

Oudezijl 99, 9691PC OUDEZIJL (45383)



Perceel grond met opstal(len)



Beschrijving

Braakliggend perceel grond met een schuur en door brand verwoeste woning, plaatselijk bekend Oudezijl 99 te 9691 PC Oudezijl.



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	Perceel grond met opstal(len)
Bouwjaar	2007
Kamers	0
Woonoppervlakte	0 m ²
Woninginhoud	0 m ³
Perceeloppervlakte	3035 m ²
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld. Om een goed beeld van (de staat van) het registergoed te krijgen wordt u uitdrukkelijk geadviseerd om het registergoed te bezichtigen. De te veilen percelen zijn vanaf de straatzijde te bezichtigen.
Soort eigendom	Vol eigendom

Gebruik	Onbewoond
Kadastrale omschrijving	Kadastraal bekend gemeente Beerta, sectie C, nummer 841, groot zestien are veertig centiare (16.40 are) en nummer 932, groot dertien are vijftennegentig centiare (13.95 are).

Financieel

Lasten	
Inzetpremie	1% t.l.v. de verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 4.900,00 (per 07-07-2021 om 10:43 uur) Notarieel honorarium en kadastrale kosten. (per 07-07-2021 om 10:43 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 Verkoop of de notaris.

Om een goed beeld van (de staat van) het registergoed te krijgen wordt u uitdrukkelijk geadviseerd om het registergoed te bezichtigen.
Wanneer georganiseerde bezichtiging mogelijk is, zullen de bezichtigingstijdstippen op de veilingssite worden 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> (<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/transform/NL.IMRO.1895.11BP0006-0401/>)
pt_NL.IMRO.1895.11BP0006-0401.xml#NL.IMRO.PT.s808) en (<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/transform/NL.IMRO.1895.11BP0006-0401/>)



pt_NL.IMRO:1895.11BP0006-0401.xml#NL.IMRO.PT.s904)
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 bevat onder andere de restanten van een afgebrande woning. 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.

Overdrachtsbelasting:

Het tarief voor de overdrachtsbelasting bedraagt in beginsel 8%.

Voor kopers die het registergoed aankopen voor eigen bewoning is het toepassen van het verlaagde tarief van 2% (of zelfs de startersvrijstelling) beperkt. Voor de regelingen daaromtrent verwijzen we graag naar:

1. de website van de Belastingdienst: https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privewoning/overdrachtsbelasting/tarieven_overdrachtsbelasting/; en
2. twee uitspraken over de toepassing van het verlaagde tarief bij de verkrijging van een perceel grond met daarop een afgebrande woning:
 - a. de uitspraak van de rechtbank Zeeland – West-Brabant van 1 maart 2018 (te vinden via www.rechtspraak.nl onder kenmerk: ECLI:NL:RBZWB:2018:1629); en
 - b. de uitspraak van de rechtbank Den Haag van 11 februari 2021 (te vinden via www.rechtspraak.nl onder kenmerk: ECLI:NL:RBDHA:2021:1325).

Voor de toepassing van het verlaagde tarief van 2% (of de startersvrijstelling) zal voorafgaand aan de levering aan de notaris een verklaring moeten worden overhandigd waaruit blijkt dat de koper voornemens is om het registergoed voor eigen bewoning (als hoofdverblijf) te gaan gebruiken en waaruit blijkt dat koper dit zal doen in lijn met de uitspraak van de rechtbank Den Haag van 11 februari 2021 (zie hiervoor). Daarbij dient de koper zich ervan bewust te zijn dat het risico dat de Belastingdienst tot een ander oordeel komt, en een naheffingsaanslag oplegt, volledig voor zijn rekening komt. In sommige gevallen is het daarom aan te bevelen om het tarief van 8% toe te passen en vervolgens tegen de heffing bezwaar in te dienen bij de Belastingdienst.



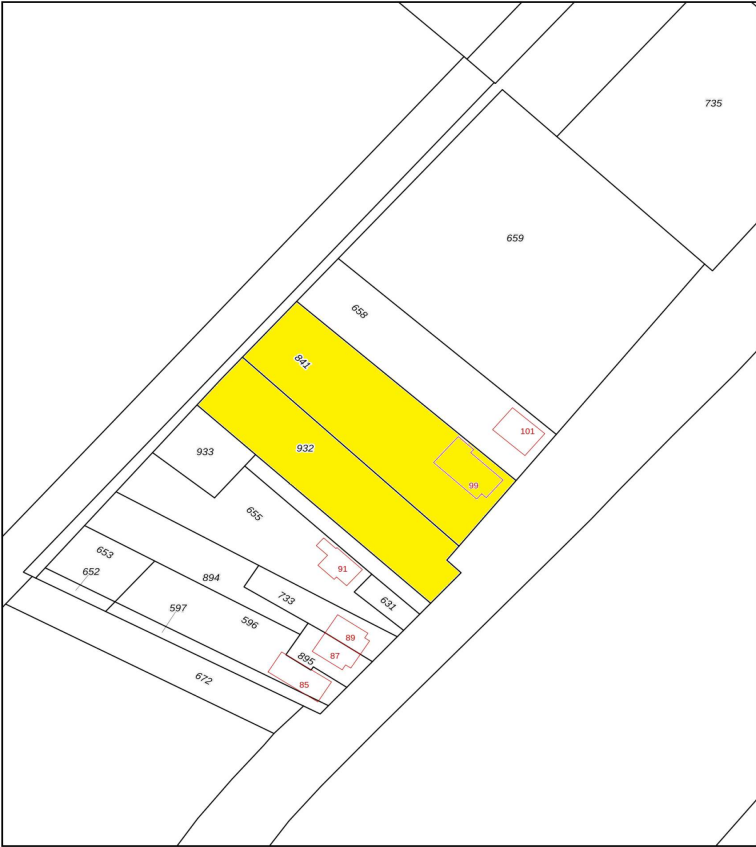


Kadastrale kaart

45383-kadastralekaart9691Oudezijl.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 52101124/FR



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voortopde kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 16 mei 2021.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Beerta
Sectie C
Perceel 841

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

kadaster

Bijlage

45383_Alg Optie- en Verk.voorw Gem Reiderland 16-2-1993.pdf



**Algemene optie- en verkoop-
voorwaarden met betrekking
tot de uitgifte van grond van de
gemeente Reiderland**



GEMEENTE REIDERLAND

93 599

De raad van de gemeente Reiderland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 januari 1993, nr. 12;

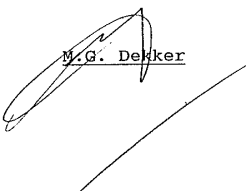
gelet op het bepaalde in de algemene optie- en verkoopvoorwaarden met betrekking tot de uitgifte van grond van de gemeente Reiderland;

B E S L U I T :

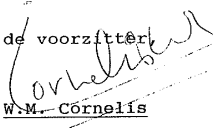
- I de algemene optie- en verkoopvoorwaarden met betrekking tot de uitgifte van grond van de gemeente Reiderland, conform bijgevoegd exemplaar vast te stellen;
- II te bepalen dat het gestelde onder I en II bekend wordt gemaakt op de gebruikelijke wijze.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Reiderland, gehouden op 16 februari 1993,

de secretaris,


M.G. Dekker

de voorzitter,


W.M. Cornelis

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK	OMSCHRIJVING	BLADZIJDE
	INLEIDING	3
	DEFINITIES	4
	ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE UITGIFTE VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE REIDERLAND	5
1	BEPALINGEN ALGEMEEN	5
2	BEPALINGEN VOOR OPTIE VERLENING	6
3	BEPALINGEN VOOR KOOP EN ERFPACHT	7
4	BEPALINGEN VOOR KOOP	10
5	BEPALINGEN VOOR ERFPACHT	11
6	BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD	17
	* GROEP BEBOUWING	17
	* GROEP WONINGEN	18
	* GROEP BEDRIJVEN	19
	* GROEP ALGEMEEN	20

INLEIDING

In dit boekje staan de Algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Reiderland vermeld.

Als u een koop- of erfpachtovereenkomst voor grond of een gebouw met de gemeente sluit, dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene voorwaarden voor u van toepassing. Voor u is het van belang om vooraf na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan.

Besluit u bijvoorbeeld over te gaan tot aankoop van een stuk bouwgrond, dan zijn de hoofdstukken 2, 3 en 4 en meestal enkele artikelen uit hoofdstuk 6 voor u van toepassing.
In de uitgifte-overeenkomst staat vermeld welke hoofdstukken en artikelen precies voor u gelden.

De uitgifte-overeenkomst is een ontwerp-raadsbesluit of een ontwerp-besluit van burgemeester & wethouders met een door u te tekenen verklaring, waarin de met u te sluiten transactie staat omschreven. In dat uitgifte-besluit vindt u altijd kernbedingen en een enkele keer bijzondere bedingen.
Kernbedingen zijn de namen van de koper of de erfpachter en van de gemeente als verkoper of vervreemder, wat er wordt verkocht of in erfpacht wordt uitgegeven, de prijs (of de canon) en waarvoor de zaak is bestemd.

Bijzondere bedingen zijn extra artikelen die alleen in dat bijzondere geval in de overeenkomst worden opgenomen, bijvoorbeeld bij een optieregeling of als er rechten van derden op een onroerende zaak gelden.

Op bladzijde 2 van de algemene voorwaarden is een aantal definities opgenomen, waarin de gebruikte begrippen staan omschreven. De begrippen zijn in overeenstemming met de termen die in het nieuwe Burgerlijk Wetboek, (per 1 januari 1992 van toepassing) zijn opgenomen.

Heeft u over de algemene voorwaarden nog vragen, dan kunt u, als het woningbouw betreft, telefonisch contact opnemen met de sector VROM van de afdeling Ruimtelijke Zaken nr. 31255.

DEFINITIES.

AFLEVERING: feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak.

ALGEMENE UITGIFTEVOORWAARDEN: deze voorwaarden van de gemeente Reiderland die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke uitgifte-overeenkomsten.

CANON: een jaarlijks terugkerende vergoeding voor het recht van erfpacht.

ERFPACHT: een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een gemeentelijke onroerende zaak te houden den te gebruiken, waarvoor de erfpachter een canon aan de gemeente verschuldigd is.

GROND: de over te dragen grond die het object vormt van de verkoop- of erfpachtsovereenkomst.

HERZIENINGSPERIODE: de periode, waarbinnen krachtens de erfpachtsovereenkomst de canon niet zal worden aangepast, berekend vanaf de ingangsdatum.

INGEBRUIKNEMING: het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt het echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

NOTARIËLE AKTE: de voor overdracht vereiste akte van levering of van vestiging van het erfpachtsrecht.

ONROERENDE ZAAK: de grond en/of de opstallen die het object van de verkoop- of erfpachtsovereenkomst vormen waarbij deze algemene voorwaarden behoren.

OVERDRACHT: juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte in de openbare registers.

UITGIFTE: verkoop van of vestiging van een erfpachtsrecht op een of meer gemeentelijke onroerende zaken.

UITGIFTE-OVEREENKOMST: de overeenkomst tot verkoop of de erfpachtsovereenkomst waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn; wordt voorgelegd in de vorm van een concept-raadsbesluit.

VERKOOP: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te geven en de wederpartij om daarvoor een prijs in geld te betalen.

WEDERPARTIJ: koper of erfpachter.

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE UITGIFTE VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE REIDERLAND

HOOFDSTUK 1: BEPALINGEN ALGEMEEN.

ARTIKEL 1.1: Geldigheid.

- a. Deze algemene uitgiftevoorwaarden behoren bij iedere verkoop- of erfpachtsovereenkomst tussen de gemeente Reiderland en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee een onverbreekelijk geheel.
- b. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de uitgifte-overeenkomst van toepassing zijn verklaard gelden tussen partijen.

ARTIKEL 1.2: Definities.

De in de aanhef aangegeven definities zijn van toepassing op de termen aflevering, algemene uitgiftevoorwaarden, canon, erfpacht, grond, herzieningsperiode, (feitelijke) ingebruikneming, notariële akte, onroerende zaak, overdracht, uitgifte, uitgifte-overeenkomst, verkoop en wederpartij.

ARTIKEL 1.3: Tekening.

Van elke overeenkomst tot uitgifte van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waar op de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. In de uitgifte-overeenkomst wordt deze tekening met een nummer aangeduid indien de uitgifte een of meer gedeeltelijke kadastrale percelen betreft.

HOOFDSTUK 2: BEPALINGEN VOOR OPTIE-VERLENING

ARTIKEL 2.1: Geldigheid van de artikelen in het hoofdstuk.

De artikelen 2.2 tot en met 2.7 gelden bij overeenkomsten tot optie-verlening.

ARTIKEL 2.2: Verzoek om optie.

Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek optie verlenen op één of meerdere bouwterreinen, zulks voor een termijn van maximaal vier maanden, welke termijn aanvangt op een door burgemeester en wethouders te bepalen tijdstip.

ARTIKEL 2.3: Betaling optie.

De optant kan worden verplicht een door burgemeester en wethouders te bepalen vergoeding te betalen.

ARTIKEL 2.4: Gelijktijdig ontvangst verzoek om optie en verzoek om verkoop.

Bij gelijktijdige ontvangst van een verzoek om verkoop en een verzoek om optie voor hetzelfde bouwterrein, heeft het verzoek om verkoop voorrang boven het verzoek om optie.

ARTIKEL 2.5: Verzoek tot verkoop.

Wordt gedurende de periode dat een bouwterrein in optie is gegeven een verzoek tot verkoop van hetzelfde terrein ontvangen dan stellen burgemeester en wethouders de optant hiervan in kennis. De optiehouder dient dan binnen één week te beslissen of hij de optie aan zich wil houden. In dit geval verplicht de optiehouder zich tot het betalen van een maandelijks bedrag. Dit bedrag is gebaseerd op de wettelijke rente die wordt berekend over een door burgemeester en wethouders vastgesteld verkoopprijs voor bouw kavels.

ARTIKEL 2.6: Behouden van de optie.

De optant is verplicht binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn van minimaal een week van ontvangst van de in het voorgaande artikel bedoelde kennisgeving schriftelijk aan het college van burgemeester en wethouders mee te delen of hij zijn recht van optie wil behouden. Bij niet in acht neming van bedoelde termijn vervalt het recht van de optant.

ARTIKEL 2.7: Termijn van de optie.

Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek optie verlenen tot maximaal 4 maanden. Na deze termijn dient de optiehouder te besluiten al dan niet tot koop over te gaan.

HOOFDSTUK 3: BEPALINGEN VOOR KOOP EN ERFPACHT

ARTIKEL 3.1: Geldigheid van de artikelen in het hoofdstuk.

De artikelen 3.2 tot en met 3.13 gelden zowel bij overeenkomsten tot verkoop als bij overeenkomsten tot uitgifte in erfpacht van gemeentelijke onroerende zaken.

ARTIKEL 3.2: Staat van aflevering.

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij overgedragen in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
- b. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak 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 of het erfpachtsrecht te vestigen.

ARTIKEL 3.3: Overdracht en aanvaarding.

- a. De transportakte wordt ondertekend binnen zes weken na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot uitgifte. Indien de ondertekening later zou plaatsvinden is artikel 4.2 respectievelijk 5.6 lid b van toepassing. De keuze van de notaris ligt bij de wederpartij. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de gemeente een notaris aan.
- b. Tenzij in de uitgifte-overeenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de wederpartij de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom, de verschuldigde canon alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.

ARTIKEL 3.4: Lasten en belastingen.

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop of vestiging van het erfpachtsrecht en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de wederpartij. Wanneer het een verkoop vrij op naam betreft zijn bovengenoemde kosten voor rekening van de verkoper.
- b. Lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van het gemeentelijke besluit tot uitgifte voor rekening van de wederpartij.

ARTIKEL 3.5: Perceelomschrijving, meting, terreingrenzen.

Voor de datum en de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de wederpartij op diens verzoek worden aangewezen. De wederpartij machtigt de gemeente de kadastrale aanwijz aan het kadaster te verzorgen. De wederpartij verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de ambtenaar die daar het bouwtoezicht heeft overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

ARTIKEL 3.6: Over- en ondermaat.

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

Algemene uitgiftevoorwaarden

ARTIKEL 3.7: Milieukundig onderzoek.

Wanneer de grond bestemd is voor woningbouw, wordt omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond, een in de uitgifteovereenkomst nader aangegeven indicatief onderzoek verricht.

De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. De wederpartij heeft recht op inzage in het rapport. De gemeente verklaart dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden.

Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal de wederpartij terzake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koop- of erfpachtsovereenkomst na te komen.

ARTIKEL 3.8: Ontbinding in geval van verontreiniging.

- a. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard dat van de wederpartij in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de wederpartij eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
- b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.
- c. Van dit artikel kan in de uitgifte-overeenkomst worden afgeweken.

ARTIKEL 3.9: Kapverbod.

De wederpartij verklaart ermee bekend te zijn dat het zich eventueel op de uitgegeven grond bevindende boombestand zoveel mogelijk moet worden gespaard.

Zich op de grond bevindende bomen mogen niet worden gekapt tenzij daarvoor door burgemeester en wethouders krachtens de bepalingen in hoofdstuk 4 afdeling 5 van de Algemene Plaatselijke Verordening 1992 een kapvergunning is verleend en de in die kapvergunning vermelde wachttijd is verstreken.

ARTIKEL 3.10: Radio- en T.V.-antennes.

De wederpartij verklaart ermee bekend te zijn, dat in de gemeentelijke bouwverordening de plaatsing van antenneconstructies van meer dan 5 meter hoogte, gemeten vanaf maaiveld slechts onder bepaalde voorwaarden is toegestaan.

ARTIKEL 3.11: Faillissement en beslag.

- a. Indien de wederpartij voor de datum van ondertekening van de transportakte respectievelijk akte van vestiging in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom of de canon zullen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

ARTIKEL 3.12: Hoofdelijkheid.

Indien in de uitgifte-overeenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de uitgifte-overeenkomst voortvloeien.

ARTIKEL 3.13: Geschillenregeling.

Alle geschillen, die naar aanleiding van de uitgifte-overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

HOOFDSTUK 4: BEPALINGEN VOOR KOOP.

ARTIKEL 4.1: Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk.

De artikelen 4.2 tot en met 4.3 gelden uitsluitend bij overeenkomsten tot verkoop van onroerende zaken.

ARTIKEL 4.2: Betaling koopsom.

- a. Binnen een maand na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot verkoop, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.
- b. Indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 NBW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 NBW verschuldigd zijn.

ARTIKEL 4.3: Boetebepaling.

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting , voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeven van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, op welk bedrag de door de gemeente terzake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de gemeente en koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

HOOFDSTUK 5: BEPALINGEN VOOR ERFPACHT.

ARTIKEL 5.1: Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk.

De artikelen 5.2 tot en met 5.18 gelden uitsluitend bij overeenkomsten tot uitgifte van onroerende zaken in erfpacht.

ARTIKEL 5.2: Aanvang en duur van de overeenkomst.

Een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht gaat in op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin het gemeentelijke besluit tot uitgifte is genomen. Het erfpachtsrecht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, tenzij in de uitgifte-overeenkomst een termijn is genoemd.

ARTIKEL 5.3: Bepaling en verschuldigheid van de canon.

- De canon wordt bepaald aan de hand van het in de uitgifte-overeenkomst aangegeven percentage van de ook daarin aangegeven waarde van de onroerende zaak.
- De canon is elk jaar bij vooruitbetaling verschuldigd. De verplichting van de canon vangt aan op de ingangsdatum van de overeenkomst.
- De hoogte van de canon ligt vast voor de volledige herzieningsperiode, tenzij artikel 5.5 van toepassing is. De herzieningsperiode is 25 jaar, tenzij bij de uitgifte-overeenkomst een kortere periode is vastgesteld.

ARTIKEL 5.4: Aanpassing van de canon, rentewijziging.

- In de eerste helft van het laatste jaar van elke herzieningsperiode, wordt de canon opnieuw door het College van burgemeester en wethouders vastgesteld.
- Vaststelling van de canon geschiedt door toepassing van het jaar van vaststelling geldende renteperiode voor 25-jarige vaste geldleningen bij de Bank voor Nederlandse Gemeenten verhoogd met een ¼ %-punt op de getaxeerde verkoopwaarde van de onroerende zaak.
- Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de hoogte van de getaxeerde verkoopwaarde van het onroerend goed, zal deze waarde, behoudens beroep op de terzake bevoegde rechter, worden vastgesteld door twee deskundigen gezamenlijk, waarvan ieder der partijen er een aanwijst. De kosten van deze vaststelling zullen door iedere partij voor de helft worden gedragen.

ARTIKEL 5.5: Herziening van de canon na wijziging van het gebruik of de bebouwing.

De canon kan door het College van burgemeester en wethouders opnieuw worden vastgesteld:

- indien op grond van een wijziging van de bestemming van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak een bouwvergunning wordt afgegeven, of
- indien anderszins een bouwvergunning wordt afgegeven op grond waarvan het bruto vloeroppervlak van de bebouwing op de in erfpacht uitgegeven grond groter kan worden dan krachtens het bij de uitgifte geldende bestemmingsplan mogelijk was, of
- indien het feitelijke gebruik van de grond op grond van een gewijzigde bestemming veranderd is, of
- indien de erfpachter op grond van sterk gewijzigde omstandigheden daarom verzoekt; van sterk gewijzigde omstandigheden is in elk geval sprake indien de gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak door een wijziging van de bestemming worden beperkt.

De nieuwe canon zal in dit geval door burgemeester en wethouders worden vastgesteld zoals in artikel 5.4 lid b en c is bepaald, uitgaand van de getaxeerde verkoopwaarde van de uitgegeven onroerende zaak in de nieuwe, gewijzigde situatie.

ARTIKEL 5.6: Betaling van de canon.

- a. Binnen een maand na het tot stand komen van het gemeentelijke besluit tot uitgifte in erfpacht, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient volgens factuur te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris bij wie de akte wordt ondertekend:
 - de canon verschuldigd over het restant van het lopend kalenderjaar, gerekend vanaf de ingangsdatum en,
 - de eventueel verschuldigde omzetbelasting over de gehele grondwaarde.
- b. Indien de som van de in lid a bedoelde bedragen niet binnen de in lid a van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 zonder ingebrekestelling over de periode, vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 NBW verschuldigd zijn.
- c. Ten behoeve van de jaarlijkse canon wordt aan het begin van elk kalenderjaar een acceptgirokaart verzonden. De canon dient jaarlijks aan de gemeente te worden voldaan binnen dertig dagen na ontvangst van deze acceptgirokaart, doch (ook in geval niet tijdig een acceptgirokaart is ontvangen) uiterlijk per 1 maart van het jaar waarover de canon moet worden betaald. Bij betaling na 1 maart is over de periode vanaf 1 maart tot aan de dag van betaling de wettelijke rente verschuldigd over het te laat betaalde bedrag.

ARTIKEL 5.7: Vrijwaring door de erfpachter.

De erfpachter is aansprakelijk voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de uitgifte in erfpacht ontstaat door het gebruik of door verontreiniging door de erfpachter van de onroerende zaak of door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen die op de in erfpacht uitgegeven grond zijn of worden gebouwd.

ARTIKEL 5.8: Recht van koop.

- a. Erfpachter heeft het recht om de uitgegeven onroerende zaak te kopen zoveel mogelijk overeenkomstig de regeling voor koop en de bij de erfpacht van toepassing verklaarde voorwaarden uit hoofdstuk 5 van deze algemene uitgiftevoorwaarden.
- b. Gedurende de eerste vijf jaar na de datum van de uitgifte-overeenkomst bedraagt de koopsom de in deze overeenkomst opgenomen waarde van de onroerende zaak. Daarna bedraagt de koopsom de getaxeerde verkoopwaarde. Artikel 5.4 lid c van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 5.9: Gebruiksbepalng.

- a. Erfpachter is verplicht de grond te bebouwen en te gebruiken overeenkomstig de daaraan in het betreffende (ontwerp) bestemmingsplan gegeven bestemming, en overeenkomstig eventuele in de uitgifte-overeenkomst nader aangegeven gebruiksbepalngen van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak.
- b. Erfpachter is tevens verplicht, zowel tijdens de bebouwing als daarna, voorzover in redelijkheid van hem kan worden gevergd, al datgene te doen c.q. na te laten waardoor schade, gevaar of ontoelaatbare hinder –in welke vorm dan ook– kan worden voorkomen c.q. ontstaan. Eventuele redelijke aanwijzingen van de gemeente daartoe, voor zover vallend binnen de grenzen door de wet bepaald, moeten worden opgevolgd.

ARTIKEL 5.10: Instandhouding grond en opstallen, verzekeringsplicht.

- a. De erfpachter is verplicht de onroerende zaak en daarop aanwezige opstallen in zodanige technische staat te brengen en te houden dat deze de in artikel 5.9 bedoelde bestemming en het daar bedoelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter het perceel grond met opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig te vernieuwen.
- b. Het is de erfpachter niet geoorloofd opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, zonder dat burgemeester en wethouders daar krachtens de daarvoor geldende publiekrechtelijke voorschriften een vergunning voor hebben verleend.
- c. De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook zijn te niet gegaan. De erfpachter is verplicht alle opstallen tegen brand- en stormschade te verzekeren.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in lid a en c genoemde verplichtingen. Aan een verleende vrijstelling kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden, waaronder vaststelling van een nieuwe canon als bedoeld in artikel 5.5.

ARTIKEL 5.11: Overdracht, overgang en ondererfpacht.

- a. De erfpachter is verplicht in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van het erfpachtsrechts, de vestiging van ondererfpacht of een beperkt recht waardoor het gebruik van de onroerende zaak door anderen wordt verkregen, in de daartoe op te maken akte van overdracht c.q. van vestiging de bepalingen, waaronder het recht is verleend, op te nemen of daarnaar te verwijzen.
- b. De erfpachter is tevens verplicht de overdracht of de vestiging van een recht als bedoeld in lid a uiterlijk op de dag van overdracht of vestiging schriftelijk aan burgemeester en wethouders te melden. Deze meldingsplicht bestaat ook voor de inbreng in een (andere) vennootschap van het erfpachtsrecht en voor de scheiding tussen gezamenlijke rechthebbenden op het recht.
- c. De nieuwe erfpachter, ondererfpachter of verkrijger van een gebruiksrecht als bedoeld in lid a is verplicht om binnen een maand na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek, op zijn kosten aan burgemeester en wethouders een afschrift van de akte over te leggen.
- d. In geval van vervreemding van het erfpachtsrecht blijft de oude erfpachter naast de nieuwe erfpachter voor de eventuele niet betaalde, reeds vervallen erfpachttermijnen over de aan de overdracht voorafgaande 5 jaar hoofdelijk aansprakelijk.

ARTIKEL 5.12: Splitsing en samenvoeging.

- a. De erfpachter is tot splitsing van het erfpachtsrecht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachtsrechten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de onroerende zaak en daarop staande opstallen.
- b. Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na het schriftelijk verzoek om toestemming voor de rechtshandelingen als bedoeld in lid a. Deze termijn kan door burgemeester en wethouders door een schriftelijke mededeling aan de erfpachter ten hoogste eenmaal met vier weken worden verlengd.
Indien binnen vier (c.q. acht) weken niet op het verzoek is beslist, zonder dat zulks aan de erfpachter is toe te rekenen, wordt de toestemming geacht te zijn verleend. Burgemeester en wethouders kunnen aan de toestemming voorwaarden verbinden waaronder herziening van de canon als bedoeld in artikel 5.5, alsmede ten aanzien van het onderhoud van de opstallen na de splitsing.

- c. Bij splitsing van het erfpachtsrecht stellen burgemeester en wethouders vast op welke wijze de canon gesplitst zal worden.
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd daarbij een redelijk bedrag aan administratiekosten in rekening te brengen.

ARTIKEL 5.13: Verplichtingen ten opzichte van hypotheekhouders.

Ingeval het erfpachtsrecht met een of meerdere hypotheekrechten is bezwaard, is de erfpachter verplicht om binnen vier weken na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek, aan burgemeester en wethouders een authentiek afschrift van de akte(n) van hypotheekverlening over te leggen. De kosten die hieraan zijn verbonden komen voor rekening van de erfpachter.

Burgemeester en wethouders zullen de hypotheekhouder tijdig in kennis stellen van een voornemen tot opzegging van het erfpachtsrecht, of wijziging van de grondwaarde waarop de canon gebaseerd is.

Wijziging of splitsing van het erfpachtsrecht kan uitsluitend plaatsvinden met voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder.

ARTIKEL 5.14: Opzegging in het algemeen belang.

- a. De gemeente kan het erfpachtsrecht opzeggen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van het recht nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
- b. Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot opzegging van het erfpachtsrecht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die opzegging van het recht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder en eventuele derden-belanghebbenden kennis van het voorstel bij aangetekend schrijven. Tevens maken burgemeester en wethouders het voornemen op de voor ontgening gebruikelijke wijze algemeen bekend.
- c. Omtrent het voorstel tot opzegging van het erfpachtsrecht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet tenminste twee maanden sedert dagtekening van het in lid b bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en andere belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij de Gemeenteraad inbrengen.
De Gemeenteraad besluit met inachtneming van de eventueel ingebrachte bezwaren. Indien de Gemeenteraad niet binnen een jaar na dagtekening van de kennisgeving als bedoeld in lid b besluit tot opzegging van het erfpachtsrecht is overgegaan, wordt het in lid b bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.
- d. Het raadsbesluit bepaalt de dag, waarop het erfpachtsrecht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaarders exploitatie en met inachtneming van een termijn van tenminste twee jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtsrecht in de openbare registers staan ingeschreven.
- e. Indien het erfpachtsrecht volgens het bepaalde in dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het raadsbesluit en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.
- f. Indien, op de dag dat het erfpachtsrecht eindigt, het perceel grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kunnen burgemeester en wethouders zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

ARTIKEL 5.15: Schadeloosstelling bij opzegging in het algemeen belang.

- a. Indien het erfpachtsrecht eindigt op de wijze als bedoeld in artikel 5.14, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet.
- b. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte houdende wijziging van het erfpachtsrecht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de onroerende zaak wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.
- c. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de vergoeding, schriftelijk mededeling aan burgemeester en wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door drie deskundigen, aan te wijzen door de president van de Arrondissementsrechtbank te Groningen.
- d. Burgemeester en wethouders keren de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen de erfpachter met betrekking tot het erfpachtsrecht, de grond en de opstellen nog aan de gemeente verschuldigd is.
- e. Indien het erfpachtsrecht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek is bezwaard, wordt in afwijking van lid d de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtsrecht, de grond en de opstellen nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zal toekomen indien het een verdeling geldt van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het erfpachtsrecht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.

ARTIKEL 5.16: Herstel door de gemeente.

- a. Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit deze algemene of de bijzondere voorwaarden niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen burgemeester en wethouders deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze algemene voorwaarden zijn burgemeester en wethouders na kennisgeving en ingebrekestelling, alsmede na verloop van de in lid b genoemde termijn, tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens zijn burgemeester en wethouders onder dezelfde voorwaarden gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, wat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
- b. Burgemeester en wethouders geven bij aangetekend schrijven kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid a. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn, van een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichting en van een aanmaning om een en ander binnen een redelijke termijn te voldoen.
- c. Onverminderd de verschuldigdheid van andere kosten, schade en rente bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van Burgemeester en wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen. Burgemeester en wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

ARTIKEL 5.17: Bijzondere wijze van opzegging van het erfpachtsrecht.

- a. Uitsluitend indien de erfpachter niet of niet tijdig heeft voldaan aan zijn bouwverplichting of wanneer hij gedurende meer dan twee jaren niet heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van de canon, zijn burgemeester en wethouders gerechtigd om, met inachtneming van het bepaalde in dit artikel, het erfpachtsrecht op te zeggen.
Ontzegging vindt plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste twee maanden.
Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigden of beslagleggers op het erfpachtsrecht in de openbare registers staan ingeschreven.
- b. Aan de erfpachter zal worden vergoed de waarde van het erfpachtsrecht, waaronder begrepen eventuele gebouwde opstallen, op het moment van beëindiging, verminderd met hetgeen de gemeente uit hoofde van de erfpacht te vorderen heeft, kosten, schade en rente daaronder begrepen.
- c. Het op grond van lid b aan de erfpachter dan wel aan de gemeente toekomende bedrag zal, behoudens beroep op de terzake bevoegde rechter, worden vastgesteld door deskundigen overeenkomstig artikel 5.15, tenzij voor het einde van het recht de gemeente, de erfpachter, de hypotheekhouder en eventueel andere belanghebbenden anders overeenkomen.
- d. Het bepaalde in artikel 5.14, alsmede in artikel 5.15 met betrekking tot de opzegging is van overeenkomstige toepassing.
- e. De erfpachter is niet gerechtigd de erfpacht op te zeggen gedurende de eerste vijftientig jaren na vestiging van het erfpachtsrecht. Bij opzegging door de erfpachter is de gemeente niet verplicht een vergoeding voor eventueel op de onroerende zaak achtergebleven, door de erfpachter gebouwde opstallen te betalen en kan de gemeente als voorwaarde voor acceptatie van de opzegging stellen, dat in slechte staat verkerende opstallen door en voor rekening van de erfpachter voor het einde van de erfpachtovereenkomst wordt gesloopt.
Opzegging door de erfpachter geschiedt op dezelfde wijze als opzegging door de gemeente.

ARTIKEL 5.18: Boetebepaling.

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst en de daarbij behorende algemene voorwaarden, verbeurt de erfpachter, behoudens herstel overeenkomstig artikel 5.16, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van twee maal de jaarlijkse canon, op welk bedrag de door de gemeente ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de gemeente en erfpachter het recht om bij niet-nakoming van enige uit de overeenkomst en de daarbij behorende algemene bepalingen voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

HOOFDSTUK 6: BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD.

ARTIKEL 6.1: Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk.

Elk van de artikelen 6.2. tot en met 6.19 is slechts geldig, indien en voorzover deze in de uitgifte-overeenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

GROEP BEBOUWING.

ARTIKEL 6.2: Bebouwing bij koopovereenkomsten.

- a. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de uitgifte-overeenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere- of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
- b. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.
- c. Zolang niet is voldaan aan de in lid b vermelde verplichting mag de koper de grond niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- d. Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en verkoop op grond van art. 3:174 NBW.
- e. De in lid c bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in uitgifte-overeenkomst genoemde koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij verplicht, de in de uitgifte-overeenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen.
- f. Het in dit artikel in lid c gestelde, geldt uitsluitend voor de in de uitgifte-overeenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.
- g. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd ter grootte f 2.000,--.
- h. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, maar meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid g, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

ARTIKEL 6.3: Bebouwing bij erfpacht

- a. De erfpachter is verplicht de grond te bebouwen met de in de uitgifte-overeenkomst aangegeven bebouwing, hetgeen al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en), kanto(o)r(en) of bijzondere- of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
- b. Binnen twee jaar na datum van het verlijden van de erfpachtsakte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.
- c. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn geen aanvang is genomen met de bebouwing heeft de gemeente het recht de erfpachtsovereenkomst te ontbinden. Ontbinding vindt plaats door opzegging bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste twee maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtsrecht in de openbare registers staan ingeschreven.
- d. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de erfpachter aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van f 500,—.
- e. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, maar meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitsel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de erfpachter aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid d, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

GROEP WONINGEN.

ARTIKEL 6.4: Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop.

- a. De wederpartij verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkoopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden. Artikel 4.3. is van toepassing.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 NBW;
 2. executorial verkoop;
 3. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de wederpartij de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond.
Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de wederpartij als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 1. verandering van werkring van de wederpartij op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 2. overlijden van de wederpartij of diens echtgeno(o)(e) of partner;
 3. ontbinding van het huwelijk van de wederpartij door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de wederpartij of van een van zijn gezinsleden.

ARTIKEL 6.5.: Aanleg parkeerplaats.

De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en), voor zijn rekening een van de openbare weg af met een auto toegankelijke parkeerplaats (bij elke woning) aan te leggen en in stand te houden.

Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of instandhouden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de gemeente een boete verschuldigd van f. 100,-- voor elke dag dat de wederpartij in gebreke is.

ARTIKEL 6.6: A.B.C.-bepaling.

De gemeente staat toe dat de wederpartij haar rechten op overdracht van de grond overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing is tot stand gekomen, onder de voorwaarde dat:

- a. in de tussen de wederpartij en haar kopers te sluiten overeenkomsten de artikelen 3.9, 3.10 en 6.4 van deze algemene voorwaarden (in samenhang met hetgeen omtrent deze artikelen in de uitgifte-overeenkomst is bepaald), integraal worden opgenomen;
- b. de wederpartij zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

ARTIKEL 6.7: Betaling waarborgsom.

- a. De koper zal binnen twee weken na de verzenddatum van de daartoe bestemde factuur een aanbetaling in de vorm van een waarborgsom van tien procent van de koopsom of (bij erfpacht) van de grondwaarde voldoen.
- b. Het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom dan wel met de canen in het eerste volledige jaar.
- c. Indien de Raad of (bij delegatie) het College van burgemeester en wethouders niet tot uitgifte besluit, zal het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het rentepercentage voor kortlopende leningen van de Bank voor Nederlandse Gemeenten, worden terugbetaald.

GROEP BEDRIJVEN.

ARTIKEL 6.8: Verbod tot verkoop aan de consument.

- a. Het is verboden het terrein en/of de daarop te stichten gebouwen te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaatsvindt;
- b. bij overtreding van het onder a van dit artikel bedoelde verbod zal de wederpartij een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van f. 5.000,-- voor elke week, waarin bedoelde levering aan de consument plaatsvindt of op enigerlei wijze geconstateerd wordt, zulks nadat de wederpartij terzake van de overtreding door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Reiderland bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploit in gebreke is gesteld.

ARTIKEL 6.9: Afrastering.

De wederpartij verplicht zich tegenover de gemeente het terrein voor zijn rekening af te scheiden met een deugdelijke, niet-ontsierende afrastering, zoals voor bedrijfsterrein gebruikelijk is.

GROEP ALGEMEEN.

ARTIKEL 6.10: Eerdere ingebruikneming.

Het is de wederpartij toegestaan om de onroerende zaak per de in de uitgifte-overeenkomst genoemde datum in gebruik te nemen, voordat de notariële akte is ondertekend.

Indien de wilsovereenstemming omtrent de uitgifte-overeenkomst nog niet is tot stand gekomen door middel van een besluit daartoe door de Gemeenteraad of burgemeester en wethouders, is het risico dat de wilsovereenstemming niet tot stand komt voor de wederpartij. Indien de wilsovereenstemming niet tot stand komt, zal de wederpartij de onroerende zaak weer, voor zoveel mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de gemeente terugleveren. Eventuele gevolgen voor verschuldigheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de wederpartij.

ARTIKEL 6.11: Opstalrecht voor kabels en leidingen.

- a. Ten laste van een daartoe op de bij de uitgifte-overeenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de uitgifte-overeenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ongrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.
- c. In de uitgifte-overeenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

ARTIKEL 6.12: Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen.

- a. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de uitgifte-overeenkomst vermelde uit te geven gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van het (de) in de uitgifte-overeenkomst vermelde naastgelegen gebouw(en), worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
- b. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

ARTIKEL 6.13: Overdracht van rechten.

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

ARTIKEL 6.14: Bouwverbod.

De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente de uitgegeven grond niet te bebouwen. Bij overtreding van het verbod is de wederpartij aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van f. 100,— voor iedere dag dat het verbod wordt overtreden. In bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders op schriftelijk verzoek ontheffing van het verbod verlenen. Het verlenen van een bouwvergunning houdt niet in, dat ontheffing van dit verbod zou zijn verleend; deze ontheffing dient afzonderlijk te zijn afgegeven.

ARTIKEL 6.15: Ontbindingsmogelijkheid.

- a. De wederpartij heeft het recht om deze overeenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de uitgifte-overeenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen bouwvergunning kan worden verleend.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen 7 dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst schriftelijk in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

ARTIKEL 6.16: Voorwaarde van financiering.

- a. Deze overeenkomst is ontbonden, indien de wederpartij voor de in de uitgifte-overeenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte of in erfpacht uitgegeven onroerende zaak, en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen 7 dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

ARTIKEL 6.17: Kettingbeding.

- a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de uitgifte-overeenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde 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 vijftigduizend gulden ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente 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 lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

ARTIKEL 6.18: Kwalitatieve verplichting.

De in de uitgifte-overeenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van deze overeenkomst tussen beide partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 NBW.

ARTIKEL 6.19: Kwaliteit bebouwing.

De wederpartij verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing door de Welstandscommissie zal worden getoetst aan een gemeentelijk beeldkwaliteitsplan dat is opgesteld voor het gebied waarbinnen de bebouwing wordt opgericht. Dit beeldkwaliteitsplan is openbaar en kan worden ingezien.

Finsterwolde, 16 februari 1993.

Bijlage

45383_Verkrijgingsakte (geanonimiseerd).pdf

kadaster

Blad 1 van 5

Ondergetekende, mr. Marny Désirée Corien van der Laan, notaris in de gemeente Oldambt kantoorhoudende te Finsterwolde, verklaart:

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om dertien uur twintig minuten (13:20 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

AKTE VAN LEVERING

Heden, zeven december tweeduizend achttien, verschenen voor mij, mr. Marny Désirée Corien van der Laan, notaris in de gemeente Oldambt kantoorhoudende te Finsterwolde:

1.

2.

hierna te noemen: "**koper**".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op tien oktober tweeduizend achttien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht en hierna wordt aangeduid met "**de Koopovereenkomst**".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

de vrijstaande behuizing met erf en tuin gelegen te 9691 PC **Oudezijl, Oudezijl 99**, kadastraal bekend gemeente **Beerta, sectie C, nummers 841 en 932** respectievelijk ter grootte van zestien are en veertig centiare (16 a 40 ca) en dertien are en vijfennegentig centiare (13 a 95 ca),

hierna aangeduid met: "**het Verkochte**".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is:

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

ROERENDE ZAKEN

Voor de in de koopovereenkomst omschreven roerende zaken zijn verkoper en koper een koopprijs overeengekomen groot **NIHIL**.

OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.

Onroerende Zaken Hyp4 : 74548/123 07-12-2018 14:10

822101124-546

De overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopprijs, aangezien deze ten minste gelijk is aan de waarde van het verkochte.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van derdengelden notaris mr. M.D.C. van der Laan, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst. Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte werd door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Register hypotheek 4, op negen oktober tweeduizend achttien, in deel 74130 nummer 195, van een afschrift van de akte houdende verklaring van erfrecht, op drieëntwintig mei tweeduizend zeventien voor mij, notaris, verleden.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de koopovereenkomst, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheek en inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, met uitzondering van voormelde roerende zaken, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

Hetzelfde geldt voor de aflevering van voormelde roerende zaken.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken.

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in de koopovereenkomst bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte en de meeverkochte roerende zaken, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk die hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem

bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

GARANTIES

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar een akte van levering op vier februari negentienhonderdzevenennegentig verleden voor mr. L.J.G. Lathouwers, destijds notaris te Finsterwolde, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Groningen in register Hypotheken 4 op vijf februari negentienhonderdzevenennegentig in deel 6237 nummer 35 waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"----- **ALGEMENE VOORWAARDEN GEMEENTE REIDERLAND** "

" Voorts verklaarde de comparanten, dat op deze overeenkomst van toepassing zijn de bepalingen, "

" voorzover bij deze akte niet gewijzigd of aangevuld, opgenomen in de hoofdstukken drie en vier, "

" alsmede van hoofdstuk zes, de artikelen 6.2 tot en met 6.5 en artikel 6.11 van de "Algemene optie- "

" en verkoopvoorwaarden met betrekking tot de uitgifte van grond van de gemeente Reiderland", "

" zoals vastgesteld bij besluit van de Raad der gemeente Reiderland, de dato zestien februari "

" negentienhonderd drieënnegentig, nummer 93-579, van welk besluit een kopie aan deze akte is "

" vastgehecht, en welke bepalingen geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen. De "

" koper verklaarde deze bepalingen te kennen en daarmede akkoord te gaan, en een kopie van "

" bedoeld besluit te hebben ontvangen. "

" In de voormelde "Algemene optie- en verkoopvoorwaarden met betrekking tot de uitgifte van grond "

" van de gemeente Reiderland", staat ondermeer woordelijk vermeld: "

" **ARTIKEL 4.3: Boetebepaling.** "

" a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het "

" daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na "

" ingebrekestelling en na verloop van de in die gebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve "

" van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, op welk "

" bedrag de door de gemeente terzake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds "

" onveranderlijk wordt bepaald. "

" b. Naast het gestelde in lid a. van dit artikel behouden de gemeente en koper het recht om bij "

" niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen. "

" **ARTIKEL 6.5: Opstalrecht voor kabels en leidingen.** "

" a. Ten laste van een daartoe op de bij de uitgifte-overeenkomst behorende tekening aangeduid "

" gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de uitgifte-overeenkomst "

" aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om "

" nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen. "

" b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het "

" verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden "

" aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken "

" worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Voor de "

" vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd. "

" c. In de uitgifte-overeenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het "

" opstalrecht komen. "

AANVAARDING DOOR KOPER

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard. Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

52119128-FF

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

VOLMACHT TOT RECTIFICATIE

Verkoper en koper verklaren nog bij deze onherroepelijk volmacht te verlenen aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om, indien na ondertekening mocht blijken dat het verkochte in deze akte tot levering en/of de akte van hypotheek van koper terzake niet geheel juist is omschreven, voor en namens verkoper en koper te verschijnen bij (een) voor mij, notaris, of plaatsvervanger of opvolger, te verlijden akte(n) en daarin namens verkoper en koper de akte(n) in dier voege te rectificeren dat de omschrijving van het verkochte overeenstemt met de werkelijke situatie.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht blijkt uit een (1) aan deze akte te hechten onderhandse akte.

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE is verleden te Finsterwolde, gemeente Oldambt, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om dertien uur twintig minuten (13:20 uur).

52101028-196

Bijlage

45383_Vastgoedinfo gemeente.pdf

Vastgoedinformatie gemeente Oldambt

1. Gegevens aanvrager:

Naam	:	F.H. Roelink namens Trip Advocaten en Notarissen B.V.
Contactpersoon	:	F.H. Roelink
E-mail	:	f.roelink@trip.nl
Datum ontvangst	:	5 juli 2021

2. Gegevens object/locatie:

Adres	:	Oudezijk 99
Postcode	:	9691 PC
Plaats	:	Oudezijk
Kadastrale aanduiding	:	BTA, sectie C , nummers 841 en 932

3. RO/BWT:

Object valt binnen het vigerende bestemmingsplan:
Chw bestemmingsplan Bad Nieuweschan, vastgesteld op 14 september 2020.

Toegeestaan gebruik?

De gronden liggen in deelgebied 'Woongebied' en kennen dus ook deze enkelbestemming. Het plan kent een andere vormgeving dan reguliere bestemmingsplannen; er is voorgesorteerd op het omgevingsplan. Dit betekent dat er op de gronden veel kleine enkelbestemmingen aanwezig zijn. Naast de enkelbestemming 'Woongebied' zijn ook artikel 55, ruimte voor nieuwe initiatieven (conform woonvisie) en artikel 39 'Archeologie – 4' het vermelden waard.

De volledige planregels kunt u hier vinden, daaronder treft u een kaart met betrekking tot de deelgebieden: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/transform/NL.IMRO.1895.11BP0006-0401/pt_NL.IMRO.1895.11BP0006-0401.xml#NL.IMRO.PT.s808



U kunt de gronden en daarop voorkomende bouwwerken niet gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan bepaalde.

Geldt er een voorbereidingsbesluit ex artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening?
Nee.

Is een huisvestingsverordening van toepassing?
Nee.

Zijn er met betrekking tot dit object aanschrijvingen als bedoeld in de Woningwet uitgegaan?
Nee.

Is het object belast krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten of is er een voorstel daartoe?
Nee.

Is het object aangewezen als monument?
Nee.

Zijn er besluiten genomen als bedoeld in art. 2 Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen onroerende zaken, welke (nog) niet zijn ingeschreven in de kadastrale registratie?

Nee. Voor beperkingen van het Rijk, provincie of waterschap kan door u de Landelijk Voorziening WKPB worden geraadpleegd, via het abonnement op kadaster-on-line.

Opmerkingen:

- Kaart, legenda en bestemmingsplanvoorschriften zijn bijgevoegd.
- Archeologie:

In het geldige bestemmingsplan kennen de gronden de bestemming "Archeologie 4".
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/transform/NL.IMRO.1895.11BP0006-0401/pt_NL.IMRO.1895.11BP0006-0401.xml#NL.IMRO.PT.s904

4. Milieu

Is er historische informatie bekend over potentieel verontreinigende activiteiten op de locatie?
 Nee; niet in het bodemsysteem. Er is wel brand geweest, daarvoor is bodemonderzoek vereist.

Zijn er op de locatie en/of in de naaste omgeving onderzoeken bekend van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem?

Ja, twee percelen verderop is een verkennend onderzoek ten behoeve van een nulsituatie uitgevoerd met nummer R3538044.W11

Zijn er ondergrondse of bovengrondse tanks voor milieugevaarlijke stoffen bekend op de locatie en/of in de naaste omgeving?

Nee, zie bijgevoegde rapportage

Is de locatie aangemeld bij de provincie Groningen in het kader van de Wet bodembescherming?
 Nee.

De woning is in januari 2020 door brand verwoest, zijn er in verband met deze brand nog bijzondere zaken van toepassing?

Bij bouwwerkzaamheden dient men rekening te houden met de gesteldheid van de bodem. In de meeste gevallen betekent dit dat deze wederom aangetoond dient te worden met een NEN5740 bodemonderzoek. Voor dit perceel ook aannemelijk.

5. Algemene informatie:

Aan deze informatieverstrekking wordt de grootst mogelijke zorg besteed. Dit biedt echter geen garantie op juistheid en volledigheid. Alle verstrekte informatie is gebaseerd op gegevens, zoals die op dit moment tot onze beschikking staan. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend, elke aansprakelijkheid voor foutieve informatie wordt hierbij door de gemeente Oldambt uitgesloten.

De informatie aangaande bodemverontreiniging geeft geen garantie dat er op de betreffende locatie of in de naaste omgeving daarvan geen bodemverontreiniging aanwezig is en/of tanks aanwezig zijn.

Legesnr.	Naam van de leges	Bedrag
2.7.01	Vastgoedinformatie	€ 79,00

De leges voor deze informatie bedragen: **€ 79,00**. De factuur hiervoor ontvangt u per gewone post.

Cluster Ruimtelijke Zaken
 Team Vergunningen, toezicht en handhaving
 Gemeente Oldambt

Bijlage

45383_Deel plankaart NL.IMRO.1895.11BP0006-0401.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Chw bestemmingsplan Bad Nieuweschans	Datum afdruk:	2021-08-19
Naam overheid:	Gemeente Oldambt	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	Chw bestemmingsplan	Plan datum:	2020-09-14
Planidn:	NL.IMRO.1895.11BP0006-0401	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	in voorbereiding		



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

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

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

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

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

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

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

Gescande kaarten

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

Overige besluiten

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

Bijlage

45383_Kopie van planregels behorende bij bestemmingsplan Bad Nieuweschans.pdf

Kopie van planregels behorende bij bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Bad Nieuweschans' met identificatie NL.IMRO.1895.11BP0006-0401.

Voor een volledige toelichting en alle geldende regels op bovengenoemde percelen verwijst ik graag door naar het digitale plan: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/transform/NL.IMRO.1895.11BP0006-0401/pt_NL.IMRO.1895.11BP0006-0401.xml#NL.IMRO.PT.s800

Hieronder treft u de regels met betrekking tot de enkelbestemming 'artikel 8 Woongebied' en de enkelbestemming 'artikel 55 Nieuwe initiatieven'.

Artikel 8 Woongebied _

Een toelichting op dit deelgebied en de regels is opgenomen in paragraaf [3.10](#)

8.1 Ambitie _

Ambitie

In het deelgebied 'Woongebied' is het over het algemeen goed wonen en dat moet zo blijven. Er zijn woningen voor alle doelgroepen, ook voor starters en ouderen. De leefbaarheid van het dorp is belangrijk, dit komt tot uitdrukking in rust en ruimte en een groene omgeving. Aandachtspunten zijn het beheer van de openbare ruimte en de inrichting en het gebruik van het privé terrein. Ruimtelijke kwaliteit en uitstraling is punt van aandacht.

8.2 Welke functies zijn toegestaan op deze locatie _

Welke functies zijn toegestaan op deze locatie

In het woongebied is primair de functie wonen toegestaan. Daarnaast zijn activiteiten toegestaan die passen in een woonomgeving waarbij het werken in de vorm van lichte bedrijvigheid, waaronder (maatschappelijke) dienstverlening, ongeschikt is aan de woonfunctie en aansluiten bij de 'Ambitie' van dit deelgebied [8.1 \(Ambitie\)](#).

8.3 Welke functies zijn niet toegestaan op deze locatie _

Welke functies zijn niet toegestaan op deze locatie

Horecabedrijven, zware bedrijvigheid en seksinrichtingen zijn niet toegestaan.

8.4 Wat mag ik bouwen op deze locatie _

Wat mag ik bouwen op deze locatie

8.4.1 Wonen _

a Percelen _

De totale oppervlakte van een hoofdgebouw en bijgebouwen bij elkaar opgeteld achter de voorgevel is maximaal:

- 200 m², bij een perceel met een kleinere oppervlakte dan 600 m²;
- 300 m², bij een perceel met een grotere oppervlakte dan 600 m²;
- als de bestaande oppervlakte van een hoofdgebouw en bijgebouwen meer dan de hierboven aangegeven gezamenlijke oppervlakte is, dan geldt de bestaande oppervlakte als maximum oppervlakte;

Een toelichting op deze regel is opgenomen in paragraaf [4.7.1](#)

b Hoofdgebouwen __

Bestaande en nieuwe hoofdgebouwen moeten voldoen aan de volgende bouwregels:

- a. hoofdgebouwen mogen niet richting een weg of openbaar gebied worden uitgebreid;
- b. de oppervlakte van een hoofdgebouw is maximaal de in lid [a](#) aangegeven oppervlakte;
- c. een hoofdgebouw bestaat uit het bestaande aantal bouwlagen, voorzien van een kap of plat dak;
- d. het aantal bouwlagen van een nieuw hoofdgebouw moet passen in de omgeving van de betreffende locatie en mag worden voorzien van een kap of een plat dak;
- e. een nieuw hoofdgebouw wordt op minimaal 3,00 meter vanuit de erfgrens gebouwd;
- f. bestaande hoofdgebouwen zijn toegestaan op de bestaande locatie, met uitzondering van de vervanging van bestaande hoofdgebouwen.

Een toelichting op deze regel is opgenomen in paragraaf [4.7.2](#)

c Bijgebouwen __

Bestaande en nieuwe bijgebouwen moeten voldoen aan de volgende bouwregels:

- a. de oppervlakte van bijgebouwen is maximaal in lid [a](#) aangegeven oppervlakte;
- b. bijgebouwen worden achter of in lijn met de voorgevel gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet hoger zijn dan 5,5 meter;
- d. een bijgebouw mag worden voorzien van een kap of een plat dak;
- e. een nieuw bijgebouw wordt op minimaal 2,00 meter vanuit de erfgrens gebouwd;
- f. in afwijking van lid e. mag een bijgebouw met een platte afdekking, met een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter, op de erfgrens worden gebouwd;
- g. in afwijking van lid e. mag een bijgebouw met een kap, met een goothoogte van maximaal 3,00 meter, op de erfgrens worden gebouwd;
- h. een nieuw bijgebouw mag aan het hoofdgebouw of los van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- i. bestaande bijgebouwen zijn toegestaan op de bestaande locatie, met uitzondering van de vervanging van bestaande bijgebouwen.

Een toelichting op deze regel is opgenomen in paragraaf [4.7.3](#)

8.4.2 Overige functies __

Bestaande gebouwen, overkappingen en bouwwerken zijn toegestaan in de bestaande verschijningsvorm (de oppervlakte, de goothoogte, de bouwhoogte, de dakhelling, de dakvorm en de plaatsing op het bouwperceel). Het perceel mag voor maximaal 80% worden bebouwd.

8.4.3 Overige bouwwerken __

- a. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding voor de voorgevel is maximaal 1 meter;
- b. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding achter de voorgevel is maximaal 2 meter;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter;
- d. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden achter of in lijn met de voorgevel gebouwd.

Een toelichting op deze regel is opgenomen in paragraaf [4.7.4](#)

8.5 Wat moet ik doen als ik een hoofdgebouw of bijgebouw wil wijzigen __

Wat moet ik doen als ik een hoofdgebouw of bijgebouw wil wijzigen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels, zolang bouwwerken passen in het beeld van dit deelgebied en wordt aangesloten op de welstandscriteria ten aanzien van 'plaatsing' en 'hoofdvorm', zoals vermeld in de welstandsnota [Welstandsnota Beeldkwaliteit gebouwde omgeving](#). Hiervoor kunt u een omgevingsvergunning aanvragen bij de gemeente. Verandering van een gebouw of nieuwbouw van een gebouw is alleen toegestaan als een omgevingsvergunning is verleend. Voordat de aanvraag wordt ingediend is vooroverleg nodig met de gemeente, zie ook lid [5.5 \(Nieuwe initiatieven\)](#).

Artikel 55 Nieuwe initiatieven _

55.1 Algemene randvoorwaarden _

Algemene randvoorwaarden

- a. het nieuwe initiatief moet passend zijn in één (of meerdere) van de drie lagen in Bad Nieuwesches, zoals omschreven in [Bijlage 2](#) van de toelichting;
- b. het nieuwe initiatief moet voldoende onderbouwd zijn conform de voorwaarden 'Ladder duurzame verstedelijking';
- c. nieuwe bouwinitiatieven moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand, zoals omschreven in de welstandsnota [Welstandsnota Beeldkwaliteit gebouwde omgeving](#);
- d. nieuwe initiatieven moeten passen binnen de stedenbouwkundige structuur van Bad Nieuwesches;
- e. er moet sprake zijn van een goede stedenbouwkundig- en landschappelijk verantwoorde inpassing;
- f. woningbouw moet passen binnen de geldende gemeentelijke Woonvisie.

55.2 Randvoorwaarden verbrede reikwijdte _

Randvoorwaarden verbrede reikwijdte

- a. de inrichting van het openbaar gebied is gericht op een gezonde leefomgeving, is uitnodigend voor sport en bewegen en ingericht op de oudere mens. Zie ook [Samen werken aan positieve gezondheid \(Positief gezondheidsbeleid 2017-2020\)](#);
- b. de inrichting van de openbare ruimte draagt door een uitnodigend, toegankelijk en veilig karakter bij aan de sociale samenhang;
- c. nieuwe initiatieven leveren een positieve bijdrage aan de leefbaarheid in het dorp. Zie ook [Omgevingsvisie gemeente Oldambt](#);
- d. nieuwe initiatieven dragen bij aan een duurzame en gezonde leefomgeving. Zie ook [Omgevingsvisie gemeente Oldambt](#).

55.3 Randvoorwaarden fysieke leefomgeving _

Randvoorwaarden fysieke leefomgeving

- a. het nieuwe initiatief moet voldoen aan de randvoorwaarden zoals omschreven in [Hoofdstuk 6 Milieu- en omgevingsaspecten](#) en/of paragraaf [5.4 Gemeentelijk beleid](#) en aan de onderstaande randvoorwaarden:
 1. de capaciteit van de omliggende wegen is voldoende voor een veilige afwikkeling van de verkeerstoe name;
 2. er moet worden voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009', zie paragraaf [6.1 Bedrijven en milieuzonering](#);
 3. een goed woon- en leefklimaat wordt nagestreefd voor wat betreft geurhinder, zie paragraaf [6.2 Geur](#);
 4. er vindt geen onevenredige aantasting van natuurwaarden plaats, zie paragraaf [6.6 Ecologie](#);
 5. de bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde functie, zie paragraaf [6.3 Bodem](#);
 6. de waterkwaliteit wordt niet nadelig beïnvloed, zie paragraaf [6.7 Water](#) ;
 7. een toename van het verhard oppervlak wordt gecompenseerd, zie paragraaf [6.7 Water](#);
 8. er is geen nadelige invloed op oppervlaktewateren en waterkeringen, zie paragraaf [6.7 Water](#);
 9. er worden geen nieuwe zeer kwetsbare-, beperkt kwetsbare- en kwetsbare objecten binnen 10⁻⁵-contouren van inrichtingen, transportroutes of leidingen gerealiseerd tenzij wordt voldaan aan de regels met betrekking tot veiligheidszones (Artikel [50](#), [51](#), [52](#) en [53](#)) zie paragraaf [6.10 Externe veiligheid](#);
 10. voor ontwikkelingen binnen het invloedsgedeb van een risicobron vindt een verantwoording van het groepsrisico plaats, zie paragraaf [6.10 Externe veiligheid](#);
 11. geen nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen de wettelijke vastgestelde geluidzones en binnen het gebied voorzien van de zone 'Industrielaawaai', tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder;
 12. er vindt geen onevenredige aantasting plaats aan de archeologische- en cultuurhistorische waarden plaats;

13. er moet worden voldaan aan de gestelde geldende luchtkwaliteitseisen.

55.4 Procedure- en beoordelingsregels _

Procedure- en beoordelingsregels

55.4.1 Gemeentelijk vooroverleg _

Voordat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dient de initiatiefnemer in overleg te treden met de gemeente Oldambt met als doel de nieuwe activiteit voor te bespreken, de haalbaarheid te beoordelen en in beeld te brengen welke documenten bij de aanvraag gevoegd moeten worden om een volledige toets aan dit plan uit te kunnen voeren.

55.4.2 Overleg Ketenpartners _

Voordat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, dient de initiatiefnemer in overleg te treden met de ketenpartners (o.a. provincie Groningen, het waterschap en de Veiligheidsregio) met als doel de nieuwe activiteit voor te bespreken, de haalbaarheid te beoordelen en in beeld te brengen welke documenten bij de aanvraag gevoegd moeten worden om een volledige toets aan dit plan uit te kunnen voeren.

55.4.3 Dialoog met de omgeving _

- a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit wordt aangegeven of burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken.
- b. Als burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken, verstrekt de aanvrager bij de aanvraag gegevens over hoe zij zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

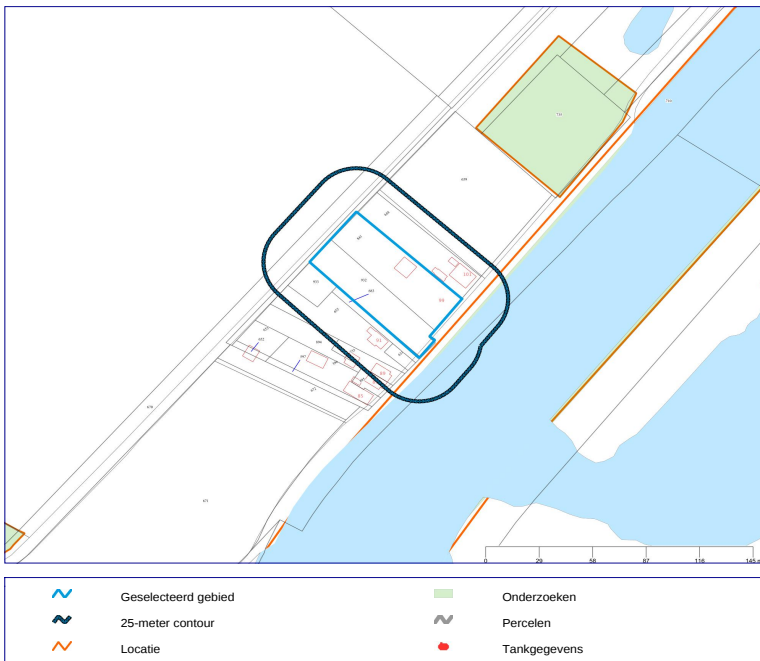
Bijlage

45383_Rapportage_Bodem informatie_Oudezijk_99_Bad_Nieuweschans_(secties_841932)_20210817.pdf



Bodeminformatie

Oudezijl 99 Bad Nieuweschans (secties 841+932)



(c) 2021 SSC BIS Groningen. - Pagina 1 van 13 - 17-08-2021

Inhoudsopgave

Welke informatie vindt u in het rapport?	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	4
Locaties	4
Gegevens binnen de 25-meter contour rond het geselecteerde gebied	5
Locaties	5
RD, NS Westerwoldse Aa	5
RD, NS, Westerwoldse Aa (DOLLARDZIJLVEST)	6
Luchtfoto	8
Toelichting, Disclaimer en Contactgegevens	9
Begrippenlijst	10

Welke informatie vindt u in het rapport?

Algemeen.

Dit rapport is een geautomatiseerde samenvatting van de bij de aangesloten gemeenten en bij de provincie bekende gegevens over de bodemkwaliteit binnen de provincie Groningen. De informatie is afkomstig uit het gezamenlijke bodeminformatiesysteem ssc bis Groningen. Het rapport geeft geen informatie over bouw-, milieu- en hinderwetvergunningen en meldingen Activiteitenbesluit. De kaart op de voorzijde van dit rapport geeft in één oogopslag de bekende locatiescontouren weer binnen het opgevraagde gebied. Het rapport is onderverdeeld in de beschikbare informatie op het door u opgevraagde gebied en de informatie in de directe omgeving met een straal van 25 meter. Hieronder wordt een korte uitleg gegeven welke informatie u onder de opgevraagde locatie(s) in dit rapport aantreft. Meer uitleg kunt u vinden aan het einde van de rapportage in de begrippenlijst.

Locatie.

Elke locatie heeft een naam waaronder de locatie bij de gemeente of provincie bekend staat. Onder de locatiernaam worden de locatiecodes, gegevensbeheerder en adresgegevens van de locatie vermeld. Ook wordt de vervolgactie in het kader van de Wet bodembescherming genoemd, alsmede de vervolgactie in een ander kader.

Onderzoeken.

Hier worden de namen van de onderzoeken vermeld die op de betreffende locatie zijn uitgevoerd en die bij ons bekend zijn. Van elk onderzoek wordt algemene informatie, aanleiding en conclusie weergegeven, voor zover dit is ingevoerd.

Verdachte activiteiten.

Onder dit kopje worden de verdachte activiteiten genoemd die bekend zijn binnen de locatie.

Verontreinigingsbronnen uit het Historisch Bodembestand (HBB).

Het Historisch Bodem Bestand bevat historische bedrijfsmatige activiteiten die mogelijk invloed gehad hebben op de kwaliteit van de bodem binnen de locatie. Het betreft een statisch bestand, dat in 2004 is gemaakt aan de hand van inschrijvingen bij de Kamer van Koophandel en Hinderwetvergunningen.

Besluiten.

Bij het vaststellen van een aanwezige verontreiniging of het saneren daarvan wordt een besluit genomen in het kader van de Wet bodembescherming. Dit gebeurt in de vorm van een beschikking. De beschikkingen worden genomen door het bevoegd gezag in het kader van de Wbb, dat is de provincie Groningen. Of er een besluit is genomen hangt af of de verontreiniging gemeld is bij de Provincie Groningen. Bij het besluit is het type besluit en de datum weergegeven.

Documenten.

U vindt hier downloadlinks van de onderzoeken die direct digitaal beschikbaar zijn. Indien er geen downloadlink staat aangegeven, kunt u contact opnemen met de gegevensbeheerder, om de onderzoeken op te laten zoeken in het plaatselijke archief.

Tankgegevens.

Hier worden de geregistreerde ondergrondse of bovengrondse brandstoftanks met hun status opgenomen. Het kan zijn dat tanks gesaneerd en fysiek verwijderd zijn of gesaneerd achter zijn gebleven. Het kan ook zijn dat er een tank ligt die niet geregistreerd is en waarvan wij dus geen weet hebben. Let op: niet alle gegevensbeheerders geven hun tankgegevens weer onder dit kopje. Kijk daarom voor mogelijke tankgegevens ook onder het kopje Verdachte activiteiten en Verontreinigingsbronnen uit het Historisch bodembestand (HBB).

Heeft u vragen of opmerkingen?

Alleen een actueel bodemonderzoek geeft een actueel beeld van de bodemkwaliteit. U kunt ons helpen door eventueel geconstateerde fouten of gebreken te melden. Als u zelf onderzoeken bezit die niet in het systeem staan, dan kunt u deze laten opnemen. Indien u vragen heeft kunt u contact opnemen met de gegevensbeheerder van de betreffende locatie.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

Binnen Shared Service BIS Groningen zijn over locaties, onderzoeken, HBB en documenten geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Tankgegevens

Binnen Shared Service BIS Groningen zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Gegevens binnen de 25-meter contour rond het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

RD, NS Westerwoldse Aa

Locatienaam	RD, NS Westerwoldse Aa
Locatiecode gemeente	NZ166100189
Locatiecode provincie	GR166100604
Gegevensbeheerder	Gemeente Oldambt
Straat	Westerwoldse Aa
Huisnummer	
Huisletter	
Toevoeging	
Postcode	?????
Plaats	Bad Nieuweschans
Gemeente	Oldambt
Vervolgactie Wet bodembescherming	uitvoeren OO
Vervolgactie ander kader	

Onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Verkennd Onderzoek 1

Naam	Verkennd Onderzoek 1
Type onderzoek	Verkennd onderzoek NVN 5740
Rapportnummer	R3538044.W11
Datum rapport	27-02-1997
Onderzoeksbureau	Tauw
Aanleiding	Nulsituatie
Conclusie	

Verdachte activiteiten

UBI-omschrijving	Onderzocht	Start activiteit	Eind activiteit	Vervallen
wegvervoer	onbekend	Onbekend	Onbekend	onbekend
hbo-tank (ondergronds)	onbekend	Onbekend	Onbekend	onbekend

Verontreinigingsbronnen uit het Historisch Bodembestand (HBB)

Binnen Shared Service BIS Groningen zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Binnen Shared Service BIS Groningen zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Documenten

Binnen Shared Service BIS Groningen zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

RD, NS, Westerwoldse Aa (DOLLARDZIJLVEST)

Locatiennaam	RD, NS, Westerwoldse Aa (DOLLARDZIJLVEST)
Locatiecode gemeente	NZ166100167
Locatiecode provincie	GR166100013
Gegevensbeheerder	Provincie Groningen
Straat	Westerwoldse Aa
Huisnummer	
Huisletter	
Toevoeging	
Postcode	
Plaats	BAD NIEUWESCHANS
Gemeente	Oldambt
Vervolgactie Wet bodembescherming	voldoende onderzoek
Vervolgactie ander kader	

Onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Verkenkend Onderzoek 1

Naam	Verkenkend Onderzoek 1
Type onderzoek	Verkenkend onderzoek voor waterbodems (NVN 5720)
Rapportnummer	R3538044.W11/BLR
Datum rapport	27-02-1997
Onderzoeksbureau	TAUW
Aanleiding	Nulsituatie
Conclusie	

Historisch onderzoek

Naam	Historisch onderzoek
Type onderzoek	Historisch onderzoek
Rapportnummer	R3514803.W06/HTP
Datum rapport	08-01-1997
Onderzoeksbureau	TAUW
Aanleiding	
Conclusie	

Verdachte activiteiten

UBI-omschrijving	Onderzocht	Start activiteit	Eind activiteit	Vervallen
------------------	------------	------------------	-----------------	-----------

wegvervoer	onbekend	Onbekend	Onbekend	onbekend
papier- en kartonfabriek	onbekend	Onbekend	Onbekend	onbekend
scheepswerf, nieuwbouw en reparatie (metaal na 1890)	onbekend	Onbekend	Onbekend	onbekend
rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi)	onbekend	Onbekend	Onbekend	onbekend

Verontreinigingsbronnen uit het Historisch Bodembestand (HBB)

Binnen Shared Service BIS Groningen zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Type besluit of Beschikking	Datum besluit
Geen vervolg (geen adm Nazorg)	30-07-1997

Documenten

Binnen Shared Service BIS Groningen zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Tankgegevens

Binnen Shared Service BIS Groningen zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Luchtfoto



Geselecteerd gebied



25-meter contour

Luchtfoto (PDOK)

Toelichting, Disclaimer en Contactgegevens

Toelichting

De informatie in deze rapportage is afkomstig uit het gemeenschappelijke bodeminformatiesysteem van de Groningse gemeenten en de provincie Groningen (met uitzondering van de gemeente Groningen).

Let op: het is mogelijk dat in de rapportage informatie van verschillende gegevensbeheerders voorkomen, namelijk gemeente en provincie en/of 2 verschillende gemeenten.

De rapportage wordt echter maar door 1 gegevensbeheerder verstrekt.

Neem voor de meest actuele en volledige informatie ook contact op met de andere gegevensbeheerder(s) van de locatie. De gegevensbeheerder staat vermeld bij de algemene informatie van de betreffende locatie.

De contactgegevens van de gegevensbeheerders staan hieronder.

Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is.

Wanneer er geen gegevens op de kaart staan, kunnen we niet met zekerheid te zeggen dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld.

Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat.

Wij vragen daarvoor uw begrip.

Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

De contactgegevens van de gegevensbeheerders staan hieronder.

Contactgegevens

 Gemeente Eemshaven gemeente@eemshaven.nl tel: 140596	 Gemeente Het Hogeland gemeente@hethogeland.nl tel: 080-345888	 Gemeente Midden-Groningen gemeente@midden-groningen.nl tel: 0598-373737	 Gemeente Oldambt info@gemeente-oldambt.nl tel: 0597-482000	 Gemeente Pekela info@pekela.nl tel: 0597-617555
 Gemeente Stadskanaal gemeente@stadskanaal.nl tel: 0599-631631	 Gemeente Veendam info@veendam.nl tel: 0598-652222	 Gemeente Westerkwartier bodeminformatie@westerkwartier.nl tel: 140594	 Provincie Groningen bodeminformatie@provinciegroningen.nl tel: 050-3164766	

Begrippenlijst

Achtergrondwaarde.

De Achtergrondwaarden voor grond zijn vastgesteld op basis van gehalten aan stoffen, zoals die voorkomen in de bodem van natuur- en landbouwgronden in Nederland die niet zijn belast door lokale verontreinigingsbronnen. Grond die voldoet aan de Achtergrondwaarde is duurzaam geschikt voor elk bodemgebruik en wordt aangeduid als schone of niet verontreinigde grond.

Besluit en beschikking.

Een besluit is een schriftelijke beslissing van een bestuursorgaan inhoudende een publiekrechtelijke rechtshandeling. Er zijn besluiten van algemene strekking en besluiten van niet-algemene strekking. Een besluit van niet-algemene strekking gaat over een concreet geval en wordt ook wel beschikking genoemd.

Besluit Bodemkwaliteit (Bbk).

Het Besluit Bodemkwaliteit streeft naar een balans tussen een gezonde bodemkwaliteit voor mens en milieu én ruimte voor maatschappelijke ontwikkelingen. Het Rijk speelt in op de wens van lokale overheden om de bodemkwaliteit beter aan te laten sluiten op het lokale bodemgebruik. Dit in combinatie met heldere regels voor het verantwoord toepassen van grond, baggerspecie en bouwstoffen. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat het altijd moet gaan om een functionele en voor grond en bagger nuttige toepassing. Het besluit stelt ook kwaliteitseisen aan personen en bedrijven die werkzaam zijn in de bodemsector.

Beschikking Ernst en Spoedeisendheid.

Op basis van een nader bodemonderzoek wordt de ernst en spoedeisendheid van een verontreiniging vastgesteld door het bevoegd gezag Wet bodembescherming en wordt zo nodig het uiterste saneringstijdstip vastgesteld. Voorheen heette dit beschikking Ernst, Urgentie of Spoed en Tijdsbepaling (EUT/EST).

Beschikking kadastrale percelen.

Bij het kadaster wordt een verontreiniging in het vaste deel van de bodem boven de interventiewaarde vastgelegd in het kader van de de Wet kenbaarheid publieke beperkingen (Wkpb). Het gaat hierbij altijd om locaties waarop de provincie een beschikking heeft afgegeven.

Beschikking Instemmen met Saneringsplan (SP).

In dit besluit wordt door het bevoegd gezag Wbb de saneringsdoelstelling afgewogen en beoordeeld. In de doelstelling wordt weergegeven of de verontreiniging volledig verwijderd wordt of dat er een restverontreiniging achter mag blijven en hoe groot deze maximaal mag zijn.

Beschikking instemmen uitgevoerde sanering (evaluatie rapport).

Besluit wordt afgegeven zodra het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Wbb) instemt met het behaalde saneringsresultaat aan de hand van de vooraf opgestelde saneringsdoelstelling.

Besluit Uniforme Saneringen (BUS).

Het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) en de gelijknamige regeling vereenvoudigen regels en procedures voor standaard bodemsaneringen en saneringsverslagen. Met behulp van een handreiking kunnen saneerders, gemeenten en provincies eenvoudig vaststellen of een sanering onder het BUS valt. Daardoor worden de administratieve lasten voor burgers en bedrijven en de uitvoeringslasten voor de centrale overheden aanzienlijk verminderd. Er zijn meerdere soorten BUS-meldingen, afgestemd op de bodemingreep of aard van de verontreiniging.

Bevoegd gezag Wet bodembescherming.

De provincie Groningen is bevoegd gezag in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) van alle Groningse gemeenten met uitzondering van de gemeente Groningen. Dit betekent dat het provinciebestuur besluiten neemt in het kader van de Wbb.

Deelsanering.

Slechts voor een deel van de locatie is een saneringsoplossing getroffen. Voor dit deel is er een saneringsplan opgesteld, goedgekeurd en uitgevoerd. Er is geen plan voor het vervolg, maar voor het overige deel van de locatie is nog wel een verdere aanpak nodig.

Eindsituatie onderzoek.

Een onderzoek om de kwaliteit van de bodem op een bepaald moment vast te stellen. Dit met het oog op het beëindigen van een bodembedreigende activiteit. Met de uitkomsten van dit onderzoek kan in vergelijking met een nulsituatie onderzoek vastgesteld worden of door (bedrijfs)activiteiten op deze locatie de bodemkwaliteit is verminderd. Bij het ontbreken van een nulsituatie onderzoek wordt vergeleken met achtergrondwaarden.

Ernstige bodemverontreiniging.

Er is sprake van een geval van ernstige verontreiniging als de bodem zodanig is verontreinigd dat de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier ernstig zijn verminderd.

Er wordt gesproken van een geval van ernstige bodemverontreiniging als meer dan 25 m3 grond of meer dan 100 m3 grondwater (bodemvolume) gemiddeld boven de interventiewaarde verontreinigd is voor één of meerdere onderzochte parameters.

Gefaseerde sanering.

Voor de aanpak van het gehele geval is een goedgekeurd saneringsplan aanwezig, maar de sanering wordt in fases uitgevoerd. De fasering kan per deellocatie (bijvoorbeeld eerst terreindeel A, daarna B) plaatsvinden of per 'activiteit' (eerst sanering van grond daarna grondwater).

Gegevensbeheerder.

De organisatie, provincie of gemeente, die de gegevens van een locatie beheert. De gegevensbeheerder heeft het meest actuele overzicht van de stand van zaken van de locatie. Op een aantal uitzonderingen na is de provincie als bevoegd gezag Wbb de gegevensbeheerder van de ernstig verontreinigde locaties. De gemeente is de gegevensbeheerder van de overige locaties.

Historisch onderzoek (HO).

Een onderzoek naar potentiële (huidige en voormalige) verontreinigingsbronnen en potentieel verontreinigende activiteiten, bijvoorbeeld slootdempingen of calamiteiten, die op de locatie hebben plaatsgevonden. Met een historisch onderzoek kan inzichtelijk gemaakt worden of er een risico is op bodemverontreiniging en kan de strategie voor veldonderzoek bepaald worden. Hiervoor geldt onderzoeksprotocol NEN 5725.

Indicatief onderzoek.

Een beperkt bodemonderzoek met als doel te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging.

Interventiewaarde.

Voor een groot aantal veel voorkomende verontreinigende stoffen in de bodem is een interventiewaarde vastgesteld. Overschrijdt de aangetroffen concentratie deze interventiewaarde dan dienen, eventueel na verder bodemonderzoek, de risico's hiervan te worden bepaald, waaruit volgt of en wanneer (sanerende) maatregelen dienen te worden getroffen.

Locatiecode.

Uniek locatiecode. Een locatie heeft doorgaans twee locatiecodes: een gemeentelijke en een provinciale locatiecode. De locatiecode provincie is aangemaakt bij de provincie Groningen en begint met GR. De locatiecode gemeente is aangemaakt door de gemeente en begint met bijvoorbeeld NZ.

Monitoring.

Periodieke bemonstering en analyse van grond of grondwater, waarmee het gedrag van de verontreiniging in de bodem of de voortgang van de sanering of de lekdictheid van een ondergrondse brandstoftank in de gaten wordt houden.

Nader onderzoek (NO).

Een vervolgonderzoek op een verkennend of oriënterend bodemonderzoek met als doel de aard, mate (concentratie) en omvang van de eerder aangetroffen verontreiniging vast te stellen. De gegevens van het nader onderzoek zijn de basis voor de beoordeling van de ernst van de bodemverontreiniging en de noodzaak voor een spoedige sanering.

Nazorg.

De bevoegde overheid kan in een beschikking op het evaluatieverslag aangeven dat er nazorg moet plaatsvinden na een sanering. De nazorgmaatregel(en) dient of dienen ervoor te zorgen dat de verontreiniging die na de sanering is achtergebleven niet zal leiden tot een vermindering van de kwaliteit van de bodem zoals beschreven in de beschikking op het evaluatieverslag. Er kan sprake zijn van actieve en passieve nazorg. Een voorbeeld van actieve nazorg is het onttrekken van grondwater en/of monitoring van grondwater. Er is sprake van passieve nazorg als na beëindiging van de sanering kan worden volstaan met registratie, bijvoorbeeld na sanering van immobiele verontreiniging door middel van een isolatievariant (met een leeflaag, verharding of bebouwing) of wanneer na sanering van een mobiele verontreiniging een stabiele restverontreiniging is achtergebleven.

Nazorgplan.

Een plan dat activiteiten beschrijft die na een bodemsanering uitgevoerd moeten worden, indien als gevolg van de gekozen saneringsvariant een (rest)verontreiniging is achtergebleven.

Niet-ernstige bodemverontreiniging.

Er is sprake van een geval van niet-ernstige bodemverontreiniging als een verontreinigende stof in een gemiddelde concentratie boven de bijbehorende interventiewaarde is aangetoond in minder dan 25 m³ grond of minder dan 100 m³ grondwater (bodemvolume), of als de concentratie van de verontreinigende stof de zogenaamde interventiewaarde niet overschrijdt.

Nieuw geval van bodemverontreiniging.

Een bodemverontreiniging, die is ontstaan na 1987. Vanuit het oogpunt van zorgplicht (artikel 13 van de Wbb) is de veroorzaker van een nieuw geval van bodemverontreiniging wettelijk verplicht om er voor te zorgen dat de ontstane verontreiniging op een zo kort mogelijke termijn voor zover redelijk en billijk geheel verwijderd wordt.

Nulsituatie onderzoek.

Een onderzoek om de kwaliteit van de bodem op een bepaald moment vast te stellen. Dit met het oog op het voorgenomen gebruik of ter

plaats van een mogelijk bodembedreigende activiteit. Met de uitkomsten van dit onderzoek kan in de toekomst met een vervolg- of eindonderzoek vastgesteld worden of door (bedrijfs)activiteiten op deze locatie de bodemkwaliteit is verminderd.

Omgevingsvergunning.

Zie Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Oriënterend bodemonderzoek (OO).

Een (eerste) bodemonderzoek naar de aard en concentratie van (op basis van het historisch onderzoek verwachte) verontreiniging en de plaats van voorkomen daarvan.

Registratie restverontreiniging.

Als na een sanering een ernstige restverontreiniging achterblijft in de vaste bodem, dan laat de provincie dit bij het Kadaster registreren. De locatie krijgt daardoor een aantekening bij het Kadaster. Zie ook Wkpb.

Restverontreiniging.

Verontreiniging die resteert na de sanering. Onder de beoogde restverontreiniging wordt verstaan wat tussen de initiatiefnemer en bevoegd gezag is overeengekomen in het saneringsplan (saneringsdoelstelling). Onder de feitelijke restverontreiniging wordt verstaan de na de sanering bereikte situatie, uitgedrukt in restconcentratie en restvolume.

Saneren.

Het treffen van maatregelen om verontreiniging en de directe gevolgen daarvan of van dreigende verontreiniging van de bodem te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken.

Saneringsbevel.

De bevoegde overheid geeft aan de eigenaar, erfpachter of (zakelijk) gerechtigde een bevel om een sanering uit te voeren indien een spoedige sanering (ex art 37 Wvb) noodzakelijk is of het uiterste tijdstip voor het indienen van een saneringsplan ongebruikt is verstrekken. Het bevel kan bestaan uit drie delen: opstellen van het saneringsplan, uitvoering van de sanering en het treffen van tijdelijke beveiligingsmaatregelen.

Saneringsevaluatie.

Eindrapport van de uitgevoerde bodemsanering, ook wel evaluatierapport sanering genoemd. Dit rapport behoeft instemming van het bevoegd gezag. Het rapport beschrijft onder andere de getroffen maatregelen, de hoeveelheden af- en aangevoerde (verontreinigde) grond, eventuele afwijkingen op het saneringsplan, het bereikte saneringsresultaat respectievelijk de kwaliteit van de bodem na het uitvoeren van de sanering.

Saneringsonderzoek (SO).

Inventarisatie van de mogelijke wijzen van sanering, inhoudende een beschrijving van hun milieu-hygiënische, technische en financiële aspecten, alsmede van de kwaliteit van de bodem die met de op die wijzen uitgevoerde sanering zal worden bereikt, uitmondend in een keuze van de wijze van sanering.

Saneringsplan (SP).

Een plan waarin de uit te voeren saneringswerkzaamheden met betrekking tot het geval van bodemverontreiniging wordt beschreven en de effecten die met de voorgestelde maatregelen worden beoogd (het saneringsresultaat).

Spoed (of spoedeisend).

De verontreiniging geeft aanleiding om te veronderstellen dat er sprake is van actuele risico's voor mens of natuur, of er is een actueel verspreidingsrisico vastgesteld. Er wordt een termijn vastgesteld waarbinnen nadere actie moet worden genomen. Voor 2006 werd hiervoor de term urgent of urgente gebruikt.

Tijdelijke beveiligingsmaatregelen.

Voordat een sanering is gestart kan de bevoegde overheid alvast tijdelijke beveiligingsmaatregelen eisen. Dit gebeurt als een verontreiniging zo bedreigend is voor de volksgezondheid of het milieu dat maatregelen noodzakelijk zijn ter voorkoming van blootstelling of verspreiding van de verontreiniging. De tijdelijke beveiligingsmaatregelen duren tot de start van de sanering.

Type sanering.

Het type sanering dat is uitgevoerd. Mogelijkheden zijn: volledig, gefaseerd of deelsanering.

Urgent.

Een verontreiniging is urgent als er sprake is van actuele risico's voor mens of natuur of er is sprake van verspreidingsrisico's. Er wordt een termijn vastgesteld waarbinnen nadere actie moet worden genomen. De term urgentie is per 1 januari 2006 in de Wvb vervangen door 'noodzaak voor een spoedige sanering' (spoed).

Verkenkend onderzoek (VO).

Een bodemonderzoek om de kwaliteit van bodem en grondwater vast te stellen, mogelijk in combinatie met een historisch onderzoek. Gezocht wordt naar de locatie, aard en concentratie van een mogelijke verontreiniging. Een dergelijk onderzoek wordt bijvoorbeeld vaak uitgevoerd ten behoeve van een aanvraag van een omgevingsvergunning of bij aan- of verkoop van onroerend goed. Dit onderzoek wordt volgens onderzoeksprotocol NEN 5740 verricht

Verdachte activiteiten.

Overzicht van alle bekende activiteiten die mogelijk een verontreiniging hebben kunnen veroorzaken op de betreffende locatie.

Vervolgactie Wet bodembescherming.

Het veld vervolgactie geeft de vervolgactie van de locatie aan op dat moment dat de locatie voor het laatst is bijgewerkt. Het geeft daarmee een indicatie van de stand van zaken op de betreffende locatie.

Vervolgactie ander kader.

Dit is een vervolgactie anders dan in het kader van de Wbb. Er kan bijvoorbeeld nog milieukundig bodemonderzoek of een herstelplicht vereist zijn in het kader van de Wabo, Wet milieubeheer of Besluit bodemkwaliteit. Veelal is dat op een natuurlijk moment, bij een handeling in de bodem, transactie of procedure voor Wabo of ander wetgeving. Neem voor meer informatie contact op met de gegevensbeheerder.

Volledige sanering.

Indien het evaluatierapport is goedgekeurd door het bevoegd gezag Wbb kan een gesaneerde locatie in deze categorie worden ingedeeld als het gehele geval van ernstige bodemverontreiniging binnen de locatie is aangepakt of als de gehele locatie is aangepakt (als onderdeel van een geval van ernstige bodemverontreiniging).

Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) brengt sinds 1 oktober 2010 circa 25 regelingen samen die de fysieke leefomgeving betreffen. Het gaat hierbij om bouw-, milieu-, natuur- en monumentenvergunningen, die opgaan in één vergunning, de zogenaamde Omgevingsvergunning. Zo hebben burgers en ondernemers nog maar te maken met één loket, één beschikking en één procedure.

Wbb (Wet bodembescherming).

Deze wet bevat algemene regels om bodemverontreiniging te voorkomen. Daarnaast bevat het regels hoe we bodemverontreinigingen moeten beoordelen en hoe bodemsaneringen moeten worden uitgevoerd. De provincie Groningen is bevoegd gezag voor alle gemeenten op haar grondgebied, behalve voor de gemeente Groningen, die zelf bevoegd gezag is.

Zorgmaatregelen (na de sanering)-.

De provincie kan naar aanleiding van een evaluatierapport bepalen dat er na een sanering zorgmaatregelen moeten worden genomen. De mogelijkheden zijn: 'Registratie', 'Monitoring' en 'Isoleren, beheersen, controleren (IBC)'.

Zorgplicht.

Sanering ex artikel 13 en 27 van de Wet bodembescherming: een ieder is verplicht ervoor te zorgen dat de bodem niet verontreinigd raakt en, indien dit toch gebeurt, de ontstane verontreiniging op een zo kort mogelijke termijn geheel te verwijderen voor zover redelijk en billijk.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45383.pdf

T R I P Advocaten Notarissen
52101124/GM/FR

blad 1 van 34

VEILINGVOORWAARDEN

ALGEMEEN

Object : **Oudezijl 99 te 9691 PC Oudezijl**
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 zeven december tweeduizend achttien voor mr. M.D.C. van der Laan, notaris in de gemeente Oldambt, 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 zeven december tweeduizend achttien in het register Hypotheken 3 deel 74861 nummer 116 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;
- **Registergoed:**
 - (i). het in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoed; en
 - (ii). de in of op de Onroerende Zaak aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het registergoed te verkopen volgens de voor het Hypotheekrecht geldende regels;
- **Registratie:**
het geheel van de voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotariss van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
- **Registratienotariss:**
een 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 Registergoed 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 tweetal percelen grond, gelegen aan de Oudezijl te Oudezijl, **kadastraal bekend gemeente Beerta, sectie C nummers:**

- **841**, ter grootte van zestien are en veertig centiare (16 a 40 ca), en
- **932**, ter grootte van dertien are en vijfnegentig centiare (13 a 95 ca), alsmede alle met die percelen verbonden gebouwen, werken en beplantingen (de restanten van een afgebrande woning, schuren, alles met verder toebehoren), plaatselijk bekend 9691 PC Oudezijl, Oudezijl 99.

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 (gedeeltelijk) een Woning.

Artikel 2 Gebruikssituatie

- 2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak thans niet in gebruik. De Onroerende Zaak is niet geheel ontruimd.
- 2.2 De Verkoper heeft gegronde redenen om aan te nemen dat - op het moment van het bekend maken van de Verkoop - er geen personen (zullen) zijn die krachtens een huurovereenkomst gebruik maken van (een gedeelte van) de Onroerende Zaak, zodat de Verkoper niet het verlot heeft gevraagd en/of zal vragen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

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 74548 nummer 123), in welke betreffende akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:

(begin citaat)

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar een akte van levering op vier februari negentienhonderdzevenennegentig verleden voor mr. L.J.G. Lathouwers, destijds notaris te Finsterwolde, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Groningen in register Hypotheken 4 op vijf februari negentienhonderdzevenennegentig in deel 6237 nummer 35 waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

“ALGEMENE VOORWAARDEN GEMEENTE REIDERLAND

Voorts verklaarde de comparanten, dat op deze overeenkomst van toepassing zijn de bepalingen, voorzover bij deze akte niet gewijzigd of aangevuld, opgenomen in de hoofdstukken drie en vier, alsmede van hoofdstuk zes, de artikelen 6.2 tot en met 6.5 en artikel 6.11 van de "Algemene optie- en verkoopvoorwaarden met betrekking tot de uitgifte van grond van de gemeente

Reiderland", zoals vastgesteld bij besluit van de Raad der gemeente Reiderland, de dato zestien februari negentienhonderd drieënnegentig, nummer 93-579, van welk besluit een kopie aan deze akte is vastgehecht, en welke bepalingen geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen. De koper verklaarde deze bepalingen te kennen en daarmede akkoord te gaan, en een kopie van bedoeld besluit te hebben ontvangen. In de voormelde "Algemene optie- en verkoopvoorwaarden met betrekking tot de uitgifte van grond van de gemeente Reiderland", staat ondermeer woordelijk vermeld:

ARTIKEL 4.3: Boetebepaling.

a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die gebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opseisbare boete van tien procent van de koopsom, op welk bedrag de door de gemeente terzake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.

b. Naast het gestelde in lid a. van dit artikel behouden de gemeente en koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

ARTIKEL 6.5: Opstalrecht voor kabels en leidingen.

a. Ten laste van een daartoe op de bij de uitgifte-overeenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de uitgifte-overeenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.

b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.

c. In de uitgifte-overeenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

(einde citaat).

De algemene voorwaarden zoals in het citaat hierboven bedoeld, zullen worden gepubliceerd op de Website;

- b. de in Artikel 1 vermelde titel(s) waarbij ten laste van de Onroerende Zaak een of meer zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht en/of opstalrechten nutsvoorzieningen werden gevestigd; en
 - c. 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 een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.
- 6.2 Een Bod als bedoeld in Artikel 6.1 wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat Bod onder voorwaarde, voorbehoud en/of herroepelijk is uitgebracht, tenzij:
1. de betreffende Bieder de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt, welke intrekking zal moeten hebben plaatsgevonden vóór het ondertekenen van de akte van gunning; of
 2. de Verkoper vóór het ondertekenen van de akte van gunning aan de Notaris mededeelt in te stemmen met de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid van dat Bod.
- 6.3 Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
- 6.4 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve aangemerkt een Bod dat is uitgebracht via de Website, mits dit Bod is uitgebracht door een Bieder op de 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 aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10).
- Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Bieder, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in Artikel 8.
- 6.12 De in Artikel 6.11 bedoelde Bieder is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Bieder, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.

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

Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper

- 13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper geen machtiging verleent of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, met het oog

- op het bepaalde in Artikel 12, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen;
2. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper de sub 1. bedoelde machtiging heeft of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden;
 3. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
 4. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.5 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan de Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden;
- 13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlot heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het inroepen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek; of
 2. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper het verlot heeft verleend of zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het inroepen 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 hervereiling 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 lijdt 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 lidt 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 sake 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;
 - 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.