening van de Woningcorporatie. Het is verboden om het voetpad met obstakels, waaronder ook te begrijpen containers voor (groen)afval en (oud) papier, te blokkeren. De doorgang over het voetpad mag niet worden beperkt door bijvoorbeeld overhangende takken of uitdijende hagen.

Ingeval voormelde erfdienstbaarheden reeds zijn gevestigd, wordt die vestiging - zo nodig - nog bij deze door Erfpachter bekrachtigd.

boeteregeling

Als de Erfpachter of zijn verkrijger inclusief de verkrijger van enig recht tot gebruik van het Registergoed de hiervoor vermelde verplichtingen niet nakomt en - na daartoe bij exploot of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is Erfpachter ten behoeve van de Woningcorporatie een direct opeisbare boete verschuldigd, van een honderd vijftig euro (€ 150,00) voor elke dag dat de nalatigheid voortduurt. Dit beperkt de Woningcorporatie overigens niet in de bevoegdheid tot het instellen van enig rechtsmiddel om nakoming en de eventueel meer geleden schade van de gerechtigde te vorderen.

verzuim

Erfpachter of zijn verkrijger, inclusief de verkrijger van enig recht tot gebruik van het Registergoed, zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer van de hiervoor vermelde bepalingen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding van eventueel meer geleden schade dan onmiddellijk kunnen worden gevorderd.

kettingbeding

Erfpachter verbindt zich ten opzichte van de Woningcorporatie, die dit aanvaardt, op straffe van een direct opeisbare boete van tien duizend euro (€ 10.000,00), deze bepaling en de hiervoor onder "vestiging kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden en kettingbeding" opgenomen bepalingen bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Erfpacht aan de nieuwe eigenaar/gerechtigde, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Woningcorporatie op te leggen, door deze bepalingen woordelijk in de betreffende akte op te nemen en die ten behoeve van deze aan te nemen. Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht krachtens koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische overdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van (onder)erfpacht, opstal of vruchtgebruik."

De genoemde lasten, verplichtingen en/of beperkingen welke in voorgaande tekst

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

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

Het gevestigd zijn van een bepaling (hoe ook genaamd) als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek brengt met zich mee dat van rechtswege ook elke rechtsopvolger van de koper aan de bepalingen, gerelateerd aan de vestiging van die kwalitatieve verplichtingen, is gebonden tot nakoming.

Artikel 14. Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te diër zake. De koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 15. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

Artikel 16. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed / bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

- (a) een stuk van de gemeente Middelburg de dato negenentwintig maart tweeduizend eenentwintig waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ([bijlage](#));
- (b) de site van ruimtelijke plannen.nl;
- (c) het rapport van het Bodemloket de dato tweeëntwintig maart tweeduizend eenentwintig, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ([bijlage](#)).

Artikel 17. Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Veilingnotaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 18. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in voorgenomde openbare registers.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45371_Kostenoverzicht Oranjelaan 3 Middelburg.pdf

SCHATTING KOSTEN EXECUTORIALE VERKOOP

Van: Oranjelaan 3 te Middelburg

Opgave per: 9 aug. 2021

Verantwoording kostenopgave

De notaris geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige executoriale verkoop (zowel via de openbare veiling ex artikel 3: 268 lid 1 BW als via de onderhandse verkoop ex artikel 3: 268 lid 2 BW).

Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. Mogelijk zijn de kosten hoger dan hieronder opgegeven. Dat is voor risico van de koper.

Voor rekening van de koper komen:

	excl. BTW	incl. BTW
Honorarium notaris (inclusief kosten KNB kwaliteitsfonds)	€ 5.000,00	€ 6.050,00
Inschrijfkosten kadaster veilingakten	€	€ 144,50
Kadastrale recherches	€ 60,00	€ 72,60
	€	€
	€	€
Totaal excl. BTW €	5.060,00	
Totaal incl. BTW		€ 6.267,10

Overige kosten:

Of overdrachtsbelasting verschuldigd is en welk tarief van toepassing is, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in artikel 14 tweede lid of artikel 15 van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer

- Eventuele kosten akte de command € 295,00 excl btw (inclusief kosten KNB kwaliteitsfonds)
- Eventuele kosten van ontruiming

Betalingstermijnen

Betaling kosten:

binnen één werkdag na de veiling: 10% van de koopprijs.

Betaling waarborgsom of afgifte bankgarantie:

binnen vijf werkdagen na de gunning: 10% van de koopprijs.

Betaling koopprijs:

uiterlijk vier weken na de veiling, vóór 12.00 uur.