

Zwaluwoever 14, 9932LC DELFZIJL (45382)



Tussenwoning



Beschrijving

De tussenwoning met ondergrond, erf, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend Zwaluwever 14 te 9932 LC Delfzijl.

Mogelijke indeling van de woning (hieraan kunnen geen rechten worden ontleend):

Begane grond:

Entree/hal, Z-vormige woonkamer, keuken, toilet, aangebouwde bijkeuken.

Verdieping:

overloop met aangrenzend 3 slaapkamers en badkamer.

Middels vaste trap te bereiken zolderkamer en bergruimte.



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Nederland (internet-only) donderdag 23 september 2021
Inzet	donderdag 23 september 2021 vanaf 10:30
Afslag	donderdag 23 september 2021 vanaf 10:30
Kantoor	Trip Advocaten & Notarissen Hereweg 93 9721 AA GRONINGEN T: 050 599 79 99 F: 050 599 79 88 E: veilingen@trip.nl
Behandelaar	dhr. F. Roelink

Objectinfo

Woningtype	Tussenwoning
Bouwjaar	1981
Kamers	5
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	110 m ²
Woninginhoud	335 m ³
Perceeloppervlakte	152 m ²

Bezichtiging	dinsdag 21 september 2021, van 13:00 tot 14:00
	U dient zich vooraf aan te melden voor deze bezichtiging. De gebruikelijke coronamaatregelen moeten nog steeds in acht genomen worden.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbewoond
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Delfzijl, sectie K nummer 1994, groot een are en tweeënvijftig centiare (1.52 are).

Financieel

Lasten	
Inzetpremie	1% t.l.v. de verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 4.900,00 (per 07-07-2021 om 09:37 uur) Notarieel honorarium en kadastrale kosten. (per 07-07-2021 om 09:37 uur)

Bijzonderheden

Van de koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar de feitelijke en juridische eigenschappen van het verkochte, dan wel dat hij, als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper of de notaris.

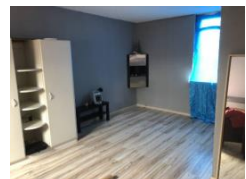
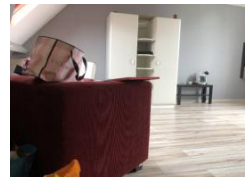
Om een goed beeld van (de staat van) het registergoed te krijgen wordt u uitdrukkelijk geadviseerd om het registergoed te bezichtigen. Bezichtiging van de woning is mogelijk. Datum en tijdstip zijn gepubliceerd.

De koper aanvaardt niet alleen de in de bijzondere voorwaarden vermelde aan het verkochte verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, maar ook die, welke niet vermeld zouden zijn in de bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan.

Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat de verkoper en de notaris zich bij hun onderzoek naar de hiervoor bedoelde lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het verkochte weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

Let op! Het is mogelijk dat gedurende het veilingtraject nadere informatie beschikbaar komt. Houdt u de veilingssite in de gaten voor mogelijke wijziging of aanvulling van de beschikbare informatie.

Voor nadere informatie aangaande het registergoed wordt ondermeer verwezen naar:



1. <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>
2. <http://www.bodemloket.nl/>

Eveneens wordt verwezen naar de website van de gemeente (o.a. met betrekking tot de gemeentelijke regelgeving aangaande bestemming en huisvesting). Mocht u de door u gezochte informatie niet kunnen vinden, neemt u dan contact met de gemeente op.

Het registergoed heeft mogelijk enig onderhoud nodig. Verkoper (executant) geeft geen enkele garantie met betrekking tot de feitelijke en/of juridische staat van het registergoed. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid wat betreft de bouwkundige, milieukundige, technische en/of feitelijke staat van het registergoed.

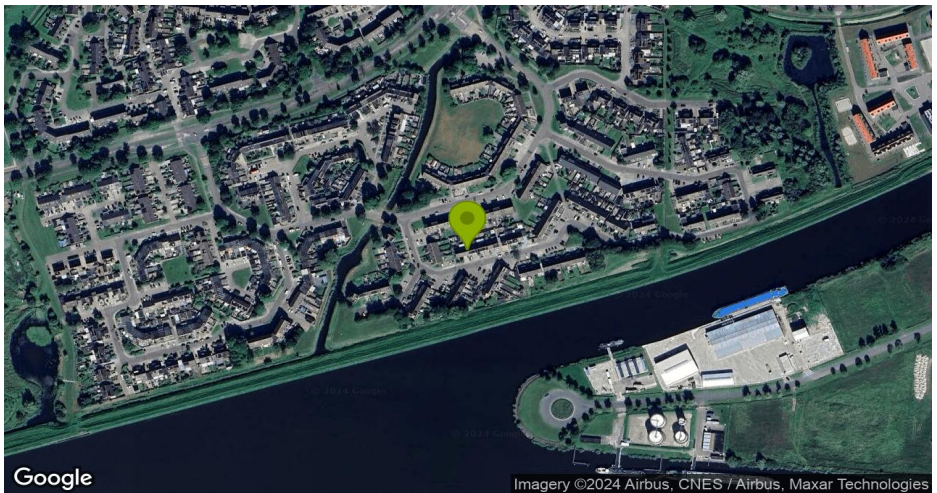
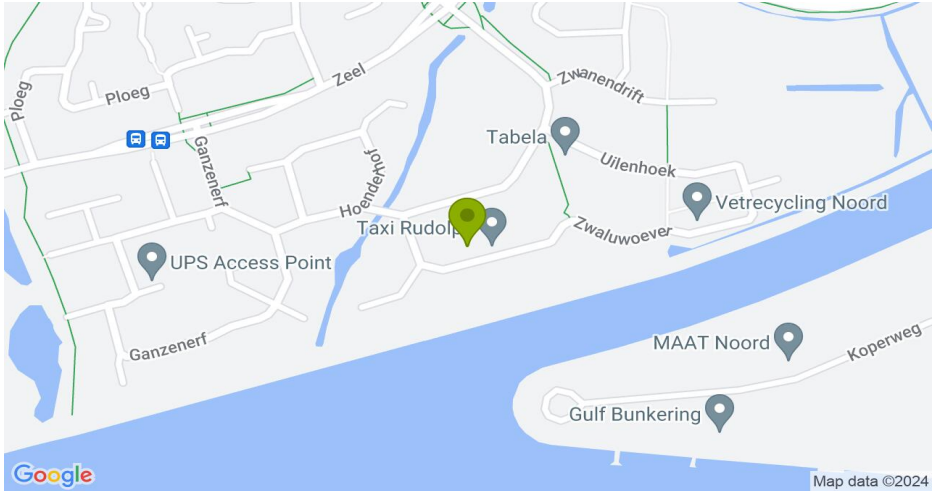
Verkoper is niet bekend met verhuur of gebruik door derden. Aangezien verkoper niet met (voldoende) zekerheid heeft kunnen vaststellen dat er geen personen krachtens huurovereenkomst van het registergoed gebruik maken, heeft verkoper het verlot aangevraagd voor het inroepen van het huurbeding.

De voorzieningenrechter heeft het verlot verleend om het huurbeding te mogen inroepen. Volgens de beschikking mag er niet eerder ontruimd worden dan nadat 7 dagen zijn verstreken na betekening van deze beschikking.

De bevoegdheid om het registergoed na de veiling te ontruimen wordt overgelaten aan de koper, één en ander conform de veilingvoorwaarden.

De woning is afgesloten van de energievoorzieningen. Deze afsluiting heeft plaatsgevonden in de meterkast.





Kadastrale kaart

45382-kadastralekaart9932Zwaluwever.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 52100993/FR



12345 25 Huisnummer — Voorgesede kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eerstaalder uittreksel, geleverd op 30 april 2021. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Delfzijl Sectie K Perceel 1994 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	kadaster 
--	--	---

Bijlage

45382_Vastgoedinfo gemeente.pdf

Van:
Verzonden: dinsdag 6 juli 2021 16:15
Aan:
CC:

Onderwerp: RE: T.a.v. de afdeling Bouwen en Wonen / Verzoek om informatie / ons kenmerk 52100993 [TRIP-DOSSIER.FID3109621]

Beste heer,

Via Internet is afgeleverd de bestemmingsplan en/of Toezicht en Handhaving van de gemeente Delfzijl. Het registergoed is eigendom van de heer [naam] [adres] [plaats] [postcode] [provincie]. Het registergoed is eigendom van de heer [naam] [adres] [plaats] [postcode] [provincie]. Het registergoed is eigendom van de heer [naam] [adres] [plaats] [postcode] [provincie].

De gemeente Delfzijl heeft de bestemmingsplan en/of Toezicht en Handhaving van de gemeente Delfzijl. Het registergoed is eigendom van de heer [naam] [adres] [plaats] [postcode] [provincie]. Het registergoed is eigendom van de heer [naam] [adres] [plaats] [postcode] [provincie]. Het registergoed is eigendom van de heer [naam] [adres] [plaats] [postcode] [provincie].

Zwaluwoever 14 te 9932 LC Delfzijl
kadastraal bekend gemeente Delfzijl, sectie K nummer 1994.
Het registergoed is eigendom van de heer

Voor de bij mij in behandeling zijnde transactie zou ik graag informatie willen ontvangen over de volgende zaken:

- welk bestemmingsplan is van toepassing op het registergoed (graag ontvang ik een kopie van het plan, indien mogelijk met een plankaat);
 - o Word bestand toegevoegd als bijlage met gegevens uit www.ruimtelijkeplannen.nl.
- welk gebruik is toegestaan (gebruiksverordening);
 - o De gemeente heeft geen gebruiksverordening, het bestemmingsplan is leidend. Op basis van artikel 22.1 (Wonen-3D) is wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf toegestaan.
- geldt er een voorbereidingsbesluit ex artikel 3.7 Wet op de Ruimtelijke Ordening?
 - o Zie word bestand toegevoegd als bijlage.
- is er met betrekking tot dit registergoed een huisvestingsverordening van toepassing?
 - o De gemeente heeft geen huisvestingsverordening, wel een facetplan kamerverhuur:
https://www.planviewer.nl/imro/files/NL_IMRO_0010.61BV-VQ01/t_NL_IMRO_0010.61BV-VQ01.html
- zijn er met betrekking tot dit registergoed aanschrijvingen als bedoeld in de Woningwet of anderszins uitgegaan?
 - o In ons registratiesysteem voor Wabo en Toezicht&Handhaving staan de volgende zaken op betreffende adres.

Delfzijl	CZ-DHW-2019-0008	Mulder, W.	Controle Basis Registratie Perso...	15-03-2019
Delfzijl	CZ-DHW-2019-0061	Dijken, S van	Controle Basis Registratie Perso...	07-08-2019
Delfzijl	KLA-2020-0558	BOA	klacht	24-08-2020
Delfzijl	KLA-2020-0902	BOA	klacht	26-11-2020
 - o In de gemeentelijke 'raadpleegomgeving' zijn ook bodemgegevens verwerkt. Op betreffende locatie staan geen bijzonderheden.
- heeft de gemeente een besluit genomen (of bestaat er een voornemen) krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten met betrekking tot dit registergoed?
 - o Zover bekend is er alleen voor het centrum van Delfzijl een dergelijk besluit genomen en niet voor betreffende locatie.
- zijn er ten aanzien van het onderhavige registergoed besluiten genomen als bedoeld in artikel 2 Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen onroerende zaken, welke (nog) niet zijn ingeschreven in de

kadastrale registratie (Voor de goede orde verwijs ik in dit verband nog naar de artikelen 9 en 17 van de WKPB).

- o Niet bekend.
- welke vergunningen met betrekking tot het registergoed/object zijn afgegeven en onder welke voorwaarden kan een koper deze vergunningen overnemen?
 - o In ons registratiesysteem voor Wabo en Toezicht&Handhaving staan geen verleende vergunningen bekend op betreffende adres.

Ik hoop u zo voldoende te hebben geïnformeerd. Als mijn collega's nog aanvullingen hebben zult u deze z.s.m. ontvangen.

Met vriendelijke groet,

Medewerker RO

Werkdagen: ma, di, wo, vr.



Op www.eemsdelta.nl staan de bezoekadressen en openingstijden van de gemeentehuizen.

Het postadres is Postbus 15, 9900 AA Appingedam

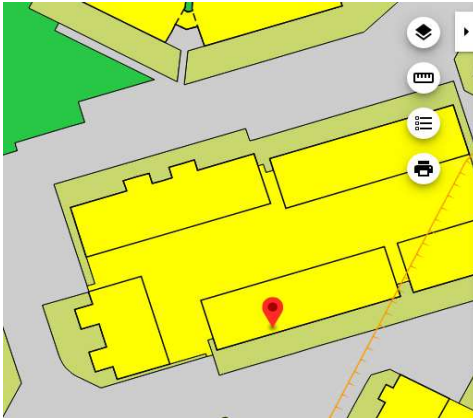
Dit bericht is alleen bedoeld voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten.
Als u niet de geadresseerde bent en onbedoeld dit bericht heeft gekregen, neem dan contact op met de afzender.
Verwijder het e-mailbericht uit uw 'Postvak IN' en daarna ook uit de map 'Verwijderde e-mails'.

Bijlage

45382_Bestemmingsplannen en facetplannen Zwaluwever 14 te Delfzijl.pdf

Zwaluwover 14 te Delfzijl

Vastgestelde/onheroepeelijke bestemmings-/facetplannen



Tuikwerd

gemeente Delfzijl
bestemmingsplan
onheroepeelijk (2011-09-08)

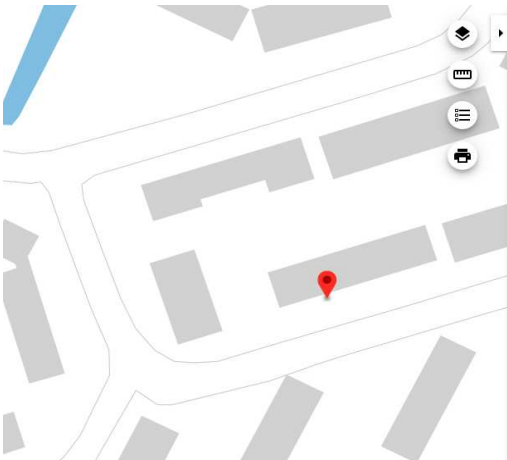
PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

255825, 593134

Enkelbestemming
Wonen - 3D

Bouwvlak

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0010.09BP-OH01/r_NL.IMRO.0010.09BP-OH01_Wonen3D.htm



Facetplan-Geluidszone

gemeente Delfzijl
bestemmingsplan
onheroepeelijk (2013-06-25)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

255825, 593134

Gebiedsaanduiding
geluidszone - industrie

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0010.32BP-OH01/r_NL.IMRO.0010.32BP-OH01_artikel2.html

Facetplan Cultuurhistorie
gemeente Eemsdelta
bestemmingsplan
vastgesteld (2020-11-26)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

255825, 593134

Dubbelbestemming
Waarde - Ruimtelijke kwaliteit

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1979.37BP-VG01/r_NL.IMRO.1979.37BP-VG01.html#_8_Waarde-Ruimtelijkekwaliteit

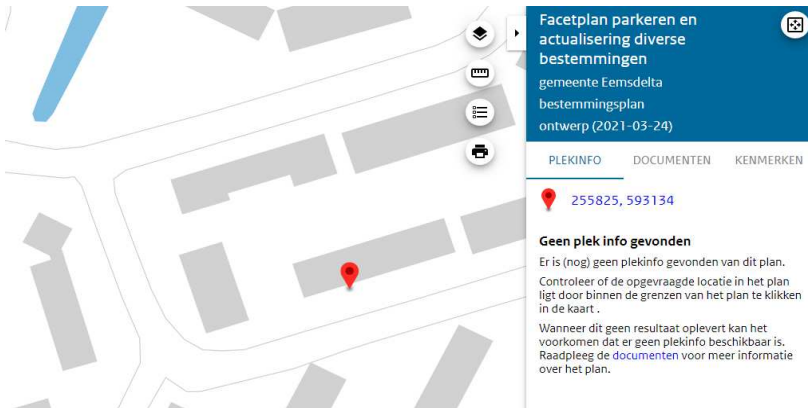
Voorontwerp/ontwerp bestemmingsplannen

Delfzijl - Facetbestemmingsplan
kamerverhuur
gemeente Delfzijl
bestemmingsplan
voorontwerp (2020-10-26)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

255825, 593134

Geen plek info gevonden
Er is (nog) geen plekinfo gevonden van dit plan.
Controleer of de opgevraagde locatie in het plan ligt door binnen de grenzen van het plan te klikken in de kaart.
Wanneer dit geen resultaat oplevert kan het voorkomen dat er geen plekinfo beschikbaar is.
Raadpleeg de documenten voor meer informatie over het plan.



Facetplan parkeren en actualisering diverse bestemmingen

gemeente Eemsdelta
bestemmingsplan
ontwerp (2021-03-24)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

 255825, 593134

Geen plek info gevonden

Er is (nog) geen plekinfo gevonden van dit plan.

Controleer of de opgevraagde locatie in het plan ligt door binnen de grenzen van het plan te klikken in de kaart .

Wanneer dit geen resultaat oplevert kan het voorkomen dat er geen plekinfo beschikbaar is. Raadpleeg de [documenten](#) voor meer informatie over het plan.

Bijlage

45382_Delfzijl - facetbeheersverordening kamerverhuur_ Toelichting.pdf

13-8-2021

Delfzijl - facetbeheersverordening kamerverhuur: Toelichting

Toelichting

Plan: Delfzijl - facetbeheersverordening kamerverhuur

Status: voorontwerp

Plantype: beheersverordening

IMRO-Idn: NL.IMRO.0010.61BV-VO01

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Verordeningengebied
- 1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Beleidskader

- 2.1 Rijksbeleid
- 2.2 Provinciaal beleid
- 2.3 Regionaal beleid
- 2.4 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

Hoofdstuk 4 Juridische vormgeving

- 4.1 Algemeen
- 4.2 Regels

Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

- 5.1 Economische uitvoerbaarheid
- 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

1.1.1 Inleiding

De gemeente Delfzijl heeft voorliggende facetbeheersverordening opgesteld om kamerverhuur binnen woonbestemmingen tegen te gaan. Dit geldt voor het gehele gemeentelijke grondgebied. De facetbeheersverordening maakt onderdeel uit van een bredere aanpak van kamerverhuur en andere vormen van flexwonen.

Er wordt binnen gemeenten op verschillende manieren omgegaan met het toestaan van kamerverhuur binnen de woonbestemming. Dit is onder meer afhankelijk van het type woonomgeving en de demografische samenstelling.

In de gemeente Delfzijl leert de ervaring dat kamerverhuur, of andere soorten woonvormen waarbij meerdere huishoudens in één woning zijn ondergebracht, een behoorlijke impact op een woongebied kan hebben. Zeker wanneer dit bij meerdere panden op korte afstand van elkaar gebeurt. De gemeente Delfzijl heeft te maken met een grote groep tijdelijke inwoners. Zoals de volgende paragraaf 1.1.2 bespreekt, hangt dit bijvoorbeeld samen met de lage huizenprijzen in de gemeente. Dit vergroot de kans op verhuur van kamers. Bij de kamerverhuur in de gemeente spelen bijvoorbeeld ook de havens een rol. Het werk in met name de havens zorgt voor een flink aantal arbeidsmigranten. Dit is in het verleden zo geweest en zal in de toekomst zo blijven. De historie in Nederland leert dat er altijd een verschil zal blijven tussen het aanbod in de bestaande beroepsbevolking en de beschikbare arbeid. Arbeidsmigranten blijven noodzakelijk voor het werk dat er ligt, zeker ook in het licht van de vergrijzing waarmee de gemeente Delfzijl in de komende decennia te maken krijgt. Dit betekent dat de gemeente in haar huisvestingsbeleid rekening moet houden met de vraag naar huisvesting van werknemers van elders, of ze nu tijdelijk of permanent in Nederland werken. Oftewel: er is een permanente behoefte aan tijdelijk onderdak. Voldoende aanbod van passende woonruimte voorkomt dat arbeidsmigranten hun toevlucht zoeken in illegale en ongewenste situaties.

1.1.2 Probleemsignalering

Concentraties van kamerverhuur in woongebieden gaan gepaard met verschillende problemen. Zo leidt kamerbewoning en de daarmee vaak gepaard gaande verschillen in leefstijlen tot woonverdichting en meer druk op de omgeving. Dit kan leiden tot aantasting van de woonkwaliteit van de omgeving. Voor arbeidsmigranten, maar ook voor andere kwetsbare groepen inwoners die door hun situatie geen reguliere woning kunnen huren, is kamerverhuur een oplossing voor een tijdelijke woonbehoefte. Met deze doelgroepen is ook een link gelegd naar de problemen die kamerverhuur met zich mee kan brengen. In de afgelopen jaren kwamen steeds vaker kamerverhuur gerelateerde overlastmeldingen binnen. Het gaat bijvoorbeeld om geluidsoverlast, alcohol- en drugsgebruik, overvolle containers, brandonveilige situaties, parkeeroverlast van fietsen en auto's en de verwaarlozing van de woning en/of tuin. Bovendien is

[Lees hier meer over dit bestemmingsplan.](#)

https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0010.61BV-VO01/t_NL.IMRO.0010.61BV-VO01.html

1/7

13-8-2021

Delfzijl - facetbeheersverordening kamerverhuur: Toelichting

De kamergewijze verhuur zorgt bovendien voor een waardedaling van woningen in de directe omgeving van deze panden. Door de waardedaling trekken de woningen weer meer kamerverhuursituaties aan en er ontstaat hierdoor een neerwaartse spiraal. Dit tast de leefbaarheid aan.

Daarnaast is een ongewenst neveneffect van kamerverhuur dat het een aantrekkingskracht op kwetsbare inwoners van buiten de gemeente heeft. Het ruime aanbod van betaalbare huurwoningen die op korte termijn beschikbaar zijn in Delfzijl, heeft een aantrekkingskracht op zwakkere inwoners die van buiten de gemeente naar Delfzijl komen. Dit leidt tot een grotere belasting van het zorgsysteem, de noodzaak tot maatschappelijke ondersteuning en naar verwachting ook een toename van het aantal uitkeringsgerechtigden. Ook draagt het bij aan een minder vitale samenstelling van de Delfzijlster samenleving als geheel. Additioneel probleem is dat deze bewoners soms lange tijd onder de radar (kunnen) blijven, waardoor hun eventuele hulp- en ondersteuningsvraag niet aan het licht komt bij instanties of dat criminalisering niet wordt gesignaleerd. Deze problematiek kan hierdoor verergeren en de achterstand van de bewoners (en hun kinderen) groeit.

Ten slotte is er nog een "cijfermatig probleem". Volgens de statistieken (CBS) is sprake van een forse leegstand in Delfzijl, maar uit veldonderzoek blijkt dat er feitelijk geen leegstand is. Bewoners van deze woningen laten zich, vaak ook door de tijdelijke situatie, niet inschrijven. Uit onderzoek van het kadaster blijkt een forse toename van het aantal woningen dat in eigendom is van een particuliere opkoper die de woningen doorverhuurt. De woningen zijn grotendeels beleggingsobjecten geworden, iets wat de leefbaarheid in de wijken niet ten goede komt.

Het verbod op kamerverhuur gaat overlast tegen, bijvoorbeeld geluidsoverlast, parkeeroverlast en verwaarlozing van de woning of de tuin. Ook draagt het verbod bij aan een betere huurdersbescherming en gaat het waardedalingen van woningen (in de directe omgeving) tegen.

1.1.3 Oplossing

Om kamerverhuur te verbieden wordt in deze facetbeheersverordening uitgegaan van één toegestaan huishouden per woning.

In de huidige beheersverordeningen van de gemeente Delfzijl staat vaak bij woonbestemmingen een bestemmingsomschrijving als 'wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep en/of bedrijf'. In de huidige beheersverordeningen wordt echter geen definitie van 'wonen' gegeven. Hierdoor is geen directe koppeling met de wel opgenomen definities 'woning', 'woonhuis' en 'woongebouw' en daardoor ook niet met het begrip 'huishouden'. Omdat deze directe koppeling mist, kunnen hieronder meerdere woonvormen worden verstaan, waaronder kamerverhuur. Dit volgt eveneens uit de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State (23 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:192). Uit deze uitspraak volgt dat bij het gebrek van een definitie van 'wonen', aansluiting wordt gezocht bij het algemeen spraakgebruik. In het algemeen spraakgebruik dienen onder 'wonen' meerdere uiteenlopende vormen van huisvesting te worden begrepen. Daaronder valt ook het verhuren van kamers aan personen die niet tot het huishouden van de verhuurder behoren.

In de voorliggende beheersverordening wordt een directe koppeling gemaakt tussen de begrippen 'wonen' en 'huishouden', waardoor in een woning van niet meer dan één huishouden wordt toegestaan en kamerverhuur niet meer bij recht mogelijk is.

Voorliggende beheersverordening is een deel van de oplossing. De beheersverordening zal worden gevolgd door beleidsmatige keuzes op dit punt. Zoals in paragraaf 2.4.3 wordt besproken, werkt de gemeente aan een bredere aanpak. Ook wordt gekeken naar de mogelijkheid voor het opstellen van kamerverhuurbeleid, afwijkingenbeleid en/of een huisvestingsverordening. De gemeente werkt scenario's uit en zoekt uit waar zij bestaande overlast en overtredingen kan aanpakken.

1.2 Verordeningengebied

Voor het grootste deel van de gemeente is het facetplan 'Delfzijl - facetbestemmingsplan kamerverhuur' opgesteld. Er zijn echter enkele gebieden in de gemeente waarvoor nu een beheersverordening geldt. Voor deze gebieden kan geen gebruik worden gemaakt van het instrument 'facetbestemmingsplan'. Daarom is voor die delen van de gemeente de voorliggende beheersverordening opgesteld. Inhoudelijk is deze beheersverordening gelijk aan het facetplan 'Delfzijl - facetbestemmingsplan kamerverhuur'. De facetbeheersverordening voorziet in het zodanig aanpassen van de woonbestemmingen binnen de gemeente Delfzijl, dat kamerverhuur niet meer bij recht mogelijk is op basis van deze bestemming.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante beleidskader. Hoofdstuk 3 beschrijft de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 4 komt de juridische vormgeving aan bod. Tot slot beschrijft hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1. Rijsbeleid

[Lees hier meer over dit bestemmingsplan.](#)

https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0010.61BV-VO01/t_NL.IMRO.0010.61BV-VO01.html

2/7

13-8-2021

Delfzijl - facetbeheersverordening kamerverhuur: Toelichting

kamergewijze verhuur of het splitsen van woonruimte. Voor het stellen van regels op basis van de Huisvestingswet is schaarse op (delen van) de woningmarkt het uitgangspunt.

De gemeente Delfzijl heeft geen huisvestingsverordening.

2.2 Provinciaal beleid

De provincie Groningen heeft op 1 juni 2016 de nieuwe Omgevingsvisie en bijbehorende Verordening vastgesteld. Naar aanleiding van beleid dat na 1 juni 2016 is vastgesteld of gewijzigd zijn de Omgevingsvisie en bijbehorende Verordening op een aantal onderdelen aangepast. Provinciale Staten hebben op 6 februari 2019 de meest recente actualisatie van de Omgevingsvisie en de Verordening vastgesteld. De aangepaste onderdelen zijn in deze paragraaf meegenomen.

2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

'Groeï en krimp' is een belangrijk thema in de Omgevingsvisie. Waar de stad Groningen te maken heeft met een forse demografische groei, hebben randgebieden van de provincie te maken met krimp en afname van het aantal voorzieningen. De provincie kent in onder andere de Eemtsdella een zeer sterke bevolkingsdaling. In de Provinciale Omgevingsvisie geeft de provincie aan er voor te willen zorgen dat het aanbod van en de vraag naar woningen zoveel mogelijk op elkaar aansluiten. De opgave vraagt om een goede balans in te voeren maatregelen. Enerzijds zijn voor het behoud en herstel van de leefbaarheid omvangrijke investeringen noodzakelijk in met name de voorzieningenstructuur en de woningvoorraad. Anderzijds is het van belang om ruimte te bieden aan de groeiende stad voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van stad en regio.

De stad Delfzijl is aangewezen als regionaal centrum met voorzieningen waarin de opgave 'centrumherstel' centraal staat. In de Omgevingsvisie wordt onder andere ingezet op concentratie van voorzieningen in de centrumgebieden en herstel en verbetering van ruimtelijke kwaliteit in deze gebieden door bijvoorbeeld sloop en inbreiding in plaats van uitbreiding en nieuwbouw. Een goede fysieke bereikbaarheid van voorzieningen is daarnaast een belangrijk aandachtspunt.

Deze beheersverordening is in lijn met de Omgevingsvisie. De beheersverordening draagt, zoals in paragraaf 1.1, al uiteengezet, namelijk bij aan het behoud en/of herstel van de leefbaarheid en de woningvoorraad. Ook gaat het waardedalingen en leegstand tegen. Het verbod zal daarom bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

2.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

De beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vastgelegd in regels in de provinciale Omgevingsverordening. In de POV zijn geen specifieke regels opgenomen waarmee rekening moet worden gehouden in deze facetbeheersverordening.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Woon- en Leefbaarheidsplan Noord-Groningen

Voor Noord-Groningen is het Woon- en Leefbaarheidsplan 'Noord-Groningen Leef!' (WLP) met een bijbehorend Uitvoeringsprogramma vastgesteld voor de periode van 2017 tot 2021. Het plan is opgesteld voor het grondgebied van de gemeenten Appingedam, Delfzijl, De Marne, Eemtsmond en Loppersum. Behalve deze gemeenten zijn allerlei partijen, waaronder de provincie, welzijns- en zorginstellingen, scholen en woningcorporaties betrokken bij het opstellen en uitvoeren van het WLP.

In 2011 is het eerste WLP voor deze regio opgesteld. In het geactualiseerde WLP wordt ingegaan op de ontwikkeling van de leefbaarheid in de regio sinds 2011 en welke maatregelen er zijn getroffen om de leefbaarheid te verbeteren. Daarnaast zijn voor de periode 2017-2021 nieuwe doelstellingen geformuleerd. Ingezet wordt op leefbaarheid, betrokkenheid en krachtige buurten en dorpen die samen een toekomstbestendige en duurzame regio vormen. Op regionaal niveau worden programma's, werkwijzen en instrumenten gevormd die voor het gebied als geheel van belang zijn en die op lokaal niveau kunnen worden ingezet voor lokale oplossingen.

Er zijn vijf kernopgaven geformuleerd waardoor de thema's bevolkingsdaling en versterking (ten gevolge van de gaswinning) als rode draden heen lopen:

- sociale vitaliteit en het werken aan lokale doelen;
- nieuwe kansen voor kinderen;
- van zorgstructuur naar zorgprestatie;
- het wonen van de toekomst;
- krachtige kernen.

Sociale vitaliteit en het werken aan lokale doelen

De kernopgave richt zich op de samenwerking tussen inwoners/dorpen en de gemeenten. Initiatieven vanuit de dorpen worden waar mogelijk ondersteund. Doel van de projecten is het verbeteren van de woonomgeving en andere aspecten zoals het versterken van de

[Lees hier meer over dit bestemmingsplan.](#)

13-8-2021

Delfzijl - facetbeheersverordening kamerverhuur: Toelichting

In de regio zijn kindcentra ontwikkeld waar bundelingen van activiteiten, opvang, voorschool en basisschool plaatsvinden. Alle kinderen kunnen hier terecht, ook diegenen die extra zorg en aandacht nodig hebben. De ambitie voor de komende jaren blijft liggen bij de uitvoering en verbetering van 'alles-in-een'-dienstpakketten, ook bij afname van het leerlingenaantal.

Van zorgstructuur naar zorgprestatie

Niet de zorgstructuur is van belang, maar of de inwoners de zorg krijgen waar zij behoefte aan hebben. Zorgaanbieders hebben als doel passende zorg voor eenieder, zo dicht mogelijk bij huis, te organiseren. Dat is de zorgprestatie. Een zorgloket, langer (zelfstandig) thuis blijven wonen, toekomstbestendigheid van vastgoed en meer samenwerking voor beter resultaat zijn onderdelen die onder deze kernopgave vallen.

Het wonen van de toekomst

De bevolking in Noord-Groningen krimpt en het aantal huishoudens neemt af. De veranderingen in bevolking en woningvoorraad zijn groot. Volgens de prognoses ziet men tot 2025 een daling van het aantal huishoudens met 1.100 in Noord-Groningen, terwijl er na 2025 sprake is van een nog veel sterkere daling van het aantal huishoudens, vooral in de kern Delfzijl. Dit benadrukt de bijzondere positie van de kern Delfzijl in de regio. Daar wordt de sterkste krimp en de grootste transitieopgave in de woningvoorraad verwacht. Om tot een gezonde woningmarkt te komen moeten vraag en aanbod beter op elkaar worden afgestemd. Naast de krimpopgave is er ook een kwaliteitsopgave. De huidige kwaliteit van de woningvoorraad voldoet in veel gevallen niet aan de eisen van de toekomst. Dat uit zich in hoge leegstandscijfers. Door afname van woningen is wijk- en dorpsvernieuwing noodzakelijk. Daarnaast is door vergrijzing meer vraag naar andere type woningen, zoals levensloopbestendige woningen. Dit geldt voor zowel huur- als koopwoningen. De vraag naar huurwoningen blijft stabiel.

De regio voert een nader onderzoek uit naar vraag en aanbod op de regionale woningmarkt, de aard en omvang van de leegstand en de behoefte aan 'wisselwoningen'.

De uitwerking van deze opgave is voor elk deelgebied in Noord-Groningen anders. De verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van visie op het vlak van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting ligt bij de gemeente. Gemeenten en corporaties bekijken per opgave de raakvlakken en sturen op samenhangende uitvoering.

Krachtige kernen

De kernen zijn onderverdeeld in drie soorten: regionale centra, centrumdorpen en woondorpen. Regionale centra, waaronder Delfzijl, hebben een regionaal verzorgende functie, hier is een uitgebreid pakket aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen te vinden. De overige dorpen zijn woondorpen waar een beperkt voorzieningenniveau aanwezig is of helemaal geen voorzieningen.

De beheersverordening draagt, zoals in paragraaf 1.1 al uiteengezet, bij aan het behoud en/of herstel van de leefbaarheid en de woningvoorraad. Het gaat waardedalingen en leegstand tegen. Dit draagt bij aan een gezondere woningmarkt. Daarom is het voornemen in overeenstemming met de WLP.

2.3.2 Ontwikkelingsvisie Eemsdelta

In de ontwikkelingsvisie Eemsdelta (mei 2013) is het toekomstbeeld voor de regio in het jaar 2030 neergelegd. Deze visie is tot stand gekomen in samenwerking met een groot aantal partijen: provincie Groningen, de gemeenten Delfzijl, Eemmond, Appingedam en Loppersum, de waterschappen Noorderzijlvest en Hunze en Aa's, het Rijk, LTO Noord, Milieufederatie Groningen en Groningen Seaports. Als algemene visie wordt gegeven "De Eemsdelta is een regio geworden waar het aantrekkelijk is om te wonen en te werken en waar de leefbaarheid goed is. We streven ernaar dat de Eemsdelta in 2030 één van de Europese koploper regio's is voor groene economie en een duurzame energievoorziening, samen met het aangrenzende gebied in Duitsland. Het is dan tevens het belangrijkste groene haven- en industriegebied van Noord-Nederland. De Eemshaven heeft zich daarbinnen ontwikkeld tot Energyport en datahub voor Noordwest-Europa. In Oosterhorn bloeien een krachtige, biobased chemie- en recycle sector."

Meer uitgewerkt, liggen de ambities en maatregelen in de tussenliggende periode in de volgende aspecten:

- het versterken van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit waaronder een kwaliteitsimpuls voor de centrumdorpen;
- het versterken van de economische structuur, waarbij wordt opgemerkt dat de bestaande bedrijventerreinen niet worden uitgebreid;
- het verbeteren van de aansluiting van het gebied op het internationale (vaar)wegennet en versterken van de interne ontsluiting en bereikbaarheid van het gebied;
- versnellen van de vergroening van de economie (de regiopartijen streven naar 40% groener in 2030);
- het versnellen van de verduurzaming van de energievoorziening;
- het borgen en bewaken van de balans tussen economie en ecologie;
- het verbeteren van de veiligheid zowel binnendijks als buitendijks;
- het voorzien in de toenemende zoetwater vraag;
- het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten bij onder meer nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Aangezien de facetbeheersverordening bijdraagt aan het versterken van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit in Delfzijl is de

Lees hier meer over dit bestemmingsplan.

2.4.1 Integraal InvesteringsProgramma Delfzijl 2012-2022 (IIP) en actieplan Dorpen en Wijken

Om de functie van Delfzijl als regionaal en economisch centrum te behouden zijn maatregelen nodig, zowel op het gebied van het wonen als op het gebied van de voorzieningen. Ze zijn beschreven in het Integraal InvesteringsProgramma Delfzijl 2012-2022 (IIP) dat de gemeenteraad in februari 2013 vaststelde. Investerings zijn nodig om bij een afnemende woningbehoefte de kwaliteit van wijken en dorpen op peil te houden. Daarnaast moet Delfzijl regionale voorzieningen blijven bieden zoals een goed zorgcluster, stevige scholen, inclusief voortgezet en beroepsonderwijs, een aantrekkelijk winkelcentrum en een divers cultureel aanbod.

De gemeente Delfzijl en de Provincie Groningen hebben als nadere uitwerking van het IIP het Actieplan Dorpen en wijken opgesteld. In het Actieplan staan concrete projecten uitgewerkt waaraan de komende jaren in de dorpen en wijken wordt gewerkt. Binnen deze verschillende projecten is er één hoofdlijn gekozen, het versterken van wonen in deze dorpen en wijken.

De facetbeheersverordening ondersteunt deze hoofdlijn. Zoals in paragraaf 1.1 is uiteengezet, draagt het verbod op kamerverhuur onder meer bij aan een betere leefomgeving en minder overlast. Dit verterkt het wonen in de straten die anders lijden onder de kamerverhuur.

2.4.2 Woonvisie 2018-2022

De 'Woonvisie 2018-2022: Voor een toekomstbestendig Delfzijl' stelt dat de woningmarkt in de gemeente Delfzijl steeds in beweging is. Ontwikkelingen als ontgroening, vergrijzing en migratie leiden tot een veranderende vraag naar woningen en woonmilieus, zowel kwalitatief als kwantitatief. De voorzit allereerst in de behoefte aan een actuele leidraad om deze ontwikkelingen in een samenhangend perspectief te kunnen plaatsen en gericht actie te kunnen ondernemen. De versterkingsopgave door de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) maakt deze behoefte aan een actuele woonvisie nog veel groter en dringender.

Centraal uitgangspunt in de woonvisie is dat iedereen in de gemeente Delfzijl moet kunnen wonen in een goede woonomgeving, van jong tot oud, van huidige inwoners tot nieuwkomers. Dat betekent boven alles dat er wordt ingespeeld op veranderende woonwensen: meer woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens (jong én oud), minder traditionele gezinswoningen (maar wel passend bij de middengroep), meer 'leefstijdsvriendelijke' woningen en woningen die (energetisch) duurzaam presteren. Er wordt gestreefd naar leefbare en diverse wijken. Alle wijken moeten leefbaar zijn en blijven. Het gaat dan om het gevoel, de beleving die bewoners bij de straat, de buurt, de wijk hebben.

Of er wat betreft het aantal woningen sprake is van een tekort of een overschot, moet blijken uit een vergelijking tussen het aantal huishoudens en het aantal woningen. Wanneer voor Delfzijl beide met elkaar worden vergeleken, zou de theoretische leegstand ruim 700 woningen bedragen. Gecorrigeerd voor administratieve en tijdelijke projectleegstand gaat het om circa 470 woningen. Een deel daarvan blijkt wel tijdelijk bewoond te worden door bijvoorbeeld arbeidsmigranten of wordt gebruikt als winkel- of bedrijfsruimte. Bij een gezonde woningmarkt zou de leegstand volgens landelijke normen niet meer dan 3% moeten zijn. Dit komt voor Delfzijl neer op circa 370 woningen. De leegstand is de afgelopen jaren vooral in de koopsector toegenomen, met name bij de goedkopere eengezinswoningen.

Deze facetbeheersverordening is in lijn met de woonvisie, omdat het verbod op kamerbewoning, zoals eerder opgemerkt, bijdraagt aan een betere leefomgeving en minder overlast. Zoals de visie vermeldt, moeten wijken leefbaar zijn en blijven. Het verbod moet bijdragen aan een verbeterde beleving van de bewoners.

2.4.3 Beleid flexwonen

De gemeente Delfzijl is momenteel specifiek beleid voor flexwonen aan het opstellen. De reguliere woningmarkt zit behoorlijk vast en is niet ingericht op mensen die tijdelijk en/of met spoed woonruimte zoeken. Flexwonen speelt in op deze behoefte. Zoals eerder is opgemerkt, leiden bepaalde vormen/uitingen van flexwonen echter tot problemen. Omdat de reguliere woningmarkt niet aan de vraag naar flexwonen kan voldoen, vindt deze zijn weg via niet-formele kanalen, zoals wonen op vakantieparken, illegale verhuur of kamergewijze verhuur van reguliere woningen. De kamerverhuurproblematiek die zich in een aantal straten en buurten van Delfzijl laat zien, is één van de meest zichtbare uitingen van het flexwonen in Delfzijl. Reguliere gezinswoningen worden kamergewijs verhuurd aan meerdere huishoudens in een dusdanige omvang dat de leefbaarheid onder druk komt te staan. De grote vraag naar flexwonen in Delfzijl komt van het meer dan gemiddeld aantal arbeidsmigranten. Daarnaast kent de gemeente Delfzijl een aanbod van betaalbare gezinswoningen die eenvoudig geschikt te maken is voor flexwonen. De combinatie van deze twee aspecten leidt ertoe dat het flexwonen is neergestreken in de reguliere, betaalbare woningvoorraad in de gemeente.

Gezien de complexe problematiek rond het flexwonen, is de gemeente momenteel bezig om de omvang, effecten en geografische spreiding van de problematiek in kaart te krijgen, evenals de woonbehoefte van de flexwoners. Met deze kennis zal vervolgens beleid worden geformuleerd. Het beleid zal zich richten op het voorkomen van de ongewenste neveneffecten en het gereguleerd ruimte bieden aan de behoefte aan flexwonen.

De overlast en leefbaarheidsproblemen geven echter aanleiding om op korte termijn al in te grijpen. De aanpak is daarom opgesplitst in twee stappen, te weten 'quick wins' en het uitwerken van beleid voor flexwonen.

De 'quick wins' bestaan uit het op korte termijn krijgen van grip op kamergewijze verhuur van reguliere woningen. Daarvoor is

[Lees hier meer over dit bestemmingsplan.](#)

13-8-2021

Delfzijl - facetbeheersverordening kamerverhuur: Toelichting

Parallel aan de 'quick wins' wordt gewerkt aan beleid voor flexwonen. Hiervoor wordt eerst de problematiek rond de beleggerswoningen nader in beeld gebracht. Er wordt in beeld gebracht wat het effect is van de toename van het aantal particuliere huurwoningen op de samenstelling van de bevolking, op de vraag naar zorg en uitkeringen, op de leefbaarheid van de betreffende buurten en op de woningmarkt. De uitkomsten van het onderzoek zijn bepalend voor de verdere aanpak van flexwonen. De aanpak zal ambtelijk afgestemd worden in Eemsdelta-verband.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

Doordat deze herziening uitsluitend een plantechische aanpassing betreft, is de toetsing van de omgevingsaspecten zoals geluidhinder, luchtkwaliteit, bodem, milieuzonering, externe veiligheid, archeologie en cultuurhistorie, ecologie, m.e.r. en water etc. niet noodzakelijk. Deze herziening ziet toe op de aanpassing, toevoeging of aanscherping van de begrippen met betrekking tot wonen. Deze beheersverordening heeft in ruimtelijk-functionele zin aldus een dusdanig beperkte impact dat nadere onderzoeken of motivering nodig zijn. Er vindt in feitelijk opzicht geen toename van aantal woningen plaats en de bebouwingscontouren en -mogelijkheden worden niet verruimd. De toegelaten samenstelling van huishoudens en niet-huishoudens binnen een woning is weliswaar gereguleerd, maar zal ten opzichte van de huidige mogelijkheden in de meeste gevallen beperkt worden dan wel niet dusdanig worden verruimd dat onevenredige ruimtelijke effecten optreden waardoor belangen van derden worden aangetast.

Hoofdstuk 4 Juridische vormgeving

4.1 Algemeen

De voorliggende beheersverordening bestaat uit:

- a. een verbeelding van het gebied van de beheersverordening ;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd;
- c. een toelichting waarin onder meer het relevante beleid op verschillende overheidsniveaus wordt beschreven, een toets plaatsvindt aan de milieuaspecten en de bestemmingsregels worden toegelicht.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken.

De beheersverordening, met de daarbij behorende toelichting, wordt langs elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van de beheersverordening. Als de digitale en analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie beslissend.

4.2 Regels

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de regels toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- [Hoofdstuk 1 Inleidende regels](#);
- [Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels](#);
- [Hoofdstuk 3 Algemene regels](#);
- [Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels](#).

4.2.1 Inleidende regels

In artikel 1 is een uitleg van de in de beheersverordening gebruikte begrippen opgenomen. De definitie van 'wonen' wordt gegeven. Hierdoor ontstaat er een directe koppeling met de definities 'woning', 'woonhuis' en 'woongebouw' en met het begrip 'huishouden'. Om kamerverhuur te kunnen verbieden wordt in deze facetbeheersverordening uitgegaan van één huishouden per woning, waarbij expliciet kamerverhuur is uitgezonderd.

Artikel 2 is een artikel dat aangeeft dat deze facetbeheersverordening een aanvulling is op de beheersverordeningen die al van toepassing zijn binnen het gemeentegebied, zoals dat is aangegeven op de verbeelding. Ook de regels van deze beheersverordeningen blijven van toepassing, voor zover de voortliggende facetbeheersverordening hiervan niet afwijkt. In geval van strijdigheid gaan de regels van de beheersverordening 'Delfzijl - facetbeheersverordening kamerverhuur' voor.

4.2.2 Bestemmingsregels

Deze beheersverordening bevat geen bestemmingen. De basisbestemmingen zijn opgenomen in de beheersverordeningen die aan deze facetbeheersverordening zijn gerelateerd.

[Lees hier meer over dit bestemmingsplan.](#)

13-8-2021

Delfzijl - facetbeheersverordening kamerverhuur: Toelichting

In dit hoofdstuk is de anti-dubbeltelregel opgenomen (artikel 3) en algemene gebruiksregels (artikel 4). Zoals de titel van het hoofdstuk al aangeeft, geldt deze regel voor het hele gebied.

Het doel van de anti-dubbeltelregel is om te voorkomen dat, wanneer volgens een beheersverordening bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kortweg gezegd komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

In de algemene gebruiksregels is geregeld dat het verboden is om een woning te gebruiken voor meer dan één huishouden, daaronder begrepen kamerverhuur.

4.2.4 Overgangs- en slotregels

In respectievelijk artikel 5 en 6 zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening. Bebouwing die niet voldoet aan de regels van deze beheersverordening is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en opstallen die in strijd zijn met deze beheersverordening op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van de verordening wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Aldus wordt met het overgangsrecht bestaande kamergewijze verhueringen toegestaan.

In de slotregel van de beheersverordening wordt aangegeven onder welke titel de beheersverordening wordt vastgelegd.

Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om, indien er sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. Met onderhavige beheersverordening worden geen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt en kostenverhaal niet aan de orde is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak en de terinzagelegging als ontwerp worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar zijn.

[Lees hier meer over dit bestemmingsplan.](#)

<https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0010.61BV-VO01/NL.IMRO.0010.61BV-VO01.html>

7/7

Bijlage

45382_Verkrijgingsakte (geanonimiseerd).pdf

Deze akte heeft ten doel de koper de eigendom te verschaffen van de hierna te omschrijven onroerende zaak door uitvoering te geven aan de tussen verkoper en koper op vijf en twintig maart tweeduizend acht gesloten koopovereenkomst.

DE KOOPOVEREENKOMST

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die is overgelegd aan mij, notaris.
De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

DE LEVERING

Ter voldoening aan de op één april tweeduizend acht in register Hypotheken 4 bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland, in deel 54351 nummer 129 ingeschreven koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen levert de verkoper aan de koper:

het woonhuis met berging, eigen erf en tuin, staande en gelegen te Delfzijl, Zwaluwever 14, postcode 9932 LC, kadastraal bekend gemeente Delfzijl, sectie K, nummer 1994 (afkomstig uit oud nummer 1260), ter grootte van n are en twee en vijftig centiare,

verder ook te noemen: **het gekochte.**

Geen uitmeting

Het gekochte betreft een geheel kadastraal perceel, zodat geen uitmeting vereist is.

Aanvaarding

De levering wordt door de koper aanvaard.

ONDERZOEK BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

Het gekochte is door de heer en mevrouw in eigendom verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de in inschrijving bij voormelde Dienst op twee oktober tweeduizend zes, in register Hypotheken 4, deel 50752, nummer 9, van een afschrift van de akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op negen en twintig september daarvoor verleden voor mr. M. Neijzing, destijds notaris te Delfzijl.

DE KOOPPRIJS

De koopprijs bedraagt:

De koopprijs is door de koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van Emmius Notarissen. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

Omzetbelasting

52-100000-112

Verkoper staat er tegenover koper voor in dat de koopprijs niet behoeft te worden vermeerderd met omzetbelasting.

Kwitantie

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van het door koper aan hem verschuldigde.

KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

1. Feitelijke staat van het gekochte

De koper heeft het gekochte vóór de levering mogen bezichtigen. De koper aanvaardt het gekochte in de huidige staat. Deze komt overeen met de staat waarin het gekochte zich bevond ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst.

Gebruik van het gekochte

Het gekochte was het laatst in gebruik als woonhuis.

De koper gaat het gekochte voor hetzelfde doel gebruiken.

Verkoper zijn geen redenen bekend die zich tegen dit voorgenomen gebruik van koper verzetten. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik als woonhuis nodig zijn. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van gebreken die het voorgenomen gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn. Het gekochte is aangesloten op de openbare leidingen van gas, elektra, water, riool en het telefoonnet.

Voor zover verkoper bekend functioneren de technische installaties en leidingen in het gekochte naar behoren en zonder beperking.

2. Verontreiniging en bodemkwaliteit

Verkoper is – voor zover hierna niet anders vermeld – niet bekend met verontreiniging van het gekochte, zodanig dat het daardoor nadelig is voor het opgegeven voorgenomen gebruik. Verkoper weet niet van gebruik in het verleden of andere feiten die zouden kunnen wijzen op de aanwezigheid van een dergelijke verontreiniging, dan wel aanleiding kunnen geven tot een verplichting tot sanering van het gekochte of het nemen van andere maatregelen.

Asbestverklaring

Verkoper is niet bekend met aanwezigheid van asbest verwerkt in het gekochte.

Geen ondergrondse tank

Voor zover aan verkoper bekend is in het gekochte geen ondergrondse tank aanwezig voor het opslaan van vloeistoffen in de zin van het Besluit opslag ondergrondse tanks.

3. Onbezwaarde levering. Bijzondere lasten/beperkingen

Verkoper levert het gekochte:

- vrij van hypotheek en beslagen of inschrijvingen daarvan;
- vrij van erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten ten laste van het gekochte
- vrij van kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6: 252 Burgerlijk Wetboek; en
- vrij van andere lasten of beperkingen uit overeenkomst,

een en ander voor zover in deze akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden.

In verband met verkopers vrijwaringsverplichting voor hypotheek aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheek.

OPENBARE
VERKOOP.nl

De notaris heeft de titel(s) waardoor de verkoper destijds de eigendom van het gekochte verkreeg ingezien en beoordeeld. De koper mag van de verkoper afgifte van de titelbewijzen vragen, voor zover deze in verkopers bezit zijn en deze daarbij geen belang meer heeft.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN EN KETTINGBEDINGEN

Erfdienstbaarheden

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden wordt verwezen naar:

- a. de akte op twee en twintig maart negentienhonderd drie en negentig verleden voor mr. J.J. Lambeck, destijds notaris te Delfzijl, waarvan een afschrift is ingeschreven bij voormelde Dienst (voormalige bewaring Groningen) op drie en twintig maart daarna in register Hypotheken 4, deel 5026, nummer 23, hierna te noemen: "de Algemene Akte" en naar voormelde akte van levering waarin woordelijk staat vermeld:

(Begin van de aangehaalde tekst).

"A. De comparant in zijn gemelde hoedanigheid, verklaarde dat de stichting voor de hiervoor bloksgewijze vermelde aan elkaar verbonden woningen en/of schuurtjes over en weer tot gebruik en ten nutte van die percelen, respectievelijk ten laste van die percelen als heersende erven, respectievelijk dienenden erven, alzodanige erfdienstbaarheden vestigt, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse – en bovengrondse leidingen, alsmede kabels ten behoeve van telefoon, van radio, van televisie en/of van draadomroepaansluitingen, de afvoer van hemelwater en gootwater en van faecalien door riolering of anderszins, eventuele inbalking, inankering, overbouw, licht en uitzicht, onder welke erfdienstbaarheden evenwel niet is begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, indien aan de bouwvoorschriften wordt voldaan.

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

Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van ieder gedeelte van de tot deze erfdienstbaarheden behorende werken worden gedragen door de eigenaren van die percelen die er van profiterend, voor gelijke delen.

Voormelde erfdienstbaarheden geven aan de eigenaar van het heersend erf het recht het dienende erf te betreden, indien en voorzover dit voor het genot van die erfdienstbaarheden het onderhoud of de vernieuwing van de daarmee in verband staande werken noodzakelijk is. De scheidingsmuren en verdere afscheidingen zijn gemeenschappelijk eigendom van de desbetreffende eigenaren en moeten voor gemeenschappelijke rekening worden onderhouden.

- B. De comparant in zijn gemelde hoedanigheid, verklaarde bij deze:

- a. ten behoeve van de percelen Ganzenerf 111 en 115, als heersende erven, beide deel uitmakende van het kadastrale perceel gemeente Delfzijl, sectie K, nummer 1220, en ten laste van een gedeelte van het perceel Ganzenerf 113, als dienend erf, eveneens uitmakende een gedeelte van het kadastrale

521770000-100

perceel gemeente Delfzijl, sectie K, nummer 1220, te vestigen de erfdienstbaarheid van voetpad om te komen en te gaan van en naar de openbare weg, één en ander volgens de thans bestaande toestand en waarbij het gedeelte van het dienende erf met kruisarcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening nummer 1;

- b. ten behoeve van de percelen Ganzenerf 117 en 121, als heersende erven, beide deel uitmakende van het kadastrale perceel gemeente Delfzijl, sectie K, nummer 1220, en ten laste van een gedeelte van het perceel Ganzenerf 119, als dienend erf, eveneens uitmakende een gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Delfzijl, sectie K, nummer 1220, te vestigen de erfdienstbaarheid van voetpad om te komen en te gaan van en naar de openbare weg, één en ander volgens de thans bestaande toestand en waarbij het gedeelte van het dienende erf met kruisarcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening nummer 2.

Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van ieder gedeelte van de tot deze erfdienstbaarheden behorende werken worden gedragen door de eigenaren van die percelen die er van profiteren, voor gelijke delen.

Voormelde voetpaden mogen slechts worden gebruikt om daarover te voet, met een fiets, kruiwagen of ander klein voertuig te gaan.

Gemotoriseerde voertuigen mogen daarover slechts met afgezette motor worden meegevoerd.

De comparant, in zijn gemelde hoedanigheid, verklaarde voorts dat voormelde erfdienstbaarheden zullen ontstaan bij overdracht of overgang in eigendom van elk der bovenbedoelde percelen van de stichting aan derden.

Mitsdien worden die erfdienstbaarheden nu voor alsdan gevestigd en aanvaard onder de opschortende voorwaarde van bedoelde overdracht of overgang in eigendom van elk perceel."

(Einde van de aangehaalde tekst)

- b. de akte op vier en twintig augustus negentienhonderd drie en negentig verleden voor notaris mr. J.J. Lambeck, voornoemd, waarvan een afschrift is ingeschreven bij voormelde Dienst op vijf en twintig augustus daarna in register Hypotheken 4, deel 5145, nummer 17, waarin woordelijk staat vermeld:

(Begin van de aangehaalde tekst)

" De comparanten, voor zich en in gemelde hoedanigheid, verklaarden dat de hiervoor onder III vermelde opschortende voorwaarde voor de vestiging van bovengenoemde erfdienstbaarheden ten aanzien van het verkochte is vervuld door de onderhavige overeenkomst, zodat die erfdienstbaarheden met betrekking tot het verkochte thans zijn ontstaan en bij deze worden aangenomen."

(Einde van de aangehaalde tekst)

Kettingbedingen

De verkoper heeft zich in voormelde aankomsttitel door middel van een zogenaamd kettingbeding verbonden tot nakoming van de ook op deze overeenkomst van toepassing zijnde "Voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen door de gemeente Delfzijl", vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van zeventien

november negentienhonderd twee en negentig.

Gemelde voorwaarden – welke staan vermeld in voormelde "Algemene Akte" en van toepassing zijn verklaard in voormelde aankomsttitel, worden –voorzover voor de gemeente Delfzijl nog relevant- geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en ten deze rechtstreeks van toepassing te zijn, met name ook het derdenbeding en de boetebepaling vermeld onder a. en b. op bladzijde 16 van de Algemene Akte.

De koper verklaarde van die voorwaarden een fotokopie te hebben ontvangen en daarmee volkomen bekend te zijn. De koper verklaarde zich te verbinden tot de getrouwe naleving van die voorwaarden en die voorwaarden bij eventuele vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van voormelde onroerende zaak aan zijn rechtsopvolgers in de eigendom of zakelijk genotsrecht in de desbetreffende akte op te leggen en ten behoeve van de gemeente Delfzijl te doen aannemen.

De comparante onder 1 genoemd, handelend als gemel, ten deze handelende als mondeling gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Delfzijl**, Johan van den Kornputplein 10, 9934 EA Delfzijl, hierna te noemen de gemeente, en als zodanig deze gemeente vertegenwoordigende, verklaarde de voormelde verbintenissen van de koper voor en namens de gemeente aan te nemen.

4. Juridische garanties van de verkoper; mededelingen van de verkoper die geen garanties zijn

De verkoper staat voor het volgende in:

- de verkoper is bevoegd tot verkoop en levering in eigendom;
- de levering is onvoorwaardelijk;
- het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters;
- er bestaat ten opzichte van derden geen verplichting tot levering of tot nakoming van een voorkeursrecht, koopoptie of recht van wederinkoop;
- door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd.

De verkoper deelt het volgende mee:

- voor het gekochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van de gemeente; het is niet gelegen in een gebied waarin de bepalingen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing zijn;
- het gekochte is niet aangewezen als beschermd monument en is niet gelegen in een gebied dat is aangemerkt als beschermd dorps- of stadsgezicht;
- ten aanzien van het gekochte zijn door de overheid geen beschikkingen of bevelen gegeven in de zin van de Wet Bodembescherming.

5. Afwijkende oppervlakte

Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van die welke uit de omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

6. Directe aanvaarding in eigen gebruik

Het gekochte wordt vandaag geleverd vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van gebruik en ontruimd, behoudens de meegekochte roerende zaken.

7. Aflevering, Overgang van het risico

De aflevering van het gekochte aan de koper heeft plaats direct na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van de koper.

gevoerd door

8. Verrekening van vaste lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke lichamen over de eigendom van het gekochte worden geheven zijn voor rekening van de koper vanaf vandaag. Het door de koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten heeft de koper via de afrekening van de notaris aan de verkoper vergoed. De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door verkoper worden betaald.

9. Aan het gekochte verbonden aanspraken

De aanspraken van de verkoper met betrekking tot het gekochte, waaronder die op bouwers, (onder) aannemers, installateurs en leveranciers, gaan als kwalitatieve rechten over op de koper, voor zover verkoper daarbij geen belang houdt. De verkoper zal de koper hierover naar vermogen informeren en de in zijn bezit zijnde tekeningen, bouwbescheiden, gebruiksaanwijzingen, garantiebewijzen en andere stukken met betrekking tot het gekochte en daarin aanwezige installaties aan de koper afgeven. De verkoper zal datgene doen wat nodig mocht blijken om deze overgang te bewerkstelligen. De verkoper staat overigens niet in voor het bestaan en de inhoud van deze aanspraken.

10. Kadastertarief en kosten

De overdrachtsbelasting ten bedrage van het kadastraal tarief, notariskosten en overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van de koper.

11. Verval ontbindende voorwaarden

Alle eventueel ter zake van de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor de verkoper als voor de koper vervallen.

12. Verval ontbinding na "drie dagen bedenktijd"

Het recht van de koper om gedurende drie dagen na de terhandstelling van de koopovereenkomst deze koop te ontbinden is vervallen door verloop van deze termijn.

13. Behoud ontbindingsactie

Verkoper en koper hebben geen afstand gedaan van hun recht om volgens de wet bij verzuim van de wederpartij ontbinding van de koopovereenkomst te kunnen inroepen.

14. Leaseketel

Koper is bekend met het leasecontract met betrekking tot de in het gekochte aanwezige cv-ketel en verklaart dit contract met ingang van vandaag over te nemen.

15. Energieprestatiecertificaat

Verkoper heeft niet een energieprestatiecertificaat van het gekochte aan koper ter beschikking gesteld. Koper stemt er mee in dat verkoper geen energieprestatiecertificaat ter beschikking stelt.

16. Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

De gemeente heeft schriftelijk medegedeeld dat er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend zijn.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is en dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn dan die ten aanzien waarvan hij in de koopovereenkomst garanties heeft afgegeven.

17. In tegenstelling/aanvulling tot/op hetgeen in de voorafgaande artikelen is vermeld, verklaren partijen:

openbare
verkoop

1. Koper is bekend dat verkoper het gekochte niet zelf heeft bewoond en deze derhalve niet kent zoals dat normaal van een eigenaar/verkoper mag worden verwacht. Aangezien verkoper in haar hoedanigheid van gevolmachtigde geen andere informatie heeft over de bestemming en het gebruik dan aan koper bekend, staat verkoper er niet voor in dat het gekochte die eigenschappen bezit die voor het door koper voorgestane gebruik noodzakelijk zijn. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheden met betrekking tot gebruik, eigenschappen en eventuele verontreinigingen.
2. Verkoper geeft geen garanties, met name niet ten aanzien van (de staat van onderhoud van) het gekochte, ontruiming en/of eventuele bodemverontreiniging. Een eventuele ontruiming komt voor rekening en risico van koper evenals een aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van eventuele bodemverontreiniging in/op/aan het gekochte kan voortvloeien.
3. Koper heeft zelf bij de gemeente in het gebied van het gekochte informatie ingewonnen met betrekking tot onder andere het bestemmingsplan.
4. Koper en verkoper zijn uitdrukkelijk overeengekomen dat koper het risico neemt van onder andere gebreken of verborgen gebreken en het niet tijdig ontruimen door de huidige bewoner(s) van het gekochte. De eventueel hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van koper.

AFSTAND HYPOTHEEK

Voor wat (het) eventueel op het gekochte rustende hypotheekrecht(en) betreft, verklaarde de koper volmacht te geven aan ieder van de medewerk(st)ers van Emmius Notarissen om voor en namens hem de afstanddoening van voormeld(e) hypotheekrecht(en) door de hypotheekhouder(s) aan te nemen en de te dier zake vereiste akte(n) te tekenen en verder al datgene meer te doen wat nodig is, alles met het recht tot substitutie.

WOONPLAATSKEUZE

Partijen kiezen voor de in deze akte geconstateerde rechtsverhouding en de eventuele heffing van overdrachtsbelasting woonplaats op het kantoor van de notaris, bewaarder van deze akte.

SLOT

WAARVAN AKTE is verleden te Delfzijl.

De verschijnende personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van deze akte is aan hen opgegeven en toegelicht.

De verschijnende personen hebben eenparig verklaard:

- van de inhoud van deze akte tijdig te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen;
 - op de rechtsgevolgen daarvan voldoende te zijn gewezen
- en mitsdien op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschijnende

52-10045-12

personen en mij, notaris, ondertekend om veertien uur en een en vijftig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. H. Drenth

Ondergetekende, mr. Harm Drenth, notaris te Delfzijl, verklaart dat het registergoed, bij bovenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die wet.

(w.g.) mr. H. Drenth

Ondergetekende, mr. Harm Drenth, notaris te Delfzijl, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

52-105100-4P

Bijlage

45382_Algemene Akte HYP4 dl 5026 nr 23 reeks Groningen.pdf

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het Kadaster en de Openbare Verkoop:	5026
GRONINGEN	23-MRT-1993 09:00	<i>W. B. Louwman</i>	23 79
			met 11 (aankomsten)

Aantekeningen

AFSCHRIJFT ALGEMENE AKTE

Heden, de twee en twintigste maart negentienhonderd-
drie en negentig,-----
verscheen voor mij, Mr Jantinus Jan Lambeck, notaris-
ter standplaats de gemeente Delfzijl:-----
de heer Jan Beijert, directeur van na te melden wo-
ningstichting,-----
wonende te Delfzijl, Tuikwerderrak 9, postcode-----
9934 PP,-----
geboren te Smilde op zeventien december negentienhon-
derd acht en twintig,-----
en ongehuwd,-----
ten deze handelende in zijn hoedanigheid van direk-
teur van de stichting: "Woningstichting Delfzijl",-----
gevestigd te Delfzijl, Eemsweg 10, postcode 9933 NA,-----
(postadres: Postbus 95, 9930 AB Delfzijl) en genoemde
stichting rechtsgeldig vertegenwoordigend op grond-
van een algemeen machtigingsbesluit op één en twintig
januari negentienhonderd zes en tachtig genomen door
het bestuur der stichting, van welk besluit een copie
aan deze akte is gehecht, en welke stichting is inge-
schreven in het Handelsregister van de Kamer van-----
Koophandel en Fabrieken voor Zuid - en Noord Oost-----
Groningen te Veendam op achttien februari negentien-
honderd zes en vijftig onder dossiernummer 20575,-----
hierna te noemen: "de stichting",-----
De comparant, in zijn gemelde hoedanigheid, verklaar-
de dat de stichting eigenaresse is van de navolgende-
bloksgewijze aangegeven onroerende zaken, te weten:--
Blok 5,-----
Acht woningen met schuurtjes en eigen erven en tui-
nen, staande en gelegen te Delfzijl aan de Zwaluwe-
ver in het bestemmingsplan Tuikwerd, deelplan III-b,--
alle deel uitmakende van het kadastrale perceel ge-
meente Delfzijl, sectie K, nummer 1260, geheel groot-
twaalf are en vier centiare,-----
welke gedeelten schetsmatig en met vermelding van-----
huisnummers en plusminus grootten zijn aangegeven op-
de aan deze akte gehechte - en door de comparant ge-
waarmerkte tekening,-----
te weten:-----
Zwaluwever 10, groot ongeveer twee are en zes centi-
aire;-----
Zwaluwever 12, groot ongeveer één are en vijftig-----
centiare;-----
Zwaluwever 14, groot ongeveer één are en vijftig-----

Hypotheken 4

221190P

Aantekeningen:

centiare;-----
 Zwaluwoever 16, groot ongeveer één are en vijftig---
 centiare;-----
 Zwaluwoever 18, groot ongeveer één are en zeven en---
 dertig centiare;-----
 Zwaluwoever 20, groot ongeveer één are en zeven en---
 dertig centiare;-----
 Zwaluwoever 22, groot ongeveer één are en zeven en---
 dertig centiare;-----
 Zwaluwoever 24, groot ongeveer één are en zeven en---
 dertig centiare.-----
Blok 6a.-----
 Vier woningen met schuurtjes en eigen erven en tui---
 nen, staande en gelegen te Delfzijl aan de Zwaluwoe---
 ver in het bestemmingsplan Tuikwerd, deelplan III-b,-
 alle deel uitmakende van het kadastrale perceel ge---
 meente Delfzijl, sectie K, nummer 1259, geheel groot-
 negentien are en vijf en zestig centiare,-----
 welke gedeelten schetsmatig en met vermelding van---
 huisnummers en plusminus grootten zijn aangegeven op-
 voormelde aan deze akte gehechte - en door de compa-
 rant gewaarmerkte tekening,-----
 te weten:-----
 Zwaluwoever 26, groot ongeveer één are en negen en---
 zeventig centiare;-----
 Zwaluwoever 28, groot ongeveer één are en zeven en---
 dertig centiare;-----
 Zwaluwoever 30, groot ongeveer één are en zeven en---
 dertig centiare;-----
 Zwaluwoever 32, groot ongeveer twee are en twee cen-
 tiare.-----
Blok 7.-----
 Acht woningen met schuurtjes en eigen erven en tui---
 nen, staande en gelegen te Delfzijl aan de Zwaluwoe---
 ver in het bestemmingsplan Tuikwerd, deelplan III-b,-
 alle deel uitmakende van het kadastrale perceel ge---
 meente Delfzijl, sectie K, nummer 1251, geheel groot-
 elf are en tien centiare,-----
 welke gedeelten schetsmatig en met vermelding van---
 huisnummers en plusminus grootten zijn aangegeven op-
 voormelde aan deze akte gehechte - en door de compa-
 rant gewaarmerkte tekening,-----
 te weten:-----
 Zwaluwoever 50, groot ongeveer één are en zeven en---
 zestig centiare;-----
 Zwaluwoever 52, groot ongeveer één are en drie en---
 dertig centiare;-----
 Zwaluwoever 54, groot ongeveer één are en drie en---
 dertig centiare;-----
 Zwaluwoever 56, groot ongeveer één are en drie en---
 dertig centiare;-----
 Zwaluwoever 58, groot ongeveer één are en drie en---

Aantekeningen:

5026

23

80

c

vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

dertig centiare;-----
Zwaluwever 60, groot ongeveer één are en drie en----
dertig centiare;-----
Zwaluwever 62, groot ongeveer één are en drie en----
dertig centiare;-----
Zwaluwever 64, groot ongeveer één are en vier en----
zestig centiare;-----

Blok 11.-----

Zeven woningen met schuurtjes en eigen erven en tuinen, staande en gelegen te Delfzijl aan het Ganzenerf in het bestemmingsplan Tuikwerd, deelplan III-a, alle deel uitmakende van het kadastrale perceel gemeente--
Delfzijl, sectie K, nummer 1221, geheel groot dertien are en zeven en negentig centiare,-----
welke gedeelten schetsmatig en met vermelding van---
huisnummers en plusminus grootten zijn aangegeven op-
voormelde aan deze akte gehechte - en door de compa-
rant gewaarmerkte tekening,-----

te weten:-----
Ganzenerf 95, groot ongeveer één are en vijf en zes-
tig centiare;-----

Ganzenerf 97, groot ongeveer één are en vijf en zes-
tig centiare;-----

Ganzenerf 99, groot ongeveer één are en vijf en zes-
tig centiare;-----

Ganzenerf 101, groot ongeveer één are en één en ze-
ventig centiare;-----

Ganzenerf 103, groot ongeveer drie are en vijf en----
vijftig centiare;-----

Ganzenerf 105, groot ongeveer één are en negen en ze-
ventig centiare;-----

Ganzenerf 107, groot ongeveer één are en zeven en ne-
gentig centiare.-----

Blok 12.-----

Elf woningen met schuurtjes en eigen erven en tuinen, staande en gelegen te Delfzijl aan het Ganzenerf in het bestemmingsplan Tuikwerd, deelplan III-a, alle deel uitmakende van het kadastrale perceel gemeente--
Delfzijl, sectie K, nummer 1220, geheel groot zestien are en negen en tachtig centiare,-----
welke gedeelten schetsmatig en met vermelding van---
huisnummers en plusminus grootten zijn aangegeven op-
voormelde aan deze akte gehechte - en door de compa-
rant gewaarmerkte tekening,-----

te weten:-----
Ganzenerf 109, groot ongeveer één are en vijf en zes-
tig centiare;-----

Ganzenerf 111, groot ongeveer één are en negen en----
veertig centiare;-----

Ganzenerf 113, groot ongeveer één are en zeven en----
twintig centiare;-----

Ganzenerf 115, groot ongeveer één are en zeventien--

Aantekeningen:

centiare;-----
 Ganzenerf 117, groot ongeveer één are en zeventien--
 centiare;-----
 Ganzenerf 119, groot ongeveer één are en negen en---
 dertig centiare;-----
 Ganzenerf 121, groot ongeveer één are en vijf en---
 vijftig centiare;-----
 Ganzenerf 123, groot ongeveer één are en zeven en---
 zestig centiare;-----
 Ganzenerf 125, groot ongeveer één are en zeven en---
 zestig centiare;-----
 Ganzenerf 127, groot ongeveer één are en zeven en---
 zestig centiare;-----
 Ganzenerf 129, groot ongeveer twee are en negentien--
 centiare;-----

Blok 13 en 14.-----

Negentien woningen met schuurtjes en eigen erven en--
 tuinen, staande en gelegen te Delfzijl aan het Gan--
 zenerf in het bestemmingsplan Tuikwerd, deelplan---
 III-a, alle deel uitmakende van het kadastrale per--
 ceel gemeente Delfzijl, sectie K, nummer 1217, geheel
 groot drie en dertig are en acht en tachtig centiare,
 welke gedeelten schetsmatig en met vermelding van---
 huisnummers en plusminus grootten zijn aangegeven op
 voormelde aan deze akte gehechte - en door de compa--
 rant gewaarmerkte tekening,-----
 te weten:-----

Hoenderhof 1, groot ongeveer één are en vijf en ze--
 ventig centiare;-----
 Hoenderhof 3, groot ongeveer twee are en twee en---
 twintig centiare;-----
 Hoenderhof 5, groot ongeveer één are en negen en---
 veertig centiare;-----
 Hoenderhof 7, groot ongeveer één are en vijf en vijf--
 tig centiare;-----
 Hoenderhof 9, groot ongeveer één are en één en zeven--
 tig centiare;-----
 Hoenderhof 11, groot ongeveer twee are en drie centi--
 are;-----
 Hoenderhof 13, groot ongeveer één are en vier en ze--
 ventig centiare;-----
 Hoenderhof 15, groot ongeveer één are en vijf en zes--
 tig centiare;-----
 Hoenderhof 17, groot ongeveer één are en twee en ne--
 gentig centiare;-----
 Hoenderhof 19, groot ongeveer één are en negen en ne--
 gentig centiare;-----
 Hoenderhof 21, groot ongeveer één are en twee en zes--
 tig centiare;-----
 Hoenderhof 23, groot ongeveer één are en zes en ze--
 ventig centiare;-----
 Hoenderhof 25, groot ongeveer één are en acht en---

Aantekeningen:

5026

23

81

vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

tachtig centiare;-----
Hoenderhof 27, groot ongeveer één are en acht en ne-
gentig centiare;-----
Hoenderhof 29, groot ongeveer één are en één en ne-
gentig centiare;-----
Hoenderhof 31, groot ongeveer één are en vier en der-
tig centiare;-----
Hoenderhof 33, groot ongeveer één are en vijf en der-
tig centiare;-----
Hoenderhof 35, groot ongeveer één are en vier en-
twintig centiare;-----
Hoenderhof 37, groot ongeveer twee are en vijf en ze-
ventig centiare;-----

Blok 15.-----

Negen woningen met schuurtjes en eigen erven en tui-
nen, staande en gelegen te Delfzijl aan het Hoender-
hof in het bestemmingsplan Tuikwerd, deelplan III-a,
alle deel uitmakende van het kadastrale perceel ge-
meente Delfzijl, sectie K, nummer 1215, geheel groot-
dertien are en vier en zeventig centiare,-----
welke gedeelten schetsmatig en met vermelding van
huisnummers en plusminus grootten zijn aangegeven op
voormelde aan deze akte gehechte - en door de compa-
rant gewaarmerkte tekening,-----
te weten;-----

Hoenderhof 50, groot ongeveer één are en twee en ze-
ventig centiare;-----

Hoenderhof 52, groot ongeveer één are en vier en-
veertig centiare;-----

Hoenderhof 54, groot ongeveer één are en vier en-
veertig centiare;-----

Hoenderhof 56, groot ongeveer één are en vier en-
veertig centiare;-----

Hoenderhof 58, groot ongeveer één are en vier en-
veertig centiare;-----

Hoenderhof 60, groot ongeveer één are en vier en-
veertig centiare;-----

Hoenderhof 62, groot ongeveer één are en vier en-
veertig centiare;-----

Hoenderhof 64, groot ongeveer één are en vier en-
veertig centiare;-----

Hoenderhof 66, groot ongeveer één are en vier en ne-
gentig centiare;-----

Blok 16.-----

Twaalf woningen met schuurtjes en eigen erven en tui-
nen, staande en gelegen te Delfzijl aan het Hoender-
hof in het bestemmingsplan Tuikwerd, deelplan III-a,
alle deel uitmakende van het kadastrale perceel ge-
meente Delfzijl, sectie K, nummer 1214, geheel groot-
twee en twintig are en elf centiare,-----
welke gedeelten schetsmatig en met vermelding van
huisnummers en plusminus grootten zijn aangegeven op

Hypotheek 3/4-vervolg

141439

Aantekeningen:

voormelde aan deze akte gehechte - en door de comparant gewaarmerkte tekening,-----

Hoenderhof 68, groot ongeveer twee are en twee en twintig centiare;-----

Hoenderhof 70, groot ongeveer één are en één en zeventig centiare;-----

Hoenderhof 72, groot ongeveer één are en één en zeventig centiare;-----

Hoenderhof 74, groot ongeveer één are en één en zeventig centiare;-----

Hoenderhof 76, groot ongeveer één are en drie en zestig centiare;-----

Hoenderhof 78, groot ongeveer één are en zes en vijftig centiare;-----

Hoenderhof 80, groot ongeveer twee are en vier en twintig centiare;-----

Hoenderhof 82, groot ongeveer twee are en drie en vijftig centiare;-----

Hoenderhof 84, groot ongeveer één are en zeventigcentiare;-----

Hoenderhof 86, groot ongeveer één are en zeventigcentiare;-----

Hoenderhof 88, groot ongeveer één are en zeventigcentiare;-----

Hoenderhof 90, groot ongeveer één are en zeventigcentiare.-----

Blok 17.-----

Negen woningen met schuurtjes en eigen erven en tuinen, staande en gelegen te Delfzijl aan het Hoenderhof in het bestemmingsplan Tuikwerd, deelplan III-a, alle deel uitmakende van het kadastrale perceel gemeente Delfzijl, sectie K, nummer 1213, geheel grootveertien are en twintig centiare,-----

welke gedeelten schetsmatig en met vermelding van huisnummers en plusminus grootten zijn aangegeven op voormelde aan deze akte gehechte - en door de comparant gewaarmerkte tekening,-----

te weten:-----

Hoenderhof 92, groot ongeveer één are en drie en zestig centiare;-----

Hoenderhof 94, groot ongeveer één are en vier en vijftig centiare;-----

Hoenderhof 96, groot ongeveer één are en acht en vijftig centiare;-----

Hoenderhof 98, groot ongeveer één are en zes en vijftig centiare;-----

Hoenderhof 100, groot ongeveer één are en vijf en vijftig centiare;-----

Hoenderhof 102, groot ongeveer één are en vijftigcentiare;-----

Hoenderhof 104, groot ongeveer één are en zes en-----

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:

5026

23

82

3^e  vervolgblad

veertig centiare;-----
Hoenderhof 106, groot ongeveer één are en drie en-----
veertig centiare;-----
Hoenderhof 108, groot ongeveer één are en vijf en ne-
gentig centiare.-----

welke onroerende zaken door de stichting in eigen-
dom zijn verkregen:-----

de blokken 11 tot en met 17:-----

voor wat betreft het gebouwde: door stichting; en-

voor wat betreft de grond: door de inschrijving--

ten kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en

de Openbare Registers te Groningen op elf maart--

negentienhonderd acht en tachtig, in deel 4148,--

nummer 74, van een afschrift van een akte van le--

vering op tien maart daarvoor verleden voor-----

Mr Jantinus Jan Lambeck, notaris ter standplaats--

de gemeente Delfzijl,-----

in welke akte kwijting voor de koopprijs is ver--

leend en afstand is gedaan van de rechten om op--

grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en--

1303 van het Oud Burgerlijk Wetboek ontbinding van

de koopovereenkomst te vorderen, en-----

de blokken 5, 6a en 7:-----

voor wat betreft het gebouwde: door stichting; en-

voor wat betreft de grond: door de inschrijving--

ten kantore van voormelde Rijksdienst op veertien-

december negentienhonderd twee en negentig, in--

deel 4962, nummer 56, van een afschrift van een--

akte van levering op elf december daarvoor verle-

den voor notaris Mr J.J. Lambeck, voornoemd, in--

welke akte kwijting voor de koopprijs is verleend.

De comparant, in zijn gemelde hoedanigheid, verklaar-

de dat voornoemde stichting heeft besloten om voor--

melde zeven en tachtig woningen cum annexis, aan ge--

gadigden te verkopen en in eigendom te leveren en in-

verband daarmee de navolgende bepalingen en bedingen,

waarnaar in koopovereenkomsten en akten van levering,

waarbij één of meer van voornoemde woningen cum an--

nexis worden verkocht en in eigendom zullen worden--

geleverd, kan worden verwezen, vast te stellen, alles

voorzover partijen van die bepalingen en bedingen--

niet geheel of ten dele mochten willen afwijken,-----

waarvan alsdan in de desbetreffende overeenkomst(en)/

akte(n) melding zal moeten worden gemaakt, terwijl--

hierna tevens voor de onderlinge juridische verhou--

ding van voormelde percelen erfdienstbaarheden zullen

worden vastgesteld en aanvaard door de stichting,--

over en weer tot gebruik en ten nutte van, respectie--

velijk ten laste van die percelen als heersende erven

respectievelijk dienende erven, waarnaar eveneens in-

voorenbedoelde overeenkomst(en)/akte(n) wordt verwe--

zen.-----

Hypotheken 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

Voor vorenbedoelde verkoop en levering is toestemming verleend door burgemeester en wethouders van de gemeente Delfzijl bij besluit van drie februari negentienhonderd drie en negentig.

De comparant, in zijn gemelde hoedanigheid, verklaarde dat voormelde bepalingen, bedingen en erfdienstbaarheden luiden als volgt:

Bewoning.

Het verkochte is uitsluitend bestemd voor zelfbewoning.

Koopprijs en verrekening lasten.

De betaling van de koopprijs en de verrekening van de zakelijke lasten vindt plaats bij de ondertekening van de akte van levering, welke zal worden verleden overstaan van Mr J.J. Lambeck of Mr H. Drenth, notarissen ter standplaats de gemeente Delfzijl. of hun plaatsvervanger of opvolger.

Kosten en belastingen.

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting, en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

1. De stichting is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypothecken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan eventueel hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens eventuele erfdienstbaarheden;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan eventueel hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootten van de te verkopen percelen en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig zijn, ontleent noch de stichting noch koper daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt bij het ondertekenen van de akte van levering aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, ongevorderd, geheel ontruimd, vrij van huur of enig ander gebruiksrecht en van aanspraken wegens huurbescherming. Het voortgezet gebruik van de stichting als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering, wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Aantekeningen

5026

23

83

vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van de akte van levering (aflevering).
Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

-----**Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken**-----
De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zullen, voor zover de stichting deze in zijn bezit heeft, aan koper worden afgegeven. Alle aanspraken die de stichting ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper.
Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is de stichting verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

-----**Garanties van de stichting**-----
De stichting garandeert het navolgende:
a. de stichting is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
b. het verkochte is thans geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd;
het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
c. voor de stichting bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
d. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
e. het goed functioneren van de in het verkochte aanwezige centrale verwarmingsinstallatie op het moment van de feitelijke levering (aflevering);
f. vanwege de overheid en/of nutsbedrijven zijn door de stichting geen voorschriften voor niet uitgevoerde verbeteringen en/of herstellingen ontvangen en haar is geen daartoe strekkend voorschrift schriftelijk aangekondigd;
g. het verkochte staat niet op de Rijksmonumentenlijst of op de voorlopige Rijksmonumentenlijst en is niet aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht;
h. er is met betrekking tot het verkochte geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen, niet zijnde de boekwaardeverlaging als vermeld in artikel 1 onder B. van de koopovereen-

Hypotheken 3/4-ervolg

14143P

Aantekeningen:

- konst:-----
1. voorzover de stichting bekend, zijn er met betrekking tot het verkochte geen zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht;-----
 - j. er zijn de stichting geen andere erfdiensbaarheden bekend dan die welke hierna zullen worden vermeld;-----
 - k. het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8, dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6, van de Wet-Voorkeursrecht Gemeenten;-----
 1. er behoeven aan de koper geen andere kettingbedingen worden opgelegd dan die, welke hierna zijn vermeld.-----

- Bodemonderzoek, ondergrondse tanks**-----
1. Voorzover aan de stichting bekend, zijn er geen feiten die erop wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper.-----
 2. Voorzover aan de stichting bekend, zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.-----

-----**Uitsluiting ontbinding**-----

De stichting en de koper verbinden zich in de akte van levering afstand te doen van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen.-----

-----**Kettingbedingen**-----

I.-----

De stichting heeft zich ten aanzien van de voormelde blokken 11 tot en met 17 in voormelde aankomstitel door nakoming van de ook op de verkoop en levering van de onder deze blokken vermelde percelen van toepassing zijnde:-----

A. Algemene Voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen door de gemeente Delfzijl, vastgesteld bij raadsbesluit van vijf en twintig november negentienhonderd vier en zestig, nummer 2, goedgekeurd door gedeputeerde staten der provincie Groningen bij besluit van acht december negentienhonderd vier en zestig, nummer 23580, derde afdeling, luidende als volgt:-----

Artikel 1.-----

De grond wordt door de gemeente overgedragen in de toestand waarin deze zich bevindt op de dag der aanvaarding met al zijn lusten en lasten, heersende en lijdende erfdiensbaarheden, als daartoe van ouds en met recht behoren, zullende de gemeente tot generlei vrijwaring gehouden zijn, behalve die van de eigendom.-----

Artikel 2.-----

Aantekeningen:

5026

23

84

5. 11 vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

De plaatsing van de te bouwen woning(en), bijge---
bouw(en) en garage(s) dient overeenkomstig de---
daarvoor afgegeven bouwvergunning te geschieden---
onder goedkeuring van burgemeester en wethouders.---

Artikel 3.---
De te bouwen woning(en) en eventuele bijgebouwen---
en garages zullen nimmer voor andere doeleinden,---
dan voor het doel waarvoor ze gebouwd zijn, mogen---
worden gebezigd, tenzij met schriftelijke goedkeu-
ring van burgemeester en wethouders.-----

Artikel 4.-----
Het bouwterrein moet opzij en achter van een af---
rastering worden en blijven voorzien, zoals door---
burgemeester en wethouders zal worden voorgeschre-
ven, terwijl, indien ko(o)per(ster)(s) ook de---
siertuin, bedoeld in artikel 5 dezer algemene---
voorwaarden casu quo bedoeld in de eventuele te---
stellen bijzondere voorwaarden, wenst af te schei-
den, deze afscheiding alleen mag bestaan uit le---
vende beplanting, één en ander door en ten koste---
van de ko(o)per(ster)(s) en diens (haar)(hun)---
rechtverkrijgenden.-----

Artikel 5.-----

- a. Het gedeelte van het verkochte dat niet is be-
stemd voor de bebouwing met de onder 3 genoemde
gebouwen, mag, voor zover dit gedeelte aan de
wegzijde vóór de voorgevel of vóór een lijn ge-
trokken uit de voorgevelrooilijn der te bouwen
woning(en) is gelegen, niet anders dan als
siertuin worden gebruikt, met dien verstande---
dat bij een hoekperceel deze tuin moet worden
aangelegd op de onbebouwde grond voor zover ge-
legen vóór een lijn getrokken uit de voor- en
zijgevel - naar de straatzijde gekeerd - over
de volle breedte en diepte van het terrein, één
en ander overeenkomstig een door burgemeester
en wethouders goedgekeurd plan.-----
- b. In deze tuin zullen geen heesters en voorwerpen
aanwezig mogen zijn die hoger zijn dan één me-
ter en vijftig centimeter boven de begane-----
grond, met uitzondering van een vlaggemast.-----
- c. Opgaande bomen zijn toegestaan, mits de takken
het uitzicht van het verkeer niet belemmeren en
behoudens het bepaalde in de artikelen 713 en
714 van het Burgerlijk Wetboek.-----
- d. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing---
verlenen van het onder a. en b. gestelde.-----

Artikel 6.-----

Ko(o)per(ster)(s) en zijn (haar)(hun) rechtver-
krijgenden moeten gedogen dat palen, kabels, dra-
den, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes en
pijpleidingen voor openbare doeleinden op, in of

Aantekeningen:

boven het verkochte en de opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit zullen nodig achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigenaar overleg gepleegd. Deze is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan, terwijl verkooptster nimmer aansprakelijk zal kunnen worden gesteld voor de gevolgen van of de schade ontstaan-tengevolge van het aanbrengen, de aanwezigheid van of het onderhoud van de bovengenoemde voorwerpen.

Artikel 7. Ko(o)per(st(er))(s) en zijn (haar)(hun) rechtver-
krijgenden verplicht(en) zich binnen twee jaar na de overdracht het terrein te bebouwen overeenkomstig de op het goedgekeurd uitbreidingsplan met-
bijbehorende bebouwingsvoorschriften aangegeven-
bebouwing; ongeacht deze bepaling dient het bouwplan binnen een jaar, nadat de rijksgoedkeuring is of kon worden verleend, te worden gerealiseerd. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn-
verlengen.

Bij niet-nakoming van deze bepalingen wordt het verkochte door de eigena(a)r(en) binnen een maand na dagtekening van de aanschrijving van burgemeester en wethouders, waarbij de niet-nakoming is geconstateerd, aan de gemeente teruggeleverd voor dezelfde prijs, te leveren vrij op naam en zonder kosten van overdracht voor de gemeente.

B. Nadere Voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen door de gemeente Delfzijl, vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van zeven juli negentienhonderd zes en zestig, luidende als volgt:

1. De in artikel 4. der algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen genoemde afstering opzij van en langs de achterzijde van het bouwterrein moet bestaan uit een levende haag met een hoogte van tenminste vijftig centimeter en ten hoogste één meter en dertig centimeter, voorzien van een palenrij waarlangs één of meer gladde draden gespannen zijn.
2. Alleen aan de tuinzijde van deze haag mogen hekwerken van hout, gaas en dergelijke worden aangebracht, met dien verstande dat de hoogte van deze hekwerken niet meer bedraagt dan de hoogte van de haag.
3. Het sub 1. en 2. bepaalde geldt alleen ten aanzien van eengezinswoningen.
4. Waar reeds een afstering is aangebracht, dient deze bij eventuele wijziging daarin in overeenstemming te worden gebracht met deze

Aantekeningen:

5026

23

85

vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

voorschriften.-----
5. De directeur van gemeentewerken is belast met--
de uitvoering van deze bepalingen en geeft in--
die gevallen waarin deze voorschriften niet--
voorzien, nadere aanwijzingen.-----

6. Ko(o)per(s)(ster)(s) is (zijn) verplicht uiter--
lijk binnen zes maanden na de oplevering van de
woning(en) bedoelde afraastering(en) aan te--
brengen.-----

C. Bijzondere Voorwaarden voor de verkoop van bouw--
terreinen door de gemeente Delfzijl, vastgesteld--
bij besluit van burgemeester en wethouders der--
gemeente van zestien september negentienhonderd--
zes en tachtig, goedgekeurd door gedeputeerde sta-
ten der provincie Groningen bij besluit van dertig
september negentienhonderd zes en tachtig, onder--
nummer 21.515, afdeling ABZ, luidende als volgt:--

Artikel 1.-----
Verrekening van de koopsom wegens over- of onder--
maat wordt uitgesloten.-----

Artikel 2.-----
De bouwterreinen zijn reeds vóór heden door de--
koopster aanvaard.-----

Artikel 3.-----
In geval van niet-nakoming der verplichtingen, om-
schreven in de artikelen 2, 3, 4, 5 en 6 der alge-
mene voorwaarden, zijn burgemeester en wethouders
bevoegd het vereiste aan te brengen dan wel te be-
vorderen dat die verplichting(en) wel wordt (wor-
den) nagekomen, één en ander ten laste en op kos-
ten van de eigenares van de onderhavige terreinen,
terwijl deze eigenares ten behoeve van de gemeente
Delfzijl - en onverminderd alle andere rechten van
de gemeente - bovendien voor elke overtreding een-
boete ten bedrage van vijf duizend gulden ver-
beurt.-----

Deze boete zal onmiddellijk opeisbaar zijn door--
het enkele feit van de overtreding, zonder dat de
gemeente tot enige ingebrekestelling zal zijn ge-
houden, doch niet eerder dan veertien dagen nadat
de eigenares op deze bepaling en de aard der over-
treding is gewezen.-----

Artikel 4.-----
In geval van verdere overdracht of toedeling bij-
scheiding van het verkochte moeten de artikelen 2,
3, 4, 5 en 6 der algemene voorwaarden, alsmede ar-
tikel 3 der bijzondere voorwaarden, alsook de on-
derhavige bepaling in de akte van overdracht of
scheiding worden opgenomen op straffe van een on-
middellijk opeisbare boete ten bedrage van tien-
duizend gulden, te verbeuren ten behoeve van de
gemeente, zulks onverminderd alle andere rechten--

Hypotheek 3/4-vervolg

131483P

Aantekeningen:

van de gemeente.

Artikel 5.

Enzovoorts.

Ten aanzien van het kettingbeding staat in voormelde aankomsttitel het navolgende woordelijk vermeld:

"De comparant sub 2, in zijn gemelde hoedanigheid, verklaarde dat de Woningstichting Delfzijl, voornoemd, zich voor zichzelf en voor haar rechtverkrijgenden verbindt het gekochte noch geheel, noch gedeeltelijk te vervreemden in eigendom of zakelijk genotsrecht, zonder:

- a. in de desbetreffende akte de verkrijger aan gelijkluidende bepalingen tegenover de gemeente Delfzijl te binden, als in die voorwaarden en in dit artikel zijn vermeld, en
- b. het onder a. bedoelde beding voor en ten behoeve van de gemeente Delfzijl te doen aannemen door vervreemdsters, zulks op straffe ener onmiddellijk door het enkele feit der overtreding opeisbare boete ten bedrage van tien duizend gulden."

II.

De stichting heeft zich ten aanzien van voormelde blokken 5, 6a en 7 in voormelde aankomsttitel door middel van een zogenaamd kettingbeding verbonden tot nakoming van de ook op de verkoop en levering van de onder deze blokken vermelde percelen van toepassing zijnde:

Voorwaarden en bedingen.

Artikel 1.

Staat van aflevering.

- a. De onroerende zaken worden afgeleverd in de toestand waarin zij zich heden bevinden.
- b. De onroerende zaken worden vrij van pandrechten en/of hypotheekrechten en/of beslagen overgedragen. Alle eventuele aan de zaken verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.
- c. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 2.

Overdracht en aanvaarding.

Koopster heeft de onroerende zaken reeds in negentienhonderd één en tachtig in eigen gebruik en genot aanvaard.

Artikel 3.

Lasten en belastingen.

- a. Alle rechten, kosten en belastingen met betrekking tot de koop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koopster.

Aantekeningen:

5026

23

86

7 11 vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaken worden geheven, zijn met ingang van één--
januari negentienhonderd twee en tachtig voor re--
kening van de koopster gekomen.

Artikel 4.

-----Over- en ondermaat-----
Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte--
zoals die door de gemeente is aangegeven, wordt niet--
verrekend.

Artikel 5.

Geschillenregeling.

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopover--
eenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang--
ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door--
één partij als zodanig worden beschouwd, zullen wor--
den voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rech--
ter, tenzij partijen terzake van die geschillen arbi--
trage bij het Nederlandse Arbitrage Instituut over--
eenkomen.

Artikel 6.

Beplanting nabij de perceelgrens.

Partijen behouden zich het recht voor om, in afwij--
king van het bepaalde in artikel 42 van Boek 5 van--
het Burgerlijk Wetboek, bomen te planten, te hebben--
en te onderhouden op een afstand van minder dan twee
meter uit de eigendomsgrenzen, voorzover althans deze
grenzen de scheiding vormen tussen het verkochte en--
voor openbare groenvoorzieningen en/of wegbermen be--
stemde grond.

Artikel 7.

Gedooopplicht openbare voorzieningen.

- a. De koopster is verplicht te gedogen dat al hetgeen
ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of--
boven de grond is aangebracht wordt onderhouden en
dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van--
openbare voorzieningen op, in of boven de grond--
zal worden aangebracht en onderhouden.
- b. De koopster is verplicht al hetgeen ingevolge lid--
a. van dit artikel is aangebracht, bevestigd te--
laten.
- c. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van
het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen--
door de gemeente van de in lid a. van dit artikel--
bedoelde zaken, zal dor de gemeente op haar kosten
worden hersteld of, indien de koopster dit wenst,--
aan de koopster worden vergoed.
- d. De koopster is verplicht, voorzover in redelijk--
heid van haar gevergd kan worden, op haar kosten--
die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade
aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a. van--
dit artikel, welke Burgemeester en Wethouders dan--
wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk ach--

Hypotheek 3/4-ervolg

141483P

Aantekeningen:

- ten.---
e. De koopster is te allen tijde aansprakelijk voor--
alle schade welke door beschadiging van de aanwe--
zige zaken, als bedoeld in lid a. van dit artikel,
door haar toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.---

Artikel 8.

Kettingbeding.

- a. De koopster is verplicht en verbindt zich jegens--
de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het be--
paalde in de artikelen 6 en 7 bij overdracht van--
het geheel of een gedeelte van de onroerende za--
ken, alsmede bij de verlening daarop van een zake--
lijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk ge--
rechtigde op te leggen en in verband daarmee, om--
het in die artikelen bepaalde in de notariële akte
of verlening van zakelijk recht woordelijk op te--
nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare
boete van tien duizend gulden ten behoeve van de--
gemeente, met de bevoegdheid voor de gemeente om--
daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden
schade te vorderen.---
b. Op gelijke wijze als in lid a van dit artikel be--
paald, verbindt de koopster zich jegens de gemeen--
te tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van
de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook
deze zowel het bepaalde in de in lid a. bedoelde--
artikelen als de in de beide leden van dit artikel
opgenomen verplichting om dit door te geven, zal--
opleggen aan diens rechtsopvolgers casu quo zake--
lijk gerechtigden.---
Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens--
en ten behoeve van de gemeente het beding aan.---

Enzovoorts.---Erfdienstbaarheden---

- A. De comparant, in zijn gemelde hoedanigheid, ver--
klaarde dat de stichting voor de hiervoor bloksg--
wijze vermelde aan elkaar verbonden woningen en/of
schuurtjes over en weer tot gebruik en ten nutte--
van die percelen, respectievelijk ten laste van--
die percelen, als heersende erven, respectievelijk--
dienende erven, alzodanige erfdienstbaarheden ves--
tigt, waardoor de toestand waarin die percelen--
zich ten opzichte van elkaar bevinden, blijft ge--
handhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezig--
heid van ondergrondse - en bovengrondse leidingen,
alsmede kabels ten behoeve van telefoon, van----
radio, van televisie en/of van draadomroepaanslui--
tingen, de afvoer van hemelwater en gootwater en--
van faecaliën door riolering of anderszins, even--
tuele inbalking, inankering, overbouw, licht en--
uitzicht, onder welke erfdienstbaarheden evenwel--
niet is begrepen een verbod om te bouwen of te---

Aantekeningen.

5026

23

87

vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

verbouwen, indien aan de bouwvoorschriften wordt--
voldaan,-----

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

Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van ieder
gedeelte van de tot deze erfdienstbaarheden beho--
rende werken worden gedragen door de eigenaren van
die percelen die er van profiteren, voor gelijke--
delen,-----

Voormelde erfdienstbaarheden geven aan de eigenaar
van het heersend erf het recht het dienende erf te
betreden, indien en voorzover dit voor het genot--
van die erfdienstbaarheden en het onderhoud of de
vernieuwing van de daarmee in verband staande wer--
ken noodzakelijk is,-----

De scheidingsmuren en verdere afscheidingen zijn--
gemeenschappelijk eigendom van de desbetreffende--
eigenaren en moeten voor gemeenschappelijke reke--
ning worden onderhouden,-----

B. De comparant, in zijn gemelde hoedanigheid,-----
verklaarde bij deze:-----

a. ten behoeve van de percelen Ganzenerf 111 en--
115, als heersende erven, beide deel uitmakende
van het kadastrale perceel gemeente Delfzijl,--
sectie K, nummer 1220, en ten laste van een ge--
deelte van het perceel Ganzenerf 113, als die--
nend erf, eveneens uitmakende een gedeelte van
het kadastrale perceel gemeente Delfzijl, sec--
tie K, nummer 1220, te vestigen de erfdienst--
baarheid van voetpad om te komen en te gaan van
en naar de openbare weg, één en ander volgens--
de thans bestaande toestand en waarbij het ge--
deelte van het dienende erf met kruisarcering--
is aangegeven op de aan deze akte gehechte te--
kening nummer 1;-----

b. ten behoeve van de percelen Ganzenerf 117 en--
121, als heersende erven, beide deel uitmakende
van het kadastrale perceel gemeente Delfzijl,--
sectie K, nummer 1220, en ten laste van een ge--
deelte van het perceel Ganzenerf 119, als die--
nend erf, eveneens uitmakende een gedeelte van
het kadastrale perceel gemeente Delfzijl, sec--
tie K, nummer 1220, te vestigen de erfdienst--
baarheid van voetpad om te komen en te gaan van
en naar de openbare weg, één en ander volgens--
de thans bestaande toestand en waarbij het ge--
deelte van het dienende erf met kruisarcering--
is aangegeven op de aan deze akte gehechte te--
kening nummer 2,-----

Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van ieder

Aantekeningen:

gedeelte van de tot deze erfdienstbaarheden beho-
rende werken worden gedragen door de eigenaren van
die percelen die er van profiteren, voor gelijke--
delen.-----

Voormelde voetpaden mogen slechts worden gebruikt
om daarover te voet, met een fiets, kruiwagen of--
ander klein voertuig te gaan.-----

Gemotoriseerde voertuigen mogen daarover slechts
met afgezette motor worden meegevoerd.-----

De comparant, in zijn gemelde hoedanigheid, verklaar-
de voorts dat voormelde erfdienstbaarheden zullen
ontstaan bij overdracht of overgang in eigendom van--
elk der bovenbedoelde percelen van de stichting aan--
derden.-----

Mitsdien worden die erfdienstbaarheden nu voor alsdan
gevestigd en aanvaard onder de opschortende voorwaar-
de van bedoelde overdracht of overgang in eigendom--
van elk perceel.-----

De comparant is mij, notaris, bekend.-----

Waarvan akte in minuut is verleden te Delfzijl op de
datum als in het hoofd van deze akte vermeld, om--
dertien uur en vijf en veertig minuten.-----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan-
de comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de
inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op-
volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.--
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door--
de comparant en mij, notaris, ondertekend.-----

J. Beijert; J.J. Lambeck.-----

VOOR AFSCHRIFT/

J.J. Lambeck

Aantekeningen:

5026

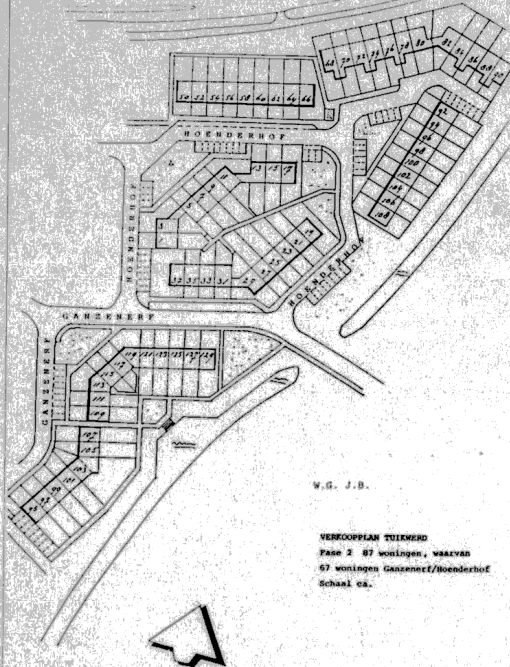
23

88

g^c

vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4



W.G. J.B.

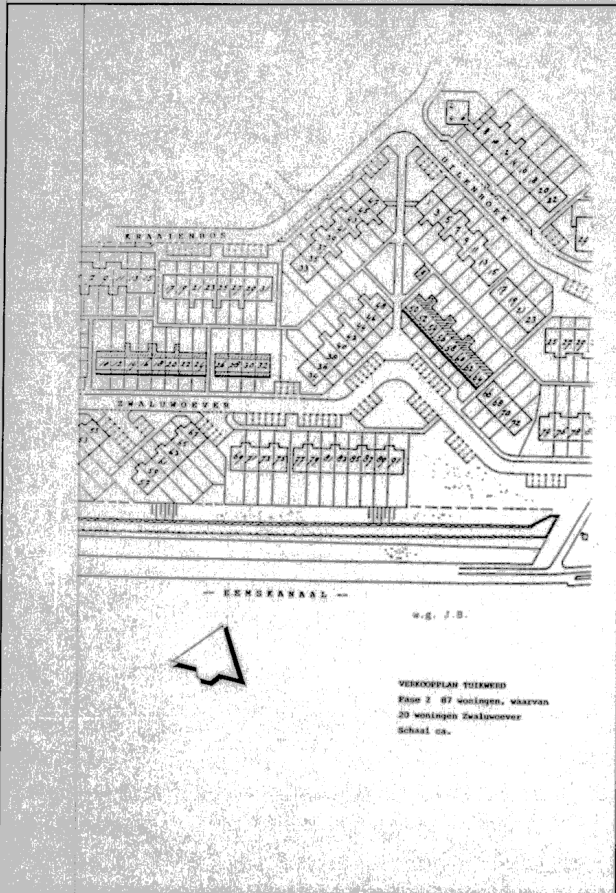
VERCOOPPLAN TUIKREED

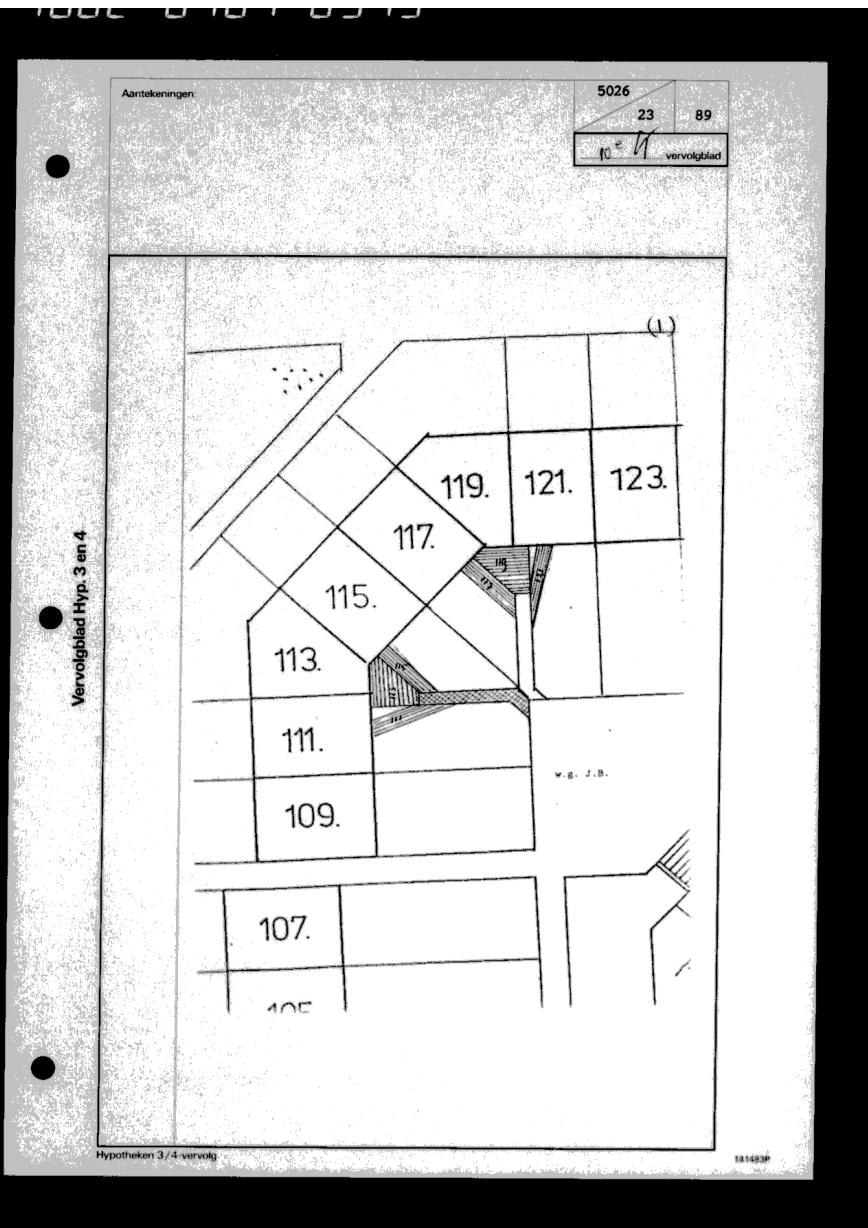
Fase 2 87 woningen, waarvan
67 woningen Ganzenhof/Hoenderhof
Schaal ca.

Hypotheek 3/4-vervolg

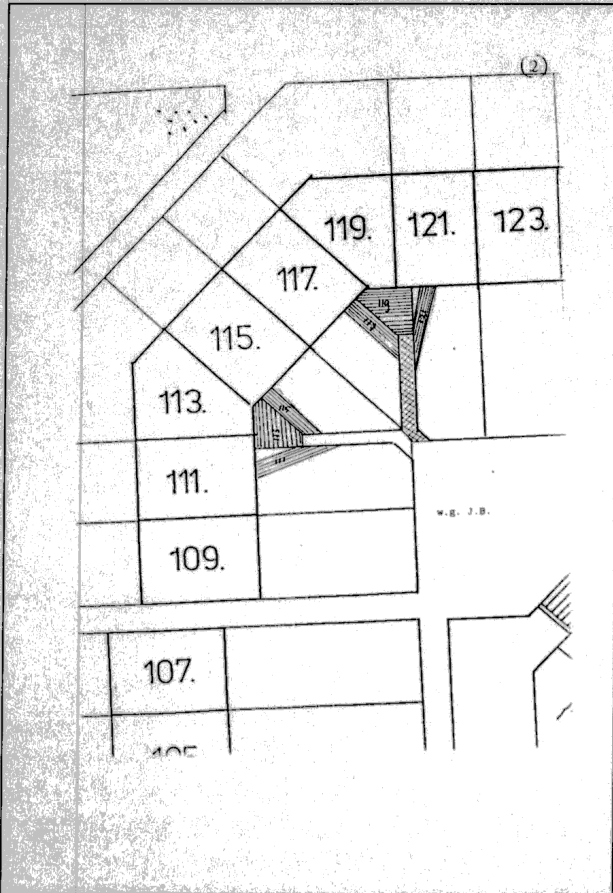
141483P

Aantekeningen:





Aantekeningen:



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:

5026

23

90

li

[Handwritten signature]

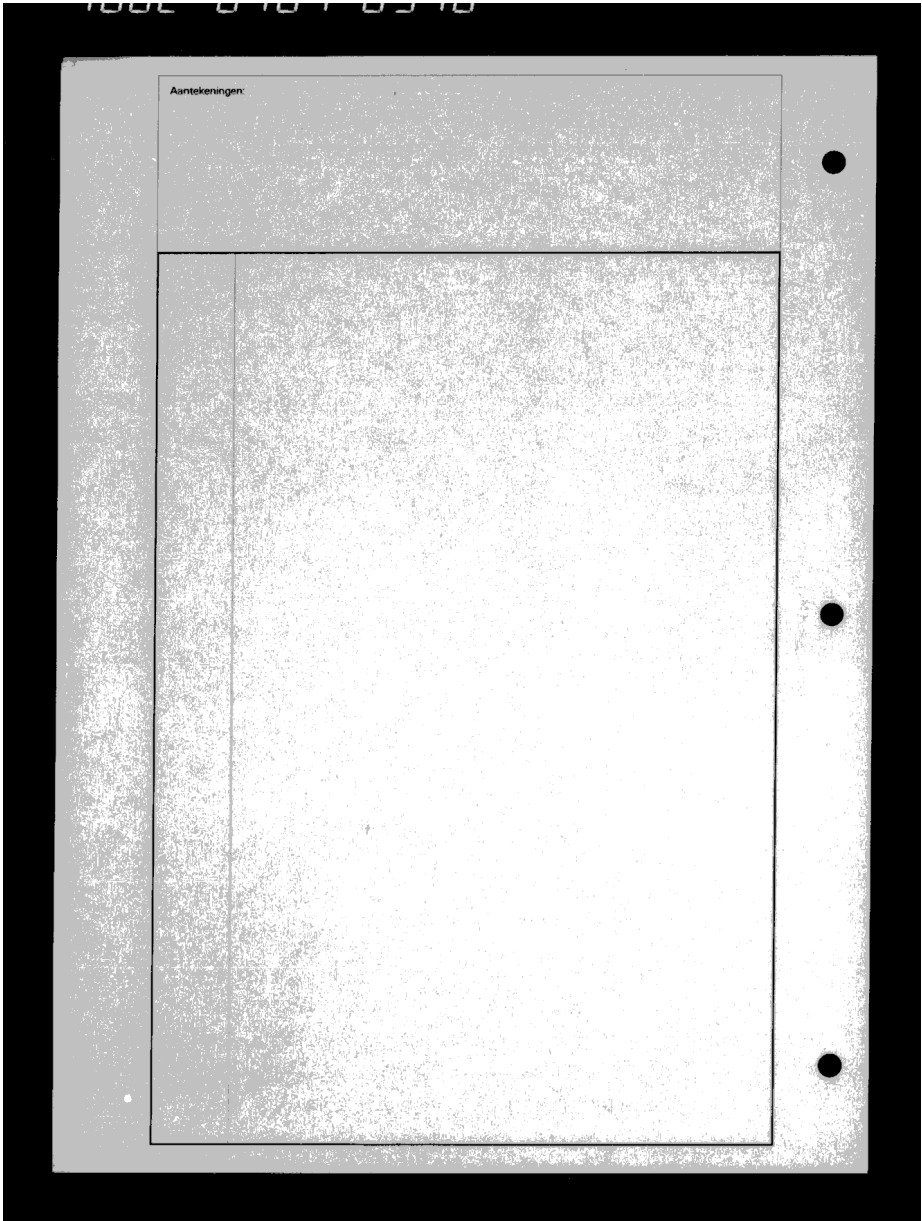
vervolgblad

De ondergetekende, Mr. Jantinus Jan Lambeck, ---
notaris ter standplaats de gemeente Delfzijl, ---
verklaart dat dit afschrift eensluidend is met
het ter inschrijving aangeboden stuk, -----

[Handwritten signature]

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P



Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45382.pdf

T R I P Advocaten Notarissen
52100993/GM/FR

blad 1 van 36

VEILINGVOORWAARDEN

ALGEMEEN

Object : **Zwaluwoever 14 te 9932 LC Delfzijl**
Veilingdatum : **23 september 2021**
Locatie : **Internet, www.openbareverkoop.nl**
Opdrachtgever : een hypotheekhouder

INHOUDSOPGAVE

- I. Definities
- II. Veilingdatum en plaats van Veiling
- III. Veilingvoorwaarden in het algemeen
- IV. Bijzondere Veilingvoorwaarden
 - Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed
 - Artikel 2 Gebruikssituatie
 - Artikel 3 Ontruiming
 - Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen
 - Artikel 5 Belastingen en kosten
 - Artikel 6 Wijze van bieden en veilen
 - Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen
 - Artikel 8 Bieden voor een ander
 - Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen
 - Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie
 - Artikel 11 Aflevering
 - Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper
 - Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper
 - Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper
 - Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop
 - Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper

Artikel 17	Onderzoeksplicht van de Koper
Artikel 18	Errata AVVE 2017
Artikel 19	Kernbedingen
Artikel 20	Volmachtverlening door de Bieder
Artikel 21	Energielabel
Artikel 22	Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie
Artikel 23	Woonplaatskeuze

V. Contactgegevens van de Notaris

I. DEFINITIES

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

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

- **Bijzondere Vellingvoorwaarden:**
de in hoofdstuk IX. van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen die - naast, in afwijking van en/of ter (nadere) invulling van de AVVE 2017 - van toepassing zijn en/of zullen zijn op de Verkoop;
- **Handleiding:**
de "handleiding online bieden" vermeld op de Website;
- **Hypotheekakte:**
de op zeventien april tweeduizend acht voor mr. H. Drenth, destijds notaris te Delfzijl, verleden hypotheekakte, waarbij het Hypotheekrecht is gevestigd;
- **Hypotheekrecht:**
het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van hypotheek, dat is gevestigd door de inschrijving in de Openbare Registers op achttien april tweeduizend acht in het register Hypotheken 3 deel 55957 nummer 25 van een afschrift van de Hypotheekakte;
- **Koopovereenkomst:**
de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de Verkoper (qualitate qua) het Registergoed voor de Koopprijs verkoopt of heeft verkocht aan een Bieder, die het Registergoed voor de Koopprijs koopt of heeft gekocht van de Verkoper (qualitate qua);
- **Notaris:**
mr. Gerrit Mulder, notaris te Leeuwarden, dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd van toepassing):
 - (i). een waarnemer van die notaris;
 - (ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
 - (iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;
- **Onroerende Zaak:**
de onroerende zaak - dan wel een of meer gedeelten daarvan - waarop het Registergoed betrekking heeft;
- **Openbare Registers:**
de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek;

- **Rechthebbende:**
ten laste van wie wordt overgegaan tot de Verkoop;
- **Registrergoed:**
 - (i). het in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registrergoed; en
 - (ii). de in of op de Onroerende Zaak aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het registrergoed te verkopen volgens de voor het Hypotheekrecht geldende regels;
- **Registratie:**
het geheel van de voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
- **Registratienotararis:**
een in Nederland werkzame notaris die van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden (i) een ingevulde registratieverklaring in ontvangst neemt, (ii) van die persoon de identiteit vaststelt en de handtekening onder de registratieverklaring legaliseert, (iii) het opgegeven telefoonnummer controleert en (iv) de gegevens van die persoon registreert, een en ander conform de procedure als omschreven in de Handleiding;
- **Schuldenaar:**
de Rechthebbende op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft;
- **Verkoop:**
de executoriale verkoop van het Registrergoed krachtens de Veiling dan wel de Onderhandse verkoop;
- **Verkoper:**
in opdracht van wie de Verkoop plaatsvindt;
- **Verschuldigde:**
al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan de Zekerheidsrechten zijn

gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Hypotheekakte.

- **Website:**

de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan gelieerde website, via welke website:

- (i). de Verkoop bekend wordt of is gemaakt;
- (ii). de Objectinformatie beschikbaar wordt of is gesteld;
- (iii). een Bod via internet kan worden uitgebracht;

- **Woning:**

een tot bewoning bestemde onroerende zaak als bedoeld in artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

3. De hiervoor onder 1. en 2. bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt dan wel worden vervoegd.
4. Kopjes en nummeringen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzingen te vergemakkelijken en zullen de uitleg van de Akte niet beïnvloeden.

II. VEILINGDATUM EN PLAATS VAN VEILING

1. De Notaris heeft de dag, uur en plaats van de Veiling vastgesteld.
2. De Veiling zal plaatsvinden op **23 september 2021, vanaf 10:30 uur, via de Website (www.openbareverkoop.nl)**.

De Veiling vindt plaats in twee fasen:

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

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

III. VEILINGVOORWAARDEN IN HET ALGEMEEN

1. De Veilingvoorwaarden zijn door de Notaris vastgesteld en zijn door de Notaris vastgelegd in de Akte, op 16 augustus 2021 opgemaakt en ondertekend door de Notaris.
2. De Veilingvoorwaarden bestaan uit:
 - a. de AVVE 2017; en
 - b. de Bijzondere Veilingvoorwaarden zoals hierna onder IV. vermeld en zoals vastgelegd in de sub 1. bedoelde Akte.
3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVE 2017 woordelijk is opgenomen in de sub 1. bedoelde Akte.
4. De tekst van de AVVE 2017 is voorts te raadplegen via www.openbareverkoop.nl, zijnde een Website als bedoeld in artikel 21 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
5. De Verkoop wordt of is bekend gemaakt op de Website. In bedoelde bekendmaking wordt of is onder meer vermeld:
 - a. dat sprake is van een executoriale verkoop;
 - b. dat – uitsluitend indien de Verkoop plaatsvindt in opdracht van een hypotheekhouder – tot veertien (14) dagen vóór de voor de voor de Veiling vastgestelde datum een Bod kan worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

IV. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

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

Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed

- 1.1 De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:

het registergoed dat bestaat uit een perceel grond, gelegen aan de Zwaluwoever te Delfzijl, **kadastraal bekend gemeente Delfzijl, sectie K nummer 1994**, ter grootte van een are en tweeënvijftig centiare (1 a 52 ca),

alsmede alle met dat perceel verbonden gebouwen, werken en beplantingen
(het woonhuis met verder toebehoren), plaatselijk bekend 9932 LC Delfzijl,
Zwaluwoever 14.

De in artikel 1 lid 1 AVVE 2017 vermelde verplichting van de Verkoper is niet meer
dan een inspanningsverplichting.

1.2 De Onroerende Zaak is een Woning.

Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak door de
Rechthebbende verhuurd (geweest) aan een derde. Deze derde lijkt de woning niet
meer te bewonen, maar heeft de woning nog niet (geheel) ontruimd.
- 2.2 Gelet op het bepaalde in Artikel 2.1 heeft de Verkoper aan de daartoe bevoegde
voorzieningenrechter het verlot gevraagd tot het invoeren van het huurbeding als
bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek, zulks mede in het belang van de
Koper.
- 2.3 Het in Artikel 2.2 bedoelde verlot is op heden nog niet verleend. Nadat de Notaris in
het bezit zal zijn gesteld van de betreffende beschikking van de daartoe bevoegde
voorzieningenrechter, dan zullen de inhoud en de voorwaarden van die beschikking
bekend worden gemaakt, en wel op de betreffende Website dan wel voorafgaande
aan de Inzet.
- 2.4 De bevoegdheid tot het uitoefenen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264
Burgerlijk Wetboek wordt door de Verkoper overgelaten aan de Koper.
- 2.5 Het bepaalde in artikel 24 lid 3 tweede volzin AVVE 2017 is voor de Koper niet
relevant, zulks gelet op het bepaalde in artikel 24 lid 3 derde volzin en artikel 24 lid
5 laatste gedachtestreepje AVVE 2017.

Artikel 3 Ontruiming

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

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

1. in geval van de Onderhandse Verkoop: een grosse van de daartoe strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter; dan wel
2. in geval van de Veiling: de grosse van het Proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende Notariële verklaring betaling.

Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van de Onroerende Zaak een nadere titel voor de ontruiming van de Onroerende Zaak verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.

- 3.3 Indien de Onroerende Zaak bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel in de Onroerende Zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in Artikel 3.2.

Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen

- 4.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed bekend is met de in Artikel 4.2 vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.2 Met betrekking tot aan het Registergoed bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek wordt verwezen naar:
 - a. de titel van aankomst van de Rechthebbende (register Hypotheken 4 deel 54477 nummer 124), in welke betreffende akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:

(begin citaat)

*OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN EN KETTINGBEDINGEN
Erfdienstbaarheden*

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden wordt verwezen naar:

a. de akte op twee en twintig maart negentienhonderd drie en negentig verleden voor mr. J.J. Lambeck, destijds notaris te Delfzijl, waarvan een afschrift is ingeschreven bij voormelde Dienst (voormalige bewaring Groningen) op drie en twintig maart daarna in register Hypotheken 4, deel 5026, nummer 23, hierna te noemen: .de Algemene Akte. en naar voormelde akte van levering waarin woordelijk staat vermeld:

(Begin van de aangehaalde tekst).

"A. De comparant in zijn gemelde hoedanigheid, verklaarde dat de stichting voor de hiervoor bloksgewijze vermelde aan elkaar verbonden woningen en/of schuurtjes over en weer tot gebruik en ten nutte van die percelen, respectievelijk ten laste van die percelen als heersende erven, respectievelijk dienenden erven, al zodanige erfdienstbaarheden vestigt, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse - en bovengrondse leidingen, alsmede kabels ten behoeve van telefoon, van radio, van televisie en/of van draadomroepaansluitingen, de afvoer van hemelwater en gootwater en van faecalien door riolering of anderszins, eventuele inbalking, inankering, overbouw, licht en uitzicht, onder welke erfdienstbaarheden evenwel niet is begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, indien aan de bouwvoorschriften wordt voldaan.

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

Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van ieder gedeelte van de tot deze erfdienstbaarheden behorende werken worden gedragen door de eigenaren van die percelen die er van profiterend, voor gelijke delen.

Voormelde erfdienstbaarheden geven aan de eigenaar van het heersend erf het recht het dienende erf te betreden, indien en voorzover dit voor het genot van die erfdienstbaarheden het onderhoud of de vernieuwing van de daarmee in verband staande werken noodzakelijk is. De scheidingsmuren en verdere afscheidingen zijn gemeenschappelijk eigendom van de desbetreffende eigenaren en moeten voor gemeenschappelijke rekening worden onderhouden.

B. De comparant in zijn gemelde hoedanigheid, verklaarde bij deze:

a. ten behoeve van de percelen Ganzenerf 111 en 115, als heersende erven, beide deel uitmakende van het kadastrale perceel gemeente Delfzijl, sectie K, nummer 1220, en ten laste van een gedeelte van het perceel Ganzenerf 113, als dienend erf, eveneens uitmakende een gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Delfzijl, sectie K, nummer 1220, te vestigen de erfdienstbaarheid van voetpad om te komen en te gaan van en naar de openbare weg, één en

ander volgens de thans bestaande toestand en waarbij het gedeelte van het dienende erf met kruisarcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening nummer 1;

b. ten behoeve van de percelen Ganzenerf 117 en 121, als heersende erven, beide deel uitmakende van het kadastrale perceel gemeente Delfzijl, sectie K, nummer 1220, en ten laste van een gedeelte van het perceel Ganzenerf 119, als dienend erf, eveneens uitmakende een gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Delfzijl, sectie K, nummer 1220, te vestigen de erfdienstbaarheid van voetpad om te komen en te gaan van en naar de openbare weg, één en ander volgens de thans bestaande toestand en waarbij het gedeelte van het dienende erf met kruisarcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening nummer 2.

Alle kosten van onderhoud en vernieuwing van ieder gedeelte van de tot deze erfdienstbaarheden behorende werken worden gedragen door de eigenaren van die percelen die er van profiteren, voor gelijke delen.

Voormelde voetpaden mogen slechts worden gebruikt om daarover te voet, met een fiets, kruiwagen of ander klein voertuig te gaan.

Gemotoriseerde voertuigen mogen daarover slechts met afgezette motor worden meegevoerd.

De comparant, in zijn gemelde hoedanigheid, verklaarde voorts dat voormelde erfdienstbaarheden zullen ontstaan bij overdracht of overgang in eigendom van elk der bovenbedoelde percelen van de stichting aan derden.

Mitsdien worden die erfdienstbaarheden nu voor alsdan gevestigd en aanvaard onder de opschortende voorwaarde van bedoelde overdracht of overgang in eigendom van elk perceel."

(Einde van de aangehaalde tekst)

b. de akte op vier en twintig augustus negentienhonderd drie en negentig verleden voor notaris mr. J.J. Lambeck, voormoemd, waarvan een afschrift is ingeschreven bij voormelde Dienst op vijf en twintig augustus daarna in register Hypotheken 4, deel 5145, nummer 17, waarin woordelijk staat vermeld:

(Begin van de aangehaalde tekst)

"De comparanten, voor zich en in gemelde hoedanigheid, verklaarden dat de hiervoor onder III vermelde opschortende voorwaarde voor de vestiging van

bovengenoemde erfdienstbaarheden ten aanzien van het verkochte is vervuld door de onderhavige overeenkomst, zodat die erfdienstbaarheden met betrekking tot het verkochte thans zijn ontstaan en bij deze worden aangenomen."

(Einde van de aangehaalde tekst)

Kettingbedingen

De verkoper heeft zich in voormelde aankomstitel door middel van een zogenaamd kettingbeding verbonden tot nakoming van de ook op deze overeenkomst van toepassing zijnde "Voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen door de gemeente Delfzijl", vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van zeventien november negentienhonderd twee en negentig.

Gemelde voorwaarden . welke staan vermeld in voormelde .Algemene Akte. en van toepassing zijn verklaard in voormelde aankomstitel, worden - voorzover voor de gemeente Delfzijl nog relevant- geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en ten deze rechtstreeks van toepassing te zijn, met name ook het derdenbeding en de boetebepaling vermeld onder a. en b. op bladzijde 16 van de Algemene Akte.

(einde citaat).

De in het hierboven opgenomen citaat vermelde akte op twee en twintig maart negentienhonderd drie en negentig verleden voor mr. J.J. Lambeck, destijds notaris te Delfzijl, waarvan een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers (voormalige bewaring Groningen) op drie en twintig maart daarna in register Hypotheken 4, deel 5026, nummer 23, wordt geacht woordelijk in de Akte te zijn opgenomen en bevat tevens een citaat ten aanzien van de hiervoor in het citaat genoemde "Voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen door de gemeente Delfzijl";

en

- b. voormelde openbare registers waarin met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed geen aantekening 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.

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

Veilingvoorwaarden en met inachtneming van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.

- 4.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 4.2 vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.

Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.

- 4.8 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.1 tot en met 4.7:
1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
 2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.

Artikel 5 Belastingen en kosten

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

Artikel 6 Wijze van bieden en veilen

- 6.1 Tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum kan een Bod worden uitgebracht door middel van een aan de Notaris gericht schriftelijke verklaring.
- 6.2 Een Bod als bedoeld in Artikel 6.1 wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat Bod onder voorwaarde, voorbehoud en/of herroepelijk is uitgebracht, tenzij:
1. de betreffende Bieder de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt, welke intrekking zal moeten hebben plaatsgevonden vóór het ondertekenen van de akte van gunning; of

2. de Verkoper vóór het ondertekenen van de akte van gunning aan de Notaris mededeelt in te stemmen met de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid van dat Bod.
- 6.3 Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
- 6.4 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Bieder op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Bieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
- 6.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de Website de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
- 6.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Bieder permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Bieder.
- 6.7 Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 6.8 Afmijning door de Bieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
- 6.9 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Bieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
- 6.10 De Bieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Bieder heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Bieder gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Bieder noodzakelijk wordt geacht door

de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Bieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

- 6.11 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Bieder vóór de Gunning:

1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonde volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10).

Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken.

Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Bieder, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in Artikel 8.

- 6.12 De in Artikel 6.11 bedoelde Bieder is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Bieder, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.

Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen

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

Artikel 8 Bieden voor een ander

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

- 8.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen dan wel te hebben uitgebracht.
- 8.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht

(mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht, onverminderd het bepaalde in Artikel 8.5.

- 8.3 De in Artikel 8.2 bedoelde verklaring dient vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling aan de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris. Behoudens in het geval als bedoeld in Artikel 8.7, dient van deze verklaring en bevestiging te blijken uit de Akte de command.
- 8.4 Het bepaalde in de artikelen 8.2 en 8.3 laat onverlet de bevoegdheid voor de Bieder aan wie is gegund om vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een Akte de command diens rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst door middel van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer anderen.
- 8.5 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 8.2 of Artikel 8.4 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017 en de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van betaling.
- 8.6 Het bepaalde in Artikel 8.5 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.

- 8.7 Het bepaalde in dit Artikel 8 geldt ook voor een Bieder - ongeacht het feit of is gegund - die verklaart een Bod te hebben uitgebracht als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon en die Bieder aan de Notaris verklaart namens die rechtspersoon te handelen, in welk geval die rechtspersoon als Bieder wordt aangemerkt. In het geval als bedoeld in de vorige volzin kan van de in Artikel 8.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris - blijken uit:
1. in geval van de Onderhandse verkoop: de notariële akte van gunning of het notariële proces-verbaal van gunning als bedoeld in artikel 8 lid 4 AVVE 2017; of
 2. in geval van de Veiling: het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.
- 8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de rechtsopvolger(s) kunnen – behoudens voor wat betreft het bepaalde in Artikel 8.7 - slechts door een Bieder worden uitgeoefend nadat de Verkoper daarvoor schriftelijke toestemming zal hebben verleend. De Bieder zal de Verkoper schriftelijk om toestemming verzoeken, zulks onder opgave van de relevante informatie, waaronder begrepen gegevens met betrekking tot de identiteit en gegoedheid van de beoogde betreffende vertegenwoordigde(n) en/of rechtsopvolger(s). De Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.
- Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen**
- 9.1 Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde dat de Koper - eventueel nadat de Koper door de Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017 – niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 15.5.
- 9.2 Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.

- 9.3 De Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:
1. afstand te doen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of
 2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen;
- als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden, behoudens – in geval van de Onderhandse Verkoop – de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 15.5.
- 9.4 Het bepaalde in de artikelen 9.1 tot en met 9.3 laat onverlet:
1. dat bij het vervullen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde - als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en
 2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.
- Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie**
- 10.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 bedraagt de waarborgsom ten minste vijftienduizend euro (EUR 15.000,--).
- 10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 AVVE 2017.
- 10.3 Voor het geval het Hypotheekrecht eerste in rang is, en:
1. naast het Hypotheekrecht andere rechten van hypotheek zijn ingeschreven op het Registergoed; en/of
 2. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende beslag hebben gelegd op de Koopprijs; en/of
 3. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende hun recht ontlenen aan artikel 3:264 lid 7 BW; en/of

4. een of meer beperkte rechten op het Registergoed vervallen als gevolg van de Verkoop;
en de Voorzieningenrechter de verklaring van de Verkoper als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 tweede volzin Burgerlijk Wetboek binnen de voor de Koper geldende termijn voor volledige betaling nog niet heeft voorzien van een goedkeurende aantekening, dan wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris heeft te gelden als een (aanvullende) betaling van een waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop bedoelde verklaring met bedoelde goedkeurende aantekening aan de Notaris is overgelegd. Voormelde regeling geeft voor de Koper geen enkele aanleiding tot opschorting van enige betalingsverplichting.

Artikel 11 Aflevering

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

- 11.1 De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop het Registergoed wordt geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017.
- 11.2 De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de Aflevering bevindt of blijkt te bevinden; ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund.
- 11.3 Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017, dient de Koper zichzelf toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak. De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak.
- 11.4 De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de tot de Onroerende Zaak behorende bodem.
- 11.5 Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in de Onroerende Zaak ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van de Koper.
- 11.6 Het risico dat het feitelijke gebruik van de Onroerende Zaak vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.
- 11.7 Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen, wordt geacht:

1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak;
2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 17; en
3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard;

zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak geheel voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens krachtens het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12.

- 11.8 In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 AVVE 2017 en onverminderd het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12 kan de Verkoper jegens de Koper nimmer tekortschieten in de nakoming en/of in verzuim zijn wegens een beschadiging van en/of een gebrek aan de Onroerende Zaak, ongeacht het moment waarop de betreffende schade en/of het betreffende gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan dan wel aan de Koper bekend is of zal zijn geworden. De Koper is niet bevoegd om de Koopovereenkomst te ontbinden en/of te vernietigen wegens die schade en/of dat gebrek.
- 11.9 Indien de Koper kan bewijzen dat de Onroerende Zaak - na het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - in een zodanige mate is beschadigd en/of aan de Onroerende Zaak een zodanig gebrek is ontstaan, dat de Koper het Registergoed niet zou hebben gekocht indien de Koper - ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund - op de hoogte zou zijn geweest van die schade en/of dat gebrek, dan heeft de Koper jegens de Verkoper uitsluitend recht op vergoeding van de waardevermindering van de Onroerende Zaak als gevolg van die schade en/of dat gebrek.
- 11.10 Het in Artikel 11.9 vermelde recht van de Koper bestaat alleen en zolang, indien (cumulatief):
 1. de beschadiging van en/of het gebrek aan de Onroerende Zaak is ontstaan vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017;

2. de Koper onverwijld na de Betaaldatum bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - zal hebben medegedeeld dat sprake is van een zodanige beschadiging van en/of een zodanig gebrek aan de Onroerende Zaak; en
 3. de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 11.11 De hoogte van de in Artikel 11.9 bedoelde vergoeding zal worden vastgesteld in goed overleg tussen de Verkoper en de Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.
- 11.12 Indien de Koopovereenkomst betrekking heeft op twee of meer Registergoederen, dan is het bepaalde in de Artikelen 11.9, 11.10 en 11.11 uitsluitend van toepassing voor zover de Koopovereenkomst betrekking heeft op de betreffende beschadigde en/of gebrekkige Onroerende Zaak.

Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper

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

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

2. de Verkoper op andere wijze daartoe bevoegd is of zal zijn;
en nadat de Verkoper zich in feitelijke zin de toegang tot de Onroerende Zaak heeft verschaft of heeft doen verschaffen.
- 12.3 Indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):
 1. de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en
 2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4; in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.

Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper

- 13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
 1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper geen machtiging verleent of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, met het oog op het bepaalde in Artikel 12, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen;
 2. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper de sub 1. bedoelde machtiging heeft of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden;
 3. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;

4. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.5 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan de Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden;
- 13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
 1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlof heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek; of
 2. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper het verlof heeft verleend of zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- 13.3 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 en/of Artikel 13.2, dient de Verkoper een voornemen tot ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.4 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de Koper gedurende zeven (7) dagen na de dagtekening van de in Artikel 13.3 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval:
 1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
 2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij

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

en met 13.6 van overeenkomstige toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de Koopovereenkomst op verzoek van de Koper wordt geacht:

1. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens recht om schade, kosten en/of boetes te vorderen van de Verkoper voor het geval de Onroerende Zaak is verhuurd, verpacht en/of in gebruik gegeven aan een of meer derden; en
2. dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard.

Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper

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

2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor onder 1. bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 14.5 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 8.5 niet en/of niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 8.5 is en blijft onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper.
- 14.6 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper:
1. dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop veertien (14) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 14.3 bedoelde mededeling; en
 2. dan kan de uiteindelijke Koper pas jegens de Verkoper in verzuim zijn als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017, nadat de uiteindelijke Koper zelf jegens de Verkoper tekort zal zijn geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst.

Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop

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

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

1. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017: uiterlijk twee (2) werkdagen na de Gunning;
 2. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017: uiterlijk zes (6) werkdagen nadat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst zal hebben goedgekeurd; en
 3. de Koopprijs en al het overige dat de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is: uiterlijk dertig (30) dagen na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel uiterlijk dertig (30) dagen nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden, een en ander onder verrekening van de in artikel 12 AVVE 2017 bedoelde waarborgsom, alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
- 15.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 dient de in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 bedoelde bankgarantie:
1. voort te duren tot ten minste zestig (60) dagen na de te verwachten datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; en
 2. op eerste verzoek van de Notaris te worden verlengd met een door de Notaris vast te stellen termijn indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst voorwaardelijk zal hebben goedgekeurd, bij gebreke waarvan de Notaris bevoegd is om een reeds gestelde bankgarantie in te roepen, het betreffende bedrag te innen en te houden als waarborgsom.
- 15.4 In afwijking van het bepaalde in de artikelen 18 en 19 AVVE 2017 komt de Onroerende Zaak voor risico van de Koper met ingang van de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst - al dan niet voorwaardelijk - zal hebben goedgekeurd; ook indien de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk een Woning is.
- 15.5 Zowel de verplichting van de Verkoper om het Registergoed te leveren als het recht van de Koper om het Registergoed geleverd te krijgen is voorwaardelijk, en wel onder de opschortende voorwaarden dat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben

- goedgekeurd dan wel dat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijke goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 9.
- 15.6 Indien de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet of niet tijdig zal zijn vervuld, dan:
1. is de Verkoper jegens de Koper niet aansprakelijk voor eventuele door de Koper geleden of te lijden schade en/of door de Koper gemaakte of te maken kosten; en
 2. is de Notaris bevoegd om de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, alsmede de daarover gekweekte rente, te restitueren aan de Koper dan wel een gestelde bankgarantie terug te zenden aan de betreffende garant.
- 15.7 Onverminderd het bepaalde in Artikel 15.5 heeft de Verkoper te allen tijde het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - te ontbinden - ook vóór het moment waarop de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde zal zijn vervuld – in elk van de volgende gevallen:
1. indien naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper de reden van de Verkoop is weggenomen, om welke reden dan ook; of
 2. indien een eventuele door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter - aan de goedkeuring van de Koopovereenkomst - gestelde voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- Indien de Verkoper gebruik maakt van de in de vorige volzin vermelde bevoegdheid, dan is het bepaalde in Artikel 15.6 onderdelen 1. en 2. van overeenkomstige toepassing.
- 15.8 De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koopovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter. Het niet of niet tijdig ter goedkeuring voorleggen van de Koopovereenkomst aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter leidt nimmer tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper.
- 15.9 De Verkoper is te allen tijde bevoegd een andere overeenkomst van koop met een andere kopende partij dan de Koper ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter.

- 15.10 De Koper is zich bewust van de mogelijkheid dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bij de behandeling van het verzoekschrift dat strekt tot goedkeuring van de Koopovereenkomst een gunstiger aanbod kan worden voorgelegd. De Koper is zich tevens bewust van het feit dat de Verkoper doorgaans gehouden zal zijn een dergelijk gunstiger aanbod te aanvaarden dan wel daarmee in te stemmen, met als gevolg dat de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde niet zal worden vervuld.
- 15.11 Indien in het kader van de Onderhandse verkoop ter zake van de Gunning een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, dan bestaat de koopakte als bedoeld in artikel 548 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uit het samenstel van:
1. een afschrift van de notariële akte of het notarieel proces-verbaal waarbij de Veilingvoorwaarden zijn vastgesteld; en
 2. een afschrift van het notarieel proces-verbaal van Gunning.

Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper

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

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

gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 AVVE 2017 dan wel als toevoeging daaraan.

Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper

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

Artikel 18 Errata AVVE 2017

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

18.1 Artikel 3 AVVE 2017

Artikel 3 lid 6 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:

(begin)

Behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel, is het Afmijnbedrag het hoogste

Bod bij de Afslag.

(einde).

18.2 Artikel 9 lid 3 AVVE 2017

In artikel 9 lid 3 AVVE 2017 wordt het woord "zal" vervangen door het woord "kan".

18.3 **Artikel 12 leden 5 en 6 AVVE 2017**

In artikel 12 lid 5 AVVE 2017 vervallen de woorden "en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom".

In artikel 12 lid 6 AVVE 2017 vervallen de woorden "of Inzetter".

18.4 **Artikel 15 AVVE 2017**

Na artikel 15 lid 3 AVVE 2017 worden twee extra leden toegevoegd, welke nieuwe leden 4 en 5 luiden als volgt:

(begin)

4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

5. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.

Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.

(einde).

18.5 **Artikel 16 lid 2 AVVE 2017**

Artikel 16 lid 2 AVVE 2017 wordt vervangen door de volgende tekst:

(begin)

Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal de Koper daaraan geen enkel recht (kunnen) ontlelen.

Dit lijdt uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.

(einde).

18.6 **Artikel 24 lid 3 AVVE 2017**

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

18.7 **Artikel 26 AVVE 2017**

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

(begin)

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

(einde).

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

(begin)

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

(einde).

Artikel 19 Kernbedingen

- 19.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 9, 11, 12, 13, 14, 15 en 17 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.
- 19.2 De in Artikel 19.1 bedoelde bedingen worden geacht:
1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
 2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;

3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
 4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn gekomen.
- 19.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.

Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder

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

1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in Artikel 8; en
2. degene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 8.

De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 8.

20.3 Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de volgende bepalingen van toepassing:

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

Artikel 21 Energielabel

- 21.1 Bij de Rechthebbende is (zal worden) opgevraagd een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Voor zover deze door de Verkoper wordt verkregen, zal deze aan de koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de veilingssite. Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.
- Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 22 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie

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

Artikel 23 Woonplaatskeuze

- 23.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 23.2 Eenieder die een Bod heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.
- 23.3 Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.

V. CONTACTGEGEVENS VAN DE NOTARIS

1. De Verkoop geschiedt ten overstaan van mr. G. Mulder, notaris te Leeuwarden, en als zodanig verbonden aan Trip advocaten & notarissen B.V., kantooradres: Wiardaplantage 9, 8939 AA Leeuwarden, postadres: Postbus 1105, 9701 BC Groningen.
2. Het dossier wordt feitelijk behandeld door de heer F.H. Roelink.
3. De behandelaar van het dossier is als volgt bereikbaar:
 - telefoon: 050 - 5997999;

T R I P Advocaten Notarissen
52100993/GM/FR

blad 36 van 36

- telefax: 050 - 5997922;
- e-mail: veilingen@trip.nl.

- ♦ - ♦ - ♦ -

Hoewel de uiterste zorg is besteed aan de inhoud van deze brochure, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid, noch voor de gevolgen daarvan.