

## Boyleweg 2, 3208KA SPIJKENISSE (46037)



### Bedrijfspand

het recht van voortdurende erfpacht, eigendom van de gemeente Nissewaard, van de opstal met bijbehorende grond en toebehoren aan de Boyleweg 2 te 3208 KA Spijkenisse



## Beschrijving

het recht van voortdurende erfpacht - eigendom van de gemeente Nissewaard, gevestigd te Raadhuislaan 106 te 3201 EL Spijkenisse - betreffende de opstal met bijbehorende grond en toebehoren aan de Boyleweg 2 te 3208 KA Spijkenisse, kadastraal bekend gemeente Spijkenisse, sectie E, nummer 4362, kadastraal groot negenenvijftig are en zestig centiare (59 a 60 ca), zulks tegen een jaarlijkse canon.

De algemene- en bijzondere veilingvoorwaarden alsmede de brochure inzake het onderhavige registergoed is verkrijgbaar bij voornoemde notaris en tevens geüpload op [www.veilingbiljet.nl](http://www.veilingbiljet.nl). Iedere bieder zowel bij onderhandse executiebiedingen als ter veiling wordt geacht van voormelde documenten kennis te hebben genomen.

## Veilinginfo

|             |                                                                                                                                                                                         |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Status      | Gegund                                                                                                                                                                                  |
| Veiling     | Nederland (internet-only) maandag 8 mei 2023                                                                                                                                            |
| Inzet       | maandag 8 mei 2023 vanaf 13:30                                                                                                                                                          |
| Afslag      | maandag 8 mei 2023 vanaf 13:30                                                                                                                                                          |
| Kantoor     | Fokkema Linssen Notarissen<br>Heemraadssingel 131<br>3022 CD Rotterdam<br>T: 010 476 26 88<br>F: 010 477 12 02<br>E: <a href="mailto:info@fokkemalinssen.nl">info@fokkemalinssen.nl</a> |
| Behandelaar | mw. mr. P. van Biezen/ mw. I. Bhawan                                                                                                                                                    |

## Objectinfo

|                |                                                                                                                     |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Woningtype     | Bedrijfspand                                                                                                        |
| Bezichtiging   | De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.<br><br>Nog niet bekend |
| Soort eigendom | Erfpacht                                                                                                            |
| Gebruik        | Overig                                                                                                              |



Kadastrale omschrijving

Gemeente Spijkenisse, sectie E, nummer 4362, kadastraal groot negenenvijftig are en zestig centiare (59 a 60 ca), zulks tegen een jaarlijkse canon.

## Financieel

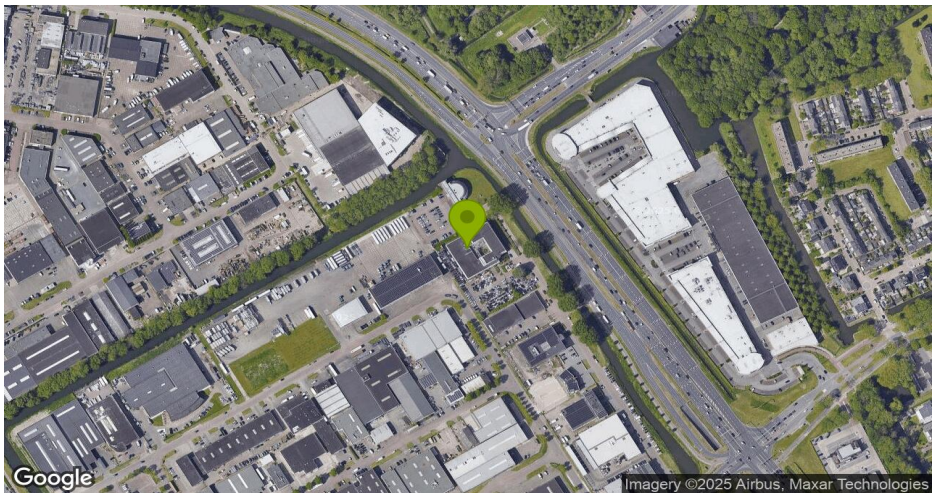
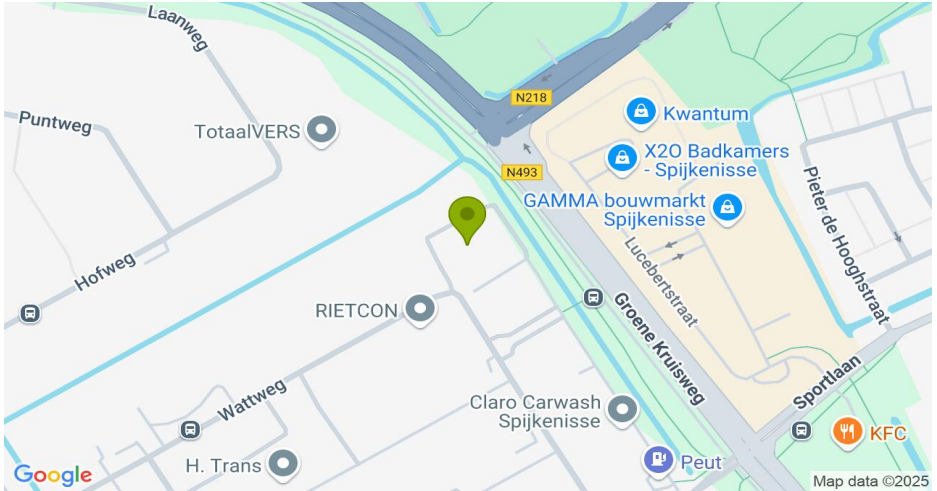
Lasten

OZB, € 4.087,04 jaarlijks  
Rioolrecht, € 314,42 jaarlijks  
Waterschapslasten, € 453,34 jaarlijks  
Erfpachtscanon, € 80.263,86 jaarlijks

Lasten (k.k.)

Zie veilingvoorwaarden





## Kadastrale kaart

46037-kadastralekaart3208Boyleweg.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2022.000294.01.01



0 10 20 30 40 50m

12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voortloppende kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 maart 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Spijkenisse  
Sectie E  
Perceel 4362

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



## Bijlage

46037\_UITTREKSEL vaststelling veilingvoorwaarden Boyleweg 2 te Spijkenisse.pdf



Fokkema Linssen  
Notarissen te Rotterdam

Blad 1  
Dossnr. PB/2022.000294.01

(uittreksel)

## VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN inzake de veiling van **Boyleweg 2** te 3208 KA **Spijkennis**

Heden, zes april tweeduizend drieëntwintig, verscheen voor mij, mr. Astrid—  
Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging Rotterdam:—  
mevrouw mr. Petra van Biezen, geboren te Rotterdam op zestien juni—  
negentienhonderdvijfenzestig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris,—  
kantooradres: Fokkema Linssen Notarissen Heemraadssingel 131, 3022 CD—  
Rotterdam, die verklaarde te handelen als schriftelijk gevolmachtigde van:—  
de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Nissewaard**, zetelende te—  
Spijkennis, gemeente Nissewaard aan de Raadhuislaan 106, 3201 EL—  
Spijkennis, hierna ook te noemen: “verkoper”.

### Volmacht

Van het bestaan van voormelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.—  
De volmacht, waaraan de betreffende verschijnende persoon de bevoegdheid—  
ontleent, is schriftelijk verleend en zal aan deze akte worden gehecht.

### Hoedanigheid verschenen persoon

Wordt in deze akte gesproken van “de verschenen persoon”, dan wordt daarmee—  
aangeduid de betreffende verschenen persoon, handelend als hiervoor gemeld,—  
tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.

### De verschenen persoon verklaarde het navolgende.

#### I. INLEIDING

##### A. BEVOEGDHEID TOT EXECUTORIALE VERKOOP / EXECUTORIAAL BESLAG

Deze akte heeft tot doel namens de verkoper de voorwaarden te willen—  
vaststellen waaronder de executoriale verkoop op grond van 514 en verder—  
van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, van het hierna—  
omschreven registergoed.

Op vierentwintig februari tweeduizend tweeëntwintig is op verzoek van de—  
verkoper executoriaal beslag gelegd op na te melden registergoed, zulks uit—  
kracht van de grosse van een vonnis op vier augustus tweeduizend—  
eenentwintig, uitgesproken door de Rechtbank Rotterdam, welk beslag is—  
ingeschreven in register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare—



Registers op vierentwintig februari tweeduizend tweeëntwintig in deel 82801 nummer 50, nadat tevoren aan de na te noemen eigenaar bij exploitatie op zes september tweeduizend eenentwintig genoemde grosse werd betekend met gelijktijdig beval tot betaling, waaraan geen gevolg is gegeven.

Het proces-verbaal van inbeslagneming bevat, behoudens de vermelding van de titel uit hoofde waarvan het beslag is gelegd, al dat wat in artikel 504 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is omschreven en vervolgens binnen de in artikel 505 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoemde termijn, bij afschrift aan de eigenaar betekend. Voormeld vonnis op vier augustus tweeduizend eenentwintig betrof een verstekvonnis, die op zes september tweeduizend eenentwintig door de deurwaarder aan na te noemen eigenaar is betekend door achterlating op het betreffende adres in gesloten envelop. Uit een aan deze akte te hechten mail de dato zes oktober tweeduizend eenentwintig blijkt van een daad van bekendheid van na te noemen eigenaar met bovengenoemd vonnis conform artikel 143 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Uit een verklaring van de waarnemend griffier van de rechtbank Rotterdam de dato veertien januari tweeduizend tweeëntwintig blijkt dat er geen verzet, hoger beroep of cassatie is aangetekend tegen bovengenoemd vonnis, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht.

B. REGISTERGOED

De verschenen persoon verzocht mij, notaris, over te gaan tot vaststelling van de bijzondere veilingvoorwaarden betreffende de voorgenomen openbare verkoop krachtens het navolgende registergoed:

- het recht van voortdurende erfpacht - eigendom van de gemeente Nissewaard, gevestigd te Raadhuislaan 106 te 3201 EL Spijkenisse betreffende de opstal met bijbehorende grond en toebehoren aan de **Boyleweg 2 te 3208 KA Spijkenisse**, kadastraal bekend gemeente **Spijkenisse**, sectie E, nummer **4362**, kadastraal groot negenenvijftig are en zestig centiare (59 a 60 ca), zulks tegen een jaarlijkse canon.

Het hiervoor omschreven registergoed wordt in deze akte aangeduid als "het registergoed".

C. EIGENAAR

Dit registergoed is eigendom van/behoort toe aan ...enzovoorts, hierna ook te noemen "de eigenaar".

Gemeld registergoed is door de eigenaar verkregen door een akte van



levering op twee februari tweeduizend zeventien voor een waarnemer van—  
mr. A.R.N.J.R. van der Voort, notaris te Breda, verleden en waarvan een—  
afschrift is ingeschreven in het register 4 van de Dienst van het Kadaster en  
de Openbare Registers op drie februari tweeduizend zeventien in deel—  
70022 nummer 179. In gemelde akte van levering is opgenomen dat er—  
geen ontbindende voorwaarden waren overeengekomen.

D SCHULD

Van het bestaan en de omvang van de schuld van de eigenaar aan verkoper—  
blijkt uit de administratie van verkoper.

E RECHT TOT OPENBARE VERKOOP/OPEISBAARHEID

De vordering waarvoor de verkoper beslag heeft gelegd is opeisbaar  
geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van het  
aan verkoper verschuldigde, ondanks de nodige aanmaningen van  
verkoper.

F NIET NAKOMING

De schuldenaar is in zijn betalingsverplichting ten opzichte van verkoper in  
verzuim en is na meerdere aanmaningen van verkoper in verzuim  
gebleven. Op grond hiervan is verkoper bevoegd gebruik te maken van zijn  
rechten als executoriaal beslaglegger, in het bijzonder van zijn recht tot  
openbare verkoop op grond van artikel 514 en volgende Wetboek van  
Burgerlijke Rechtsvordering.

G OVERIGE HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN EN/OF BESLAGEN

Het registergoed is bezwaard met de navolgende inschrijvingen:

- een recht van hypotheek ten behoeve van de besloten vennootschap—  
met beperkte aansprakelijkheid: Beleggings- en Beheermaatschappij  
Venwood B.V., statutair gevestigd te Breda, ...enzovoorts; de—  
vestiging van deze hypotheek vond plaats krachtens een akte verleden—  
op dertig december tweeduizend vijftien voor mr. L.J.M. Teunissen,  
notaris te Breda en ingeschreven in het register 3 van de Dienst van  
het Kadaster en de Openbare Registers op dertig december—  
tweeduizend vijftien in deel 68926 nummer 160;
- een recht van hypotheek ten behoeve van de besloten vennootschap—  
met beperkte aansprakelijkheid: Cerato Beheer B.V., statutair—  
gevestigd te Breda, kantoorhoudende te Spijkenisse, Boyleweg 2,  
postcode 3208 KA, ingeschreven in het handelsregister onder nummer  
20095268; ..enzovoorts; de vestiging van deze hypotheek vond plaats—  
krachtens een akte verleden op vierentwintig juni tweeduizend vijftien



- enzovoorts.. en ingeschreven in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op vijftientwintig juni tweeduizend vijftien in deel 67961 nummer 143;
- een executoriaal beslag gelegd door de maatschap RWV ADVOCATEN, gevestigd te Leiden, ...enzovoorts, welk beslag is ingeschreven in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op zestien juli tweeduizend achttien in deel 74033 nummer 123, van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploit, op zestien juli tweeduizend achttien ..enzovoorts;
- een executoriaal beslag gelegd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid RPS Analyse B.V., statutair gevestigd te Delft, kantoorhoudende te Delft, ...enzovoorts, welk beslag is ingeschreven in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op vijftientwintig oktober tweeduizend negentien in deel 76713 nummer 44, van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploit, op negen oktober tweeduizend negentien...enzovoorts;
- een executoriaal beslag gelegd door van de ambtenaar belast met de invordering van Gemeente Nissewaard, te Spijkenisse, Raadhuislaan 106, ..enzovoorts, welk beslag is ingeschreven in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op dertien maart tweeduizend twintig in deel 77617 nummer 108, van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploit, op dertien maart tweeduizend twintig opgemaakt door de belastingdeurwaarder van de Gemeente Nissewaard;
- een executoriaal beslag gelegd door de besloten vennootschap Securitas Beveiliging B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Badhoevedorp, welk beslag is ingeschreven in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op vijftien september tweeduizend twintig in deel 78928 nummer 36, van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploit, op vijftien september tweeduizend twintig ..enzovoorts;
- een tweetal executoriale beslagen gelegd door de ambtenaar belast met de invordering van de Samenwerkingsverband Vastgoedinformatie Heffing en Waardebepaling, kantoorhoudende te Klaaswaal aan de Rijksweg 3b, van welk de beslagen zijn ingeschreven in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers:



- op zes augustus tweeduizend eenentwintig in deel 81294 nummer 176, van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot, op zes augustus tweeduizend eenentwintig, en
  - op veertien oktober tweeduizend tweeëntwintig in deel 84449 nummer 10, van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot, op veertien oktober tweeduizend tweeëntwintig, beiden opgemaakt door Antonius Hendrikus Hermanus Leferink belastingdeurwaarder van de Samenwerkingsverband Vastgoedinformatie Heffing en Waardebepaling kantoorhoudende te 3286 LS Klaaswaal aan de Rijkssstraatweg 3b.
- enzovoorts.
- H. **VOORAFGAANDE WETTELIJKE VOORSCHRIFTEN**
- Voldaan is aan de wettelijke voorschriften, met verwijzing naar de desbetreffende artikelen uit het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering hierna verder te noemen: "Rv"), waaronder:
- aanzegging van de executie aan de belanghebbenden overeenkomstig artikel 544;
  - vaststelling van dag, uur en plaats van de veiling en schriftelijke kennisgeving daarvan aan de belanghebbenden overeenkomstig artikel 515;
  - aankondiging van de veiling bij executie door vermelding op de algemeen toegankelijke website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) of een daaraan gelieerde website, meer dan dertig dagen voorafgaande aan de veiling.
- Van voormelde aanzeggingen blijkt uit de aan deze akte te hechten exploit.
- II. **ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN**
- Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift van de akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op diezelfde dag in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Veilingvoorwaarden worden hierna ook genoemd: 'AVVE'.



Door het uitbrengen van een bod aanvaardt de bieder/koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

### III **BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**

#### **Openbare executoriale verkoop**

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

1. **De veiling van het registergoed zal plaatsvinden door middel van:**  
Interveiling.

2. **Wijze van veilen**

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag bij afmijning.

De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen Biedingen uitsluitend worden gedaan via de algemeen toegankelijke website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) of een daaraan gelieerde website, hierna te noemen de Website. De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld.

De Veiling vindt plaats via de Website op **maandag, acht mei tweeduizend drieëntwintig vanaf dertien uur dertig minuten (13:30).**

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.

De Notaris maakt de Veiling en de Veilingvoorwaarden ten minste dertig dagen voor de veilingdatum bekend via de Website.

3. **Voorbehoud recht van beraad**

**Voorbehoud recht van beraad**

Verkoper maakt, tenzij hij direct op de dag van veiling tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE, welke termijn in tegenstelling tot het bepaalde in artikel 8 lid 2 eindigt op **drieëntwintig mei tweeduizend drieëntwintig.**



#### 4. Inzetpremie

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsom.

In aanvulling op het bepaalde in artikel 7 geldt het navolgende:

- De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald.
- Als de inzetter ook koper is, wordt de inzetpremie met de koopprijs verrekend.

In afwijking van artikel 7 lid 3 AVVE vervalt het recht op een inzetpremie in geval van intrekking na de inzet alsook ingeval dat niet tot gunning wordt overgegaan.

#### 5. Legitimatie en financiële gegoedheid vóór of tijdens veiling

Bieders/kopers moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders/kopers moeten hun financiële gegoedheid kunnen aantonen zoals bedoeld in artikel 14 AVVE door een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de wet te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

#### 6. Waarborgsom vóór de gunning

1. Verkoper verlangt vóór de gunning betaling van een waarborgsom ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs of een bankgarantie tot dit bedrag.

Mocht de verkoper op basis van het in de veiling gedane bod voornemens zijn aan de koper te gunnen maar blijkt dat koper niet heeft voldaan aan de verplichting tot het stellen van een bankgarantie of betaling van een waarborgsom binnen de gestelde termijn voorafgaande aan de gunning, zal de verkoper desondanks tot gunning kunnen overgaan en is de koper op basis van de artikel 26.4 en 12 lid 6 AVVE 2017 in verzuim en dient hij vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke rente verhoogd met twee procent (2,00%) te vergoeden.

Op de door de koper verschuldigde kosten van de veiling en de overdrachtsbelasting moet een voorschot van vijf procent (5%) van de koopprijs worden betaald uiterlijk vijf werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt.



2. De koopprijs en de overige kosten moeten worden betaald, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes weken na de gunning
  3. Als verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij bieder/koper in gebreke is:
    - de waarborgsom terugbetaald; en/of
    - de bankgarantie teruggestuurd.
  4. Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris.
- 7. Omzet- en overdrachtsbelasting**
- Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel tien en vier/tiende procent (10,4%) overdrachtsbelasting over de grondslag verschuldigd.
- Koper wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat er overdrachtsbelasting wordt geheven over de koopsom vermeerderd met alle veilingkosten en de gekapitaliseerde canon (zijnde de jaarcanon maal - voor zover thans bekend - factor zeventien (17)).
- Eventuele nadere informatie hieromtrent zal worden geüpload op de website: [www.veilingbiljet.nl](http://www.veilingbiljet.nl) en/of [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl).
- De verschuldigde overdrachtsbelasting komt (verder) voor rekening en risico van de koper.
- Het vorenstaande laat onverlet de mogelijkheid van de koper om krachtens de wet in aanmerking te komen voor vrijstelling van overdrachtsbelasting, doch dit is voor rekening van de koper.
- De overdrachtsbelasting dient gelijktijdig met de koopsom te worden voldaan.
- 8. Eigenaarslasten**
- Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
- onroerendezaakbelasting: vierduizendzevenentachtig euro en vier eurocent (€ 4.087,04) per jaar;
  - rioolheffing: driehonderdveertien euro en tweeënveertig eurocent (€ 314,42) per jaar;
  - waterschapslasten: vierhonderddrieënvijftig euro en vierendertig eurocent (€ 453,34) per jaar;
  - erfpachtcanon: tachtigduizend tweehonderddrieënzestig euro en zesentachtig eurocent (€ 80.263,86) per jaar;



- De notaris en de verkoper staan niet in voor de juistheid van de door—  
de diverse instanties opgegeven bedragen.  
Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het  
eventueel onder 9 van deze voorwaarden bepaalde.
- 9. Achterstallige lasten, explootkosten en veilingkosten**
1. De volgende verschuldigde eigenaarslasten voor het registergoed—  
zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de—  
datum van betaling voor rekening van koper:—  
- de erfpachtcanon over de periode van een januari—  
tweeduizend achttien tot en met eenendertig december—  
tweeduizend tweeëntwintig, zijnde:—  
**driehonderdzesenzestigduizend driehonderd euro en**  
**twee eurocent (€ 366.300,02).**  
Tevens wordt koper er uitdrukkelijk op gewezen dat op een—  
juli tweeduizend drieëntwintig ook de canonbijdrage voor—  
het jaar tweeduizend drieëntwintig ad **tachtigduizend**  
**tweehonderddrieënzestig euro en zesentachtig eurocent**  
**(€ 80.263,86)** nog bij de koper in rekening zal worden  
gebracht.
- Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten—  
komen niet voor rekening van koper.
- De notaris en de verkoper staan niet in voor de juistheid van de—  
door de betreffende instantie opgegeven bedragen.
2. Aangezien het Registergoed niet bestemd is tot bewoning, wordt,  
voor zover verschuldigd, aan de Koper in rekening gebracht:—  
a. de overdrachtsbelasting en/of de omzetbelasting;—  
b. het honorarium van de Notaris;—  
c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;—  
d. de kosten en heffingen omschreven in lid 1;—  
e. de inzetpremie;—  
f. de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van—  
hypotheken, beperkte rechten en beslagen;—  
g. de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon en—  
Website;—  
h. de eventuele kosten van de executoriale verkoop ter—  
voorbereiding en organisatie van de Veiling voor zover—  
hiervoor niet reeds vermeld;—



- i. de kosten ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden
  - j. de overige kosten - hoe ook genaamd - die zijn gemaakt in het kader van de onderhavige veiling.
- 2b. Voor het moment van betaling van (een voorschot op) deze kosten wordt verwezen naar het bepaalde onder 6 van deze voorwaarden.

## 10. Bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestaan gebruik van het registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente Nissewaard afgegeven verklaring, waarin het navolgende is opgenomen:

*"De Boyleweg 2 te Spijkenisse is gesitueerd in het bestemmingsplan Halfweg-Molenwatering en heeft de enkelbestemming "Bedrijventerrein – 2", de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie – 3". De functie aanduiding op het perceel geeft aan dat alhier bedrijven tot en met categorie 4.2. zijn toegestaan. Verder heeft het perceel de functieaanduiding "kantoor". Voorts geldt voor dit gebied een geluidzone- industrie en een gebiedsaanduiding "representatieve zone".*

*Ingevolge art. 4.1. van de regels bij dit plan – en gelet op de functieaanduidingen op de verbeelding – is alhier bedrijven tot en met categorie 4.2. van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Een kantoor ten dienste van het bedrijf is ook mogelijk, zij het tot 750m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak per bedrijf. Verder zijn productiegebonden detailhandel, detailhandel in volumineuze goederen, webwinkels toegestaan (mits natuurlijk geen bedrijven zijn boven de categorie 4.2. als hiervoor genoemd).*

*Ingevolge artikel 23.1 mogen binnen de als "geluidzone- industrie" aangegeven gronden geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies worden gebouwd, tenzij een hogere waarde is vastgesteld."*

Tevens wordt koper er op gewezen dat het niet is toegestaan om het registergoed te gebruiken voor de opvang van vluchtelingen, (arbeids)migranten of andere personen, gezien het feit dat de opvang/huisvesting van mensen op een industrieterrein ongewenst is om veiligheidsredenen. Op een industrieterrein is meer verkeer met vrachtauto's dan in woonwijken, met kans op ongelukken. Tevens worden in het naastgelegen bedrijf gevaarlijke stoffen (gassen)



- opgeslagen en gedistribueerd. \_\_\_\_\_
- 11. Gebruik bij de eigenaar?** \_\_\_\_\_
- Voor zover bekend is het registergoed in gebruik bij de eigenaar en volgens opgave uit de Kamer van Koophandel staan tevens ter plaatse nog drie (3) besloten vennootschappen ingeschreven. \_\_\_\_\_
- 12. Gebruik bij derden?** \_\_\_\_\_
1. Zoals opgenomen onder III punt 11 staan volgens opgave uit de Kamer van Koophandel staan tevens ter plaatse nog drie (3) besloten vennootschappen ingeschreven. \_\_\_\_\_
- Het is niet bekend of alle besloten vennootschappen op basis van een rechtsgeldige huurovereenkomst ter plaatse zijn gevestigd. \_\_\_\_\_
- Voor zover bekend is er minimaal één vennootschap die op basis van een huurovereenkomst ter plaatse is gevestigd. \_\_\_\_\_
- Koper wordt er nadrukkelijk op gewezen dat in het kader van een executoriale veiling (op basis van beslaglegging) een verkoper niet beschikt over een huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek. \_\_\_\_\_
- De veiling geschiedt derhalve onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en). \_\_\_\_\_
- Tot op heden is er geen informatie beschikbaar omtrent de inhoud van de huurovereenkomsten en de hoogte van de huur; een en ander komt voor rekening en risico van de koper. \_\_\_\_\_
- Van één van de bestuurders van de eigenaar is omtrent het gebruik van het registergoed het navolgende vernomen: \_\_\_\_\_
- één van de bestuurders van de eigenaar is tevens aandeelhouder van één van de ingeschreven vennootschappen en dat *“die verhuist op het moment dat er een nieuwe situatie zal ontstaan.”*; \_\_\_\_\_
  - de aanwezigheid van de tweede vennootschap in het registergoed berust op een huurovereenkomst en heeft volgens voormelde bestuurder *“in de afgelopen jaren als ‘antikraak beveiliging’ gediend en zal dat blijven doen tot er nieuwe afspraken worden gemaakt”*; \_\_\_\_\_
  - omtrent de derde vennootschap die ter plaatse is ingeschreven, heeft voormelde bestuurder verklaard dat deze door hem al een paar keer is gemaand om een ander adres te kiezen; voormelde bestuurder zal nogmaals een aanmaning \_\_\_\_\_



- versturen of contact opnemen met de Kamer van Koophandel en melden dat dit bedrijf niet ter plaatse kan/mag zijn ingeschreven.
- Mocht achteraf blijken dat bovenstaande door één van de bestuurders van de eigenaar verstrekte informatie niet correct is dan wel toezeggingen van voormelde bestuurder - om welke redenen dan ook - niet worden nagekomen, dan aanvaarden de verkoper en de notaris hiervoor op geen enkele wijze enige aansprakelijkheid; een en ander komt volledig voor rekening en risico van koper. De veiling geschiedt derhalve dan ook onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
- Mocht er nog nadere informatie hieromtrent bekend worden dan zal deze worden geüpload op de Website en verder voor rekening en risico van de koper komen.
2. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de eigenaar van het registergoed het gebruik heeft van het registergoed.
  3. Indien het registergoed ten tijde van de levering - anders dan op basis van een huurovereenkomst - in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het registergoed te bewerkstelligen.
  4. Indien het registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
  5. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
    - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper;
    - voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
    - kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in



- het bezit is van de verkoper;
- heeft de koper overigens ter zake een:
  - door de huurder gestorte waarborgsom;
  - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
  - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
  - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie;
  - geen aanspraak jegens de verkoper.
- wordt Koper er uitdrukkelijk op gewezen dat indien de huurder een waarborgsom heeft gestort, Koper er rekening mee dient te houden dat Koper deze waarborgsom bij het eind van de huurovereenkomst aan de huurder dient te voldoen;
- heeft de koper geen aanspraak jegens de verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan.

### 13. Overige informatie betreffende het registergoed

#### Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een kadastraal uittreksel per heden, waarvan een kopie aan de akte zal worden gehecht, zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de Basisregistratie Kadaster.

Het is de Verkoper niet bekend dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

#### Erfpacht

1. Op de erfpacht zijn van toepassing de Algemene Bepalingen, welke algemene bepalingen zijn vastgesteld bij besluit van de Raad der voormalige gemeente Spijkenisse, genomen in zijn openbare vergadering van negen februari negentienhonderd-achtenzeventig en gewijzigd bij besluit van de Raad van de voormalige gemeente Spijkenisse, genomen in zijn openbare vergadering van zesentwintig juni negentienhonderdachtig. De tekst van deze Algemene Bepalingen zal aan deze akte worden gehecht.
2. Op de erfpacht zijn van toepassing de bijzondere bepalingen opgenomen in akte van uitgifte in erfpacht op zes juni



- negentienhonderdnegenentachtig verleden voor mr. R.G.M. Gores, destijds notaris te Spijkenisse verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zeven juni negentienhonderdnegenentachtig in het register Hypotheken 4, deel 10580 nummer 44.
3. Krachtens de erfpachtsvoorwaarden is de bestemming van het verkochte: bedrijfsterrein ten behoeve van een computerservicebedrijf.
4. Het recht van erfpacht is voortdurend.
5. De canon dient bij vooruitbetaling in gelijke jaarlijkse termijnen, vervallende op een juli van elk jaar te worden voldaan.
- Van de verkoper (voormelde gemeente Nissewaard) is hieromtrent woordelijk het navolgende vernomen:

**“Erfpachtgegevens**

Het recht van erfpacht van perceel E4362 bestaat uit drie delen:

**Deel Oppervlakte Ingangsdatum Einddatum Erfpachtcanon 2022**

Deel A 3.860 m<sup>2</sup> 1-1-1982 31-12-2031 € 52.306,49

Deel B 1.150 m<sup>2</sup> 1-1-1983 31-12-2032 € 13.585,55

Deel C 960 m<sup>2</sup> 1-1-1983 31-12-2032 € 11.340,78

**Totaal 5.970 m<sup>2</sup> € 77.232,82**

**Algemene bepalingen**

Op het recht van erfpacht zijn de “algemene bepalingen voortdurende erfpacht 1978 van de gemeente Spijkenisse (gewijzigd bij raadsbesluit d.d. 26 juni 1980)” van toepassing.

**Erfpachtcanon**

De erfpachtcanon is niet afgekocht en wordt in jaarlijkse termijnen gefactureerd met als jaarlijkse vervaldatum 1 juli. De laatst opgelegde erfpachtcanon (2022) bedroeg € 77.232,82. Vijfjaarlijks wordt de hoogte van de erfpachtcanon aangepast aan het algemeen prijsniveau (inflatiecorrectie) op basis van artikel 3 lid 12 van de algemene bepalingen erfpacht.

**Looptijd**

De erfpachtdelen hebben allen een looptijd van 50 jaar (zie tabel), waarna een nieuw erfpachttdvak van 50 jaar in zal gaan. Op dat moment zal de erfpachtcanon worden herzien.

**Betalingsachterstand**



*Er is een betalingsachterstand van € 404.046,10.  
De erfpachtcanon is betaald tot medio 2017. Daarna heeft er  
geen betaling meer plaatsgevonden.*

(Enzovoorts)

*Per 1-7-2023 zal de erfpachtcanon voor 2023 worden opgelegd  
aan de nieuwe erfpachter."*

Voor een specificatie van de erfpachtcanon voor het jaar  
tweeduizend drieëntwintig wordt verwezen naar de Website.

6. Het is koper bekend dat koper op grond van artikel 5:92 lid 2 —  
Burgerlijk Wetboek door verkoper (voormelde gemeente  
Nissewaard) zal worden aangesproken voor de achterstallige —  
canon is die in de afgelopen vijf jaren opeisbaar is geworden, een  
en ander zoals omschreven in III punt 9 van deze akte. Koper is —  
verplicht de achterstallige canon over de periode van een januari —  
tweeduizend achttien tot en met eenendertig december —  
tweeduizend tweeëntwintig, zijnde: —

**driehonderdzesenzestigduizend driehonderd euro en twee  
eurocent (€ 366.300,02)** bij het passeren van de akte van  
kwijting (proces-verbaal van betaling) te voldoen. Tevens wordt  
koper er uitdrukkelijk op gewezen dat op een juli tweeduizend  
drieëntwintig ook de canonbijdrage voor het jaar tweeduizend  
drieëntwintig ad **tachtigduizend tweehonderddrieënzestig euro  
en zesentachtig eurocent (€ 80.263,86)** nog bij de koper in  
rekening zal worden gebracht.

#### Bouw- en woningtoezicht

Voor zover bij de verkoper bekend rusten er op het registergoed geen  
aanschrijvingen in het kader van de Woningwet.

#### Bodeminformatie

Er is bij Bodemloket geen informatie beschikbaar over  
bodemonderzoek en/of sanering; voor wat betreft bodeminformatie  
met betrekking tot nabij gelegen percelen wordt verwezen naar de  
beschikbaar gestelde informatie die is in te zien op de internetsite:  
www.bodemloket.nl.

#### Risico

Koper wordt uitdrukkelijk gewezen op het bepaalde in artikel 19  
AVVE (Overgang risico en verzekering bij niet-woonruimte).

#### Energie label



De verkoper beschikt niet over een Energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. De eigenaar van het onderhavige registergoed is verantwoordelijk voor het ter beschikking stellen van voormeld label. De verkoper danwel de notaris heeft de eigenaar op die verantwoordelijkheid gewezen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de verkoper en/of de notaris voor alle/eventuele aanspraken in dat kader.

In geval het Energielabel niet beschikbaar is gesteld, dient koper zelf melding te maken bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.

#### Overige informatie

Iedere belangstellenden wordt aangeraden om tot het moment van veiling de sites [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) en [www.veilingbiljet.nl](http://www.veilingbiljet.nl) te raadplegen in verband met eventuele wijzigingen terzake.

#### Onderzoekplicht koper

Van koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het onderhavige registergoed, dan wel dat hij -als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft-, welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt, zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de verkoper of de notaris.

#### **14. Garanties verkoper**

Verkoper staat niet in voor de bouwkundige staat van het registergoed. Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële conformiteit van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van koper.

#### **15. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen.**

Koper wordt nadrukkelijk gewezen op het bepaalde in artikel 15 van de AVVE.

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt -voorzoover bij verkoper bekend- verwezen naar:

1. de bijzondere bepalingen opgenomen in akte van uitgifte in erfpacht op zes juni negentienhonderdneuentachtig verleden voor mr. R.G.M. Gores, destijds notaris te Spijkenisse verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zeven juni negentienhonderdneuentachtig in het register Hypotheken 4,



- deel 10580 nummer 44
2. de akte verleden op twee december negentienhonderdveertachtig voor K.M.F.J. Houben, destijds notaris te Rotterdam, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op drie december negentienhonderdveertachtig in het register Hypotheken 4, deel 7695 nummer 79, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:
- “2. De erfpachter is gehouden het in erfpacht uitgegeven terrein uitsluitend te gebruiken overeenkomstig de hieraan gegeven bestemming, welke is: voor het onder A vermelde: bouwterrein ten behoeve van een computerservicebedrijf; voor de onder B vermelde percelen: het perceel op gemelde sub B gemerkte tekening met 1 aangeduid: groenvoorzieningen en het perceel op gemelde tekening met 2 aangeduid: parkeervoorzieningen; en voor het onder C vermelde perceel: parkeerterrein.”
- enzovoorts, en vervolgens:
- “7. Het laden, lossen, alsmede het parkeren van eigen voertuigen, voertuigen van personeel, bezoekers en dergelijke zal op eigen terrein dienen te geschieden, terwijl ten behoeve van bezoekers eveneens parkeervoorzieningen aanwezig dienen te zijn. Hiermede zal bij het gebruik van het terrein en/of het ontwerpen van gebouwen rekening dienen te worden gehouden.
8. Het is erfpachter verboden, zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders, op de bij deze akte in erfpacht uitgegeven grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd, werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan naar het oordeel van burgemeester en wethouders gevaar, schade of hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand valt te duchten. Met name zal het in erfpacht uitgegevene zodanig dienen te worden gebruikt, dat daardoor jegens bedrijven, woningen of het verkeer in de omgeving geen gevaar of hinder – met inbegrip van het veroorzaken van stof of stank – wordt



veroorzaakt of schade worden toegebracht, een en ander naar het oordeel van burgemeester of wethouders.

9. De voor in- en uitritten benodigde gemeentegrond zal bij afzonderlijk huurcontract aan de erfpachter worden verhuurd.

10. Op of vanuit het in erfpacht uitgegevene mag geen verkoop aan particulieren plaatsvinden."

Een exemplaar van een akte waarin gemelde bepalingen voorkomen zal aan deze akte worden gehecht. Deze bepalingen worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.

#### Aanvaarding

Voor zover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet verkoper dat hierbij en wordt een en ander hierbij door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Tevens aanvaardt koper - onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 15 van de AVVE - ook de aan het registergoed verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen welke niet vermeld zouden zijn in de bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan.

Onder verwijzing naar punt 9 in voormelde citaat uit voormelde akte verleden op twee december negentienhonderdtweëntachtig voor genoemde notaris Houben is het bij verkoper thans nog niet bekend of de voor in- en uitritten benodigde gemeentegrond bij afzonderlijk huurcontract aan de erfpachter is verhuurd. Nadere informatie hieromtrent zal worden geüpload op de website: [www.veilingbiljet.nl](http://www.veilingbiljet.nl) en/of [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl).

#### **16. Uitoefening van het recht van executie**

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als executoriale beslaglegger. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

#### **17. Voorwaarden in verband met internetbieden**

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website



www.openbareverkoop.nl.

### Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

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

### Aanvulling voorwaarden

1. Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht —  
via de Website. Derhalve betreft de Veiling een “Internetveiling” —  
als bedoeld in de AVVE 2017.  
Als “Bod” in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod —  
via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een —  
Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De —  
hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald —  
door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de —  
Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of —  
het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en



- in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris. \_\_\_\_\_
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te \_\_\_\_\_  
bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer \_\_\_\_\_  
permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee \_\_\_\_\_  
te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de \_\_\_\_\_  
internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze \_\_\_\_\_  
verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de \_\_\_\_\_  
Deelnemer. \_\_\_\_\_
  4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden \_\_\_\_\_  
overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris \_\_\_\_\_  
genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen \_\_\_\_\_  
worden uitgebracht. \_\_\_\_\_
  5. Afmijnen door de Deelnemer kan elektronisch geschieden door te \_\_\_\_\_  
klikken of te drukken op het woord "bied". \_\_\_\_\_
  6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer \_\_\_\_\_  
tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt. \_\_\_\_\_
  7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen \_\_\_\_\_  
van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van \_\_\_\_\_  
de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te \_\_\_\_\_  
blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer \_\_\_\_\_  
heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de \_\_\_\_\_  
Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of \_\_\_\_\_  
slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl \_\_\_\_\_  
in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg \_\_\_\_\_  
tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht \_\_\_\_\_  
door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de \_\_\_\_\_  
Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. \_\_\_\_\_
  8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het \_\_\_\_\_  
hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning \_\_\_\_\_  
bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een \_\_\_\_\_  
rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór \_\_\_\_\_  
de Gunning: \_\_\_\_\_
    - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoon \_\_\_\_\_  
volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die \_\_\_\_\_  
rechtspersoon of personenvennootschap; en \_\_\_\_\_
    - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 \_\_\_\_\_  
AVVE. \_\_\_\_\_



- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
- te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
  - in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.
- De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde



- heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn  
verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
11. De verkoper en de notaris sluiten iedere aansprakelijkheid inzake  
de Voorwaarden in verband met internetbieden uit.

**Onderhandse executoriale verkoop voor de openbare veiling niet  
mogelijk**

Aangezien er sprake is van een beslagexecutie is een onderhandse  
executoriale verkoop overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk  
Wetboek niet mogelijk.

**VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN**

Gelet op de vorenstaande verklaringen van de verschenen persoon en in verband  
met en ter voldoening aan het bepaalde in artikel 517 lid 1 Rv, stel ik, notaris,  
bij deze vast de hiervoor vermelde voorwaarden onder II en III als de  
voorwaarden waaronder de verkoop van het registergoed zal plaatsvinden.

**BEKENDMAKING VEILINGVOORWAARDEN**

1. Van de veilingvoorwaarden zal ten minste dertig dagen voorafgaande aan  
de verkoop:
  - aan de in artikel 517 lid 1 Rv bedoelde belanghebbenden door mij,  
notaris, een exemplaar worden toegezonden; en
  - een exemplaar voor het publiek ten kantore van mij, notaris, ter inzage  
liggen,  
alles overeenkomstig artikel 517 Rv.
2. Tevens zullen de veilingvoorwaarden geplaatst worden op de in deze akte  
omschreven Website.

**SLOT**

Deze proces-verbaalakte is verleden te Rotterdam op de in de aanhef van deze  
akte vermelde datum.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen persoon  
medegedeeld en toegelicht. Voorts is gewezen op de gevolgen die voor partijen  
of een of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen  
persoon heeft verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen  
en daarmee in te stemmen.

Onmiddellijk na voorlezing van de wettelijk voorgeschreven gedeelten van de  
akte is de akte ondertekend door de verschenen persoon en, onmiddellijk  
daarna, door mij, notaris, om vijftien uur éénenveertig minuten (15:41).

(Volgt ondertekening door verschenen persoon en notaris)

Blad 23  
Dossnr. PB/2022.000294.01

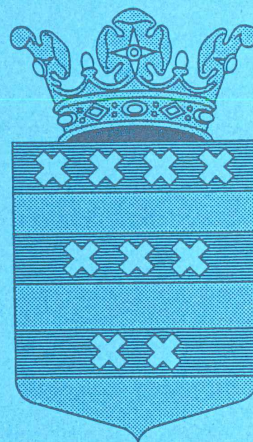
UITGEGEVEN VOOR WOORDELIJK GELIJKLUIDEND UITTREKSEL



A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and strokes, positioned to the right of the notary seal.

## Bijlage

46037\_Erfpachtbepalingen 1978 gew 26-6-80.pdf



ALGEMENE BEPALINGEN  
VOOR  
VOORTDURENDE  
ERFPACHT  
1978  
VAN DE  
GEMEENTE SPIJKENISSE

Gewijzigd bij raadsbesluit d.d. 26 juni 1980

Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht,  
zijnde bijlage 1, welke destijds behoorde bij het besluit (nr. 7/78/27) van  
de raad van de gemeente Spijkenisse, zoals vastgesteld in zijn openbare ver-  
gadering van 9 februari 1978;  
nader gewijzigd bij raadsbesluit d.d. 26.06.80, nr. 7/80/104.

---

#### Artikel 1      Vrijwaring door de gemeente

De gemeente is bij de uitgifte van het goed jegens de eerste erfpachter tot  
vrijwaring gehouden in de gevallen en met de gevolgen, als in het Burgerlijk  
Wetboek ten aanzien van de verkoper is bepaald.

#### Artikel 2      Hoofdelijkheid

Indien het erfpachtsrecht aan meer personen toekomt, is ieder van hen hoofde-  
lijk aansprakelijk voor de naleving van de bepalingen, welke ingevolge de akte  
van uitgifte voor die erfpacht gelden, behoudens het bepaalde in artikel 7, 2e  
lid en in artikel 31.

#### Artikel 3      Wijziging canon en voorwaarden

1. De algemene bepalingen kunnen te allen tijde door de gemeenteraad worden  
herzien.
2. Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in het voorgaande lid tot stand  
gekomen, treden in werking telkenmale op het tijdstip, waarop een tijd-  
vak van 50 jaar is verlopen, sinds een terrein in voortdurende erfpacht  
werd uitgegeven.
3. Ten minste vier jaar vóór afloop van een tijdvak, als in het voorgaande  
lid bedoeld, worden de erfpachter en de hypotheekhouders op het erfpachts-  
recht en de opstallen - de laatsten aan het door hen ingevolge artikel  
1231 juncto artikel 1234 van het Burgerlijk Wetboek gekozen domicilie,  
alsmede aan het adres van de hypotheekhouders - kennis gegeven van de  
wijzigingen in de bepalingen, welke gedurende het volgende tijdvak voor  
het erfpachtsrecht van kracht zullen zijn.
4. Ten aanzien van een erfpachter, aan wie een kennisgeving, als in het voorgaan-  
de lid bedoeld, niet is gedaan, wordt geacht in de bepalingen geen wijzi-  
ging te zijn gebracht.
5. De canons, waarvoor terreinen zijn uitgegeven, worden herzien telkenmale  
in het jaar, voorafgaande aan het laatste jaar van een tijdvak, in het 2e  
lid bedoeld.
6. Herziening van de voorwaarden en van de canons kan voorts worden gevorderd,  
indien verandering in het gebruik van de grond en de opstallen en/of in  
het op de grond gebouwde krachtens vergunningen, als bedoeld in artikel  
6 onder a en b, daartoe naar het oordeel van burgemeester en wethouders  
aanleiding geeft. Hetgeen in het 7e lid is bepaald omtrent de vaststelling  
van de canons door deskundigen, is op de herziening van de canons op grond  
van verandering in het gebruik en/of in het gebouwde niet van toepassing.
7. De herziening van de canons geschiedt, indien daaromtrent tussen partijen  
geen overeenstemming is verkregen, door deskundigen, die daarbij rekening

zullen houden met de wijziging van de bepalingen, opgenomen in de kennisgeving, bedoeld in het 3e lid; de deskundigen zullen van de overwegingen, welke hebben geleid tot hun herzieningsbesluit, een rapport zenden aan burgemeester en wethouders.

8. De nieuwe canons worden, indien tussen partijen geen overeenstemming is verkregen, bij de akte, bedoeld in artikel 4, 1e lid, vastgesteld op het door deskundigen bepaalde bedrag.
9. Het bedrag van de canon, volgens het in het 6e lid, dan wel volgens het in het 7e lid bepaalde vastgesteld, wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en van de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstellen, aan het door deze ingevolge artikel 1231 juncto 1234 van het Burgerlijk Wetboek gekozen domicilie, alsmede aan het adres van de hypotheekhouders.
10. De nieuwe canons zijn verschuldigd telkenmale bij de aanvang van een tijdvak, bedoeld in het 2e lid, tenzij de herziening heeft plaatsgevonden op grond van het in het 6e lid bepaalde. De inwerkingtreding valt alsdan samen met het tijdstip, waarop de vergunningen geacht worden te zijn ingegaan.
11. Onverminderd het in de leden 1 tot en met 10 bepaalde; wordt binnen een tijdvak van 50 jaar, als bedoeld in het 2e lid, de canon na verloop van 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40 en 45 jaar sinds de datum, waarop het tijdvak is ingegaan, bouwbloksgewijze aangepast bij het verloop van het algemeen prijsniveau.  
De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar vast te stellen aanpassingscoëfficiënt. De aangepaste canon wordt naar boven afgerond op hele guldens; deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouders. Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling, noch zijn recht op terugbetaling teniet doen. Het in de leden 7, 8, 9 en 10 bepaalde is ten aanzien van de aanpassing van de canon niet van toepassing.
12. De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt, als bedoeld in lid 11, wordt berekend door toepassing van de formule  $\frac{a}{b} : \frac{c}{d}$  waarin voorstelt:

de letter a: de waarde van het binnenlands produkt (netto, marktprijzen) in lopende prijzen, in het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekend gemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek;

de letter c: de overeenkomstige waarde in het zevende jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar;

de letter b: de waarde van het binnenlands produkt (netto, marktprijzen) in constante prijzen, in het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekend gemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek;

de letter d: de overeenkomstige waarde in het zevende jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar.

Indien door enige oorzaak een of meer waarden in dit lid voorgesteld door de letters *a*, *b*, *c* en *d* niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt door de gemeenteraad bepaald op een wijze, die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening, die in dit lid is omschreven.

13. De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt, bepaald zoals aangegeven in lid 12, wordt door burgemeester en wethouders vastgesteld en in het jaar, dat aan het in lid 12 bedoelde kalenderjaar voorafgaat, bekend gemaakt.
14. Indien het bedrag van de vijfjaarlijkse canonaanpassing in procenten uitgedrukt uitgaat boven het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op de grond gebouwde sinds het tijdstip van ingang van de geldende canon, wordt het percentage van de canonaanpassing gelijkgesteld met het percentage van bedoelde wettelijk toegestane huurverhogingen.
15. De gemeenteraad van Spijkenisse kan, indien daartoe naar zijn mening aanleiding bestaat, afzien van het bepaalde in de leden 11 en 12.
16. Na 10, 20, 30 en 40 jaar zal een herschatting plaatsvinden van de grondwaarde van de uitgegeven gronden. Indien deze waarde zodanig is dat een op het tijdstip van herschatting berekende aanvangscanon lager zou zijn voor de betrokken gronden, dan de indexering, genoemd in de leden 11 en 12, aangeeft, zal de canon m.i.v. het jaar van herschatting door burgemeester en wethouders op dat lagere bedrag worden vastgesteld.

#### Artikel 4      Notariële akte van wijzigingen

1. Binnen 6 maanden na dagtekening van de kennisgeving, bedoeld in het 9e lid van artikel 3, worden de herzieningen van de canon en van de bepalingen bij akte, te verlijden ten overstaan van een van gemeentewege, na overleg met de wederpartij, aan te wijzen hier ter stede gevestigde notaris, geconstateerd.
2. Tot het opmaken van deze akte zal de erfpachter medewerking verlenen; de kosten van die akte zullen voor de helft door hem, voor de andere helft door de gemeente worden gedragen.

#### Artikel 5      Verplichtingen van de erfpachter

1. De erfpachter is verplicht:
  - a. binnen de tijd, bij de akte van uitgifte bepaald, de grond te bebouwen en deze nadien bebouwd te houden;
  - b. indien de grond bij de akte van uitgifte is bestemd voor woningbouw, het niet door bebouwing en door bij die bebouwing behorende schuren, tuinhuisen en dergelijke ingenomen gedeelte van de uitgegeven grond, binnen de onder a. bedoelde termijn, als tuin aan te leggen en vervolgens als tuin aangelegd te houden, een en ander ten genoegen van burgemeester en wethouders;

- c. bij aldien het onder b. bedoelde gedeelte van de uitgegeven grond in verschillende tuinen mocht worden verdeeld, deze onderling af te sluiten op de door burgemeester en wethouders te bepalen wijze;
  - d. de uitgegeven grond, voor zover de afsluiting niet plaatsheeft door gevelmuren, binnen de onder a. bedoelde termijn van de openbare weg en van de overige belendingen af te sluiten op de door burgemeester en wethouders te bepalen wijze en vervolgens daarvan afgesloten te houden;
  - e. de onder c. en d. bedoelde afsluitingen te vernieuwen, zodra en voor zover burgemeester en wethouders zulks nodig achten, en wel binnen een door hen te stellen termijn;
  - f. de overeenkomstig het bepaalde onder c. en d. gemaakte, alsmede de eventueel vernieuwde afsluitingen in goede staat te onderhouden ten genoegen van burgemeester en wethouders;
  - g. de uitgegeven grond en de zich daarop bevindende opstallen ten genoegen van burgemeester en wethouders behoorlijk te onderhouden;
  - h. te gedogen:  
dat aan hetgeen op de uitgegeven grond zich bevindt, worden aangebracht zoveel elektrische geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, steunijzers en dergelijke (een en ander met toebehoren), als door burgemeester en wethouders nodig wordt geacht; dat deze geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, steunijzers en dergelijke (een en ander met toebehoren) worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door burgemeester en wethouders zal worden gelast;
  - i. al hetgeen ingevolge het bepaalde onder h. is aangebracht, bevestigd te laten;
  - j. te gedogen dat door of vanwege de gemeente door, aan, op, boven of in het in erfpacht uitgegevene en de daarop gestichte woning, casu quo te stichten woning, geleidingen, en installaties lopen, worden aangebracht en in stand gehouden, welke dienen voor de ontvangst van radio- en televisiesignalen middels een centrale antenne-inrichting (C.A.I.).
2. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de elektrische geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, steunijzers en dergelijke (een en ander met toebehoren), of een onmiddellijk gevolg is van het aan, op, boven of in het in erfpacht, uitgegeven en de daarop gestichte woning, casu quo te stichting woning aanbrengen en/of in stand houden van geleidingen en installaties, welke dienen voor de ontvangst van radio- en televisiesignalen middels een centrale antenne-inrichting (C.A.I.), zal door de gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.

## Artikel 6      Verbodsbepalingen

Het is de erfpachter niet geoorloofd:

1. a. in het gebruik van het goed en van de daarop te stichten opstellen verandering te brengen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, welke vergunning ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;
- b. in het op de grond gebouwde verandering te brengen, zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders;
- c. de op de grond bij de aanvang van zijn recht aanwezige of daarop later gebouwde opstellen, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, te slopen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, aan welke vergunning de door dat college nodig geachte voorwaarden kunnen worden verbonden;
- d. op de grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu te duchten is, zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, welke vergunning ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;
- e. de grond mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van dode voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is;
- f. het hem in erfpacht uitgegeven goed te splitsen en zijn recht op een gedeelte daarvan over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van burgemeester en wethouders. Aan de goedkeuring kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden;
- g. het erfpachtsrecht en het op het hem in erfpacht uitgegeven goed gebouwde te splitsen in appartementen, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van burgemeester en wethouders. Aan de goedkeuring kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden;
- h. van het erfpachtsrecht afstand te doen;
2. op het niet verlenen door burgemeester en wethouders van de vorengemelde schriftelijke vergunningen en/of goedkeuringen staat beroep open op de raad der gemeente Spijkenisse.

## Artikel 7      Vaststelling canon bij splitsing

1. Indien een erfpachtsrecht wordt gesplitst, stellen burgemeester en wethouders dat gedeelte van de tot het moment van de splitsing geldende canon vast, hetwelk voor elk van de nieuw te vormen erfpachtsrechten als canon zal gelden.

2. Indien een splitsing in appartementen plaatsvindt, stellen burgemeester en wethouders, in afwijking van het bepaalde bij artikel 2, vast voor welk gedeelte van de canon iedere medegerechtigde tot het erfpachtsrecht aansprakelijk zal zijn.

#### Artikel 8            Betaling van de canon

1. De betaling van de canon geschiedt zonder enige korting uit welken hoofde ook, in jaarlijkse termijnen, op de vervaldag en ter plaatse, door burgemeester en wethouders aan te wijzen.
2. Alle rijks-, provinciale, gemeente- of waterschapsbelastingen, alsmede alle andere lasten, welke op of ter zake van de eigendom van de grond worden geheven, komen ten laste van de erfpachter. De lasten, die de gemeente voor de erfpachter mocht hebben betaald, komen in meerdering van de eerstvolgende te betalen termijn van de canon en worden geacht daarmee één geheel uit te maken.
3. Heeft een betaling van het aan de gemeente verschuldigde niet plaatsgehad binnen 14 dagen na de vervaldag, dan zal een boete verschuldigd zijn ten bedrage van 1% van de verschuldigde termijn met een minimum van f 1,--. Deze boete zal voor elke volle maand, waarmede de betaling wordt uitgesteld na verloop van bedoelde 14 dagen, genoemd in de voorgaande zin, met 1% van de verschuldigde termijn worden verhoogd.

#### Artikel 9            Vooruitbetaling en terugbetaling canon

1. Burgemeester en wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen, dat de nog niet verschenen erfpachtstermijnen, behoudens een bedrag van f 1,-- per jaar over het lopende tijdvak, als bedoeld in artikel 3, door betaling van een bedrag ineens worden voldaan. De vooruitbetaling wordt geconstateerd bij onderhandse akte, welke de gemeente doet overschrijven in de openbare registers. Tegen een weigering van burgemeester en wethouders om een overeenkomst aan te gaan als bedoeld, kan de erfpachter binnen twee maanden schriftelijk in beroep komen bij de gemeenteraad. Dit beroep houdt in de gronden, waarop het steunt.
2. Het bedrag van de vooruitbetaling, als bedoeld in het vorige lid, wordt door burgemeester en wethouders in overleg met de erfpachter bepaald op een zodanig bedrag, als nodig is om de gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.
3. Tussentijdse beëindiging van het erfpachtsrecht geeft geen recht op terugbetaling van een gedeelte van het vooruitbetaalde bedrag, behoudens ingeval van beëindiging van het recht, als bedoeld in artikel 14.
4. Het bedrag, hetwelk in het geval, voorzien in het voorgaande lid, zal worden terugbetaald, zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren, als voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het 2e lid, hebben gegolden.
5. Indien het erfpachtsrecht en de opstellen met hypotheek zijn bezwaard, zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht hebben op de terugbetaling, bedoeld in het vorige lid, tot een bedrag als aan ieder

van hen zou toekomen, indien het gold een verdeling van de koopprijs in geval van executie van het erfpachtsrecht en de opstallen, gelijk dit bedrag door burgemeester en wethouders zal worden vastgesteld. De erfpachter zal op het overblijvende bedrag recht hebben.

#### Artikel 10      Vrijwaring door de erfpachter

De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle vergoeding van kosten, schade en interessen, waartoe zij ingevolge het bepaalde bij artikel 1405 van het Burgerlijk Wetboek wegens de gehele of gedeeltelijke instorting van de, op de in erfpacht uitgegeven grond staande, opstallen mocht worden veroordeeld.

#### Artikel 11      Bezwaring en overgang enz. van het erfpachtsrecht

1. De erfpachter is verplicht zich te onthouden van al datgene wat:
  - a. ten gevolge kan hebben dat derden op de grond en op de opstallen zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, welker voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van het erfpachtsrecht;
  - b. een overgang van het erfpachtsrecht kan veroorzaken of ten gevolge hebben, waardoor de bepalingen van het erfpachtscontract op dat erfpachtsrecht niet van toepassing zouden zijn.
2. Overdracht van het erfpachtsrecht in zijn geheel of voor een onverdeeld aandeel, splitsing van het erfpachtsrecht, verdeling van de canon bij splitsing in appartementen, inbreng in een vennootschap, alsmede scheiding van dat recht tussen gezamenlijke rechthebbenden, moet bij authentieke akte geschieden.
3. Van overgang van het erfpachtsrecht, waaronder voor de toepassing van deze voorwaarden mede begrepen wordt overgang ten gevolge van inbreng in een vennootschap en van scheiding, wordt binnen zes maanden aan burgemeester en wethouders kennis gegeven met overlegging van bewijsstukken, waaruit die overgang blijkt, alsmede van een behoorlijk ingevulde en ondertekende verklaring, opgemaakt volgens formulier A, behorende bij deze bepalingen, en een authentiek afschrift of uittreksel van de in de openbare registers overgeschreven titel, hetwelk ook de dagtekening, het deel en het nummer van de overschrijving vermeldt.
4. Zolang een kennisgeving, als bedoeld in het voorgaande lid, niet is gedaan, alsmede indien het voorschrift, vervat in het tweede lid, niet in acht is genomen, kan de erfpachter aan het feit van de overgang generlei rechtsgevolg tegenover de gemeente onttellen.
5. De erfpachter is verplicht bij splitsing in appartementen van het erfpachtsrecht en het op het hem in erfpacht uitgegeven goed gebouwde aan de gemeente een afschrift van de splitsingsakte te verstrekken.

#### Artikel 12      Hypotheken

1. Indien het erfpachtsrecht en/of de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zal de hypotheekhouder aan burgemeester en wethouders toezenden een gewaarmerkt afschrift van het in de openbare registers ingeschreven borde-

rel en een verklaring, opgemaakt volgens formulier B, behorende bij deze bepalingen, waarbij de hypotheekhouder verzoekt het te zijnen behoeve in de artikelen 3, 3e en 9e lid, 9, 5e lid, 15, 4e en 8e lid, 16, 3e en 4e lid, 21, 2e lid, 22 en 23 bepaalde te zijnen aanzien van toepassing te achten.

2. De in het voorgaande lid genoemde artikelen zullen niet van toepassing zijn ten opzichte van de hypotheekhouders, die de in het vorige lid genoemde stukken niet hebben ingeleverd.

#### Artikel 13      Doen eindigen van het erfpachtsrecht door de erfpachter

1. De erfpachter kan aan het erfpachtsrecht een einde maken op het tijdstip van afloop van een tijdvak, aangegeven in het 2e lid van artikel 3, door opzegging aan burgemeester en wethouders binnen één jaar na ontvangst van de kennisgeving, bedoeld in het 3e lid van dat artikel.
2. Bij gebreke van een kennisgeving van de zijde des erfpachters, als bedoeld in het vorige lid, zal het erfpachtsrecht worden geacht voort te duren onder de ter kennis van de erfpachter gebrachte bepalingen tegen een canon, als zal worden vastgesteld ingevolge het 8e lid van artikel 3.
3. Bij het doen eindigen van het recht, ingevolge het bepaalde in het 1e lid, zal binnen 1 maand na afloop van het lopende tijdvak het in erfpacht uitgegeven goed met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente moeten worden gesteld.

#### Artikel 14      Doen eindigen van het erfpachtsrecht door de gemeente

1. Aan het erfpachtsrecht kan te allen tijde bij raadsbesluit een einde worden gemaakt, indien de gemeenteraad zal hebben bepaald, dat het algemeen nut de beëindiging tegen een in het desbetreffende besluit genoemde datum wenselijk maakt.
2. Tussen die datum en de datum van het raadsbesluit zal een termijn van ten minste 18 maanden moeten liggen.

#### Artikel 15      Vervallenverklaring

1. Onverminderd de bijzondere straffen, gesteld op niet-voldoening aan een van de bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden, kan het erfpachtsrecht bij besluit van de gemeenteraad worden vervallen verklaard:
  - a. indien de erfpachter gedurende een tijdsverloop van 6 maanden in gebreke is gebleven het door hem ter zake van de erfpacht verschuldigde te voldoen en hij tot betaling bij deurwaardersexploit is aangemaand;
  - b. indien de erfpachter, na bij deurwaardersexploit te zijn aangemaand, nalatig blijft:
    1. de grond, indien deze ter bebouwing is aangewezen, te bebouwen, met inachtneming van de bepalingen van de akte;

2. bij slooping of bij het geheel of gedeeltelijk teniet gaan van de opstal, deze te herbouwen, met inachtneming van de bepalingen van de akte;
  - c. ingeval een gebruik van de grond en de opstal in strijd met hetgeen voorgeschreven is, wordt voortgezet, niettegenstaande bij deurwaardersexploit is aangezegd, zodanig gebruik te staken;
  - d. indien het erfpachtsrecht is gesplitst of het erfpachtsrecht en het op het in erfpacht uitgegeven goed gebouwde zijn gesplitst in appartementen zonder inachtneming van het bepaalde in artikel 6 en op die splitsing goedkeuring niet alsnog wordt verkregen, nadat de overtreding van genoemd voorschrift bij deurwaardersexploit aan de erfpachter is aangezegd;
  - e. indien overgang van het erfpachtsrecht heeft ten gevolge gehad, dat de bepalingen van het erfpachtscontract niet op het erfpachtsrecht van toepassing zijn en deze na een aan de erfpachter bij deurwaardersexploit betekende sommatie daarop niet alsnog van toepassing zijn verklaard.
2. De exploiten, bedoeld in het voorgaande lid, geschieden op kosten van de erfpachter, tenzij de erfpachter bij het verzet, bedoeld in het 5e lid, in het gelijk wordt gesteld.
  3. Een voordracht, strekkende tot vervallenverklaring, zal aan de gemeenteraad niet kunnen worden gedaan binnen een termijn van 6 maanden na betekening van een exploit, als bedoeld in het 1e lid.
  4. Van de betekening van zodanig exploit wordt binnen 8 dagen kennis gegeven aan de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen, aan het door hen, ingevolge artikel 1231 juncto artikel 1234 van het Burgerlijk Wetboek, gekozen domicilie, alsmede aan het adres van de hypotheekhouders.
  5. Tegen zodanig exploit kan de erfpachter binnen 14 dagen schriftelijk bij burgemeester en wethouders in verzet komen. Dit verzet houdt in de gronden, waarop het steunt.
  6. Burgemeester en wethouders lokken op dit verzet een voor partijen bindend advies van deskundigen uit. Wordt daarbij de erfpachter in het ongelijk gesteld, dan vangt de termijn, bedoeld in het 3e lid, die in dit geval drie maanden belooft, aan op de dag, waarop het advies ter kennis van de erfpachter is gebracht.
  7. De voordracht, in het derde lid bedoeld, wordt door de gemeenteraad in behandeling genomen binnen 2 maanden, nadat deze bij hem is ingekomen.
  8. Indien de grond van de voorgenomen vervallenverklaring door de erfpachter, door een der ingeschreven hypotheekhouders of door derden wordt weggenomen vóór de dag, voorafgaande aan die, waarop de raad de voordracht in behandeling neemt, en tevens zijn voldaan de kosten van de exploiten en die, welke zijn verbonden aan het uitbrengen van een advies door deskundigen, zullen burgemeester en wethouders hiervan kennis geven

aan de gemeenteraad, die de in het 3e lid bedoelde voordracht alsdan buiten verdere behandeling zal stellen.

9. Het raadsbesluit, waarbij de vervallenverklaring wordt uitgesproken, stelt de datum vast, waarop het goed en de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente moeten worden gesteld en wordt geacht volledig bewijs op te leveren van het bestaan van één der feiten, genoemd in het 1e lid, alsmede van het vervuld zijn van alle formaliteiten ten dezen gesteld.
10. In het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in artikel 6, onder g, heeft plaatsgevonden, zal vervallenverklaring van het gehele erfpachtsrecht wegens het in het 1e lid, onder c, genoemde gebruik slechts plaatsvinden, indien het daar bedoelde gebruik betrekking heeft op een, blijkens de akte van splitsing in appartementen, gemeenschappelijk gedeelte.

#### Artikel 16      Rechterlijke tussenkomst

1. Onverminderd het bepaalde in het voorgaande artikel heeft de gemeente te allen tijde het recht, in de gevallen, in het 1e lid van het voorgaande artikel omschreven, de ontbinding van de overeenkomst of de vervallenverklaring van het erfpachtsrecht met of zonder schadevergoeding in rechte te vragen.
2. In het geval, in het voorgaande lid omschreven, is artikel 1302, 4e lid van het Burgerlijk Wetboek toepasselijk.
3. Een vordering tot ontbinding van de overeenkomst of tot vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, als in het 1e lid bedoeld, zal niet kunnen worden ingesteld binnen een termijn van 6 maanden na betekening van een exploit, als bedoeld in het 1e lid van artikel 15, gedurende welke termijn de erfpachter van de bevoegdheid, hem toegekend in het 5e lid van artikel 15, kan gebruik maken. De kosten van een exploit, als bedoeld in dit lid, worden gedragen overeenkomstig de bepaling van het 2e lid van artikel 15, terwijl aan de hypotheekhouders, in het 4e lid van dat artikel bedoeld, een kennisgeving zal worden gedaan, als aldaar nader is omschreven.
4. De grond van de voorgenomen ontbinding of vervallenverklaring zal onder de in het 8e lid van artikel 15 gestelde bepalingen kunnen worden weggenomen tot de dag, waarop het vonnis, strekkende tot ontbinding van de overeenkomst of vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, in kracht van gewijsde zal zijn gegaan, mits dan tevens aan de gemeente alle kosten zullen zijn vergoed, welke deze, in verband met de oproeping van rechterlijke tussenkomst, mocht hebben belopen.

#### Artikel 17      Aantekening in openbare registers van einde erfpachtsrecht

Indien het erfpachtsrecht op één der wijzen, als bedoeld in de artikelen 13, 14, 15 en 16, is geëindigd, zal de gemeente daarvan aantekening laten doen in de openbare registers.

Artikel 18      Hernieuwde uitgifte na vervallenverklaring

1. Indien het erfpachtsrecht ingevolge het bij artikel 15 bedoelde besluit of ingevolge de bij artikel 16 bedoelde rechterlijke uitspraak is geëindigd, zal de gemeente naar haar keuze, in openbare veiling of bij publieke inschrijving, een - ook wat de duur betreft - in alle opzichten gelijk recht op de grond en de opstal verkopen, als door de erfpachter, wiens recht is geëindigd, daarop kon worden uitgeoefend. De opbrengst van deze verkoop zal strekken tot schadeloosstelling van de erfpachter, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 20.
2. Indien zich in de openbare veiling of bij publieke inschrijving voor zodanig recht geen koper opdoet, zal de gemeente van de verplichting tot hernieuwde uitgifte zijn ontheven zonder tot enige vergoeding gehouden te zijn.

Artikel 19      Bepaling van de schadeloosstelling bij einde van het recht

1. Indien de erfpachter gebruik maakt van zijn bevoegdheid, bedoeld in het eerste lid van artikel 13, zal de gemeente vergoeden de schade, welke het gevolg is van het eindigen van het recht, met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders is gesticht in strijd met de voorwaarden, vervat in de akte van uitgifte van erfpacht, noch zal worden vergoed de bedrijfsschade.
2. Indien aan het erfpachtsrecht een einde wordt gemaakt krachtens het bepaalde in artikel 14, zal de gemeente vergoeden de schade, welke het gevolg is van het eindigen van het recht, met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders is gesticht in strijd met de voorwaarden, vervat in de akte van uitgifte in erfpacht, noch zal worden vergoed de bedrijfsschade, geleden ter zake van een bedrijf, dat zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders in strijd met de voorwaarden, vervat in de akte van uitgifte in erfpacht, op de grond of in de daarop gestichte opstallen wordt uitgeoefend.
3. Wordt ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in lid 1 en lid 2, geen overeenstemming tussen partijen verkregen, dan wordt het bedrag van de schadeloosstelling bepaald door deskundigen, wier uitspraak voor partijen bindend is.
4. Bij de bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling, als bedoeld in lid 2, wordt geen rekening gehouden met een nieuwbouw, verbouw of herbouw, welke heeft plaatsgevonden, nadat ter kennis van de erfpachter is gebracht, dat bij besluit van de gemeenteraad het voornemen is uitgesproken, ten aanzien van zijn recht gebruik te maken van de bevoegdheid, aan de gemeente gegeven bij artikel 14.

Artikel 20      Verrekening

Het bedrag, te vergoeden ingevolge het bepaalde bij artikel 18 of bij artikel 19, wordt verminderd met hetgeen verschuldigd is wegens achterstallige canon en daarop gevallen boeten, met alle kosten, verbonden aan de in artikel

18 bedoelde verkoop, alsmede met de kosten, voorafgaande aan en in verband met de vervallenverklaring of gerechtelijke ontbinding van de erfpachtsovereenkomst gemaakt.

#### Artikel 21      Betaling vergoedingen

1. De betaling van de vergoedingen, bedoeld in artikel 20, geschiedt, onder voorbehoud nochthans van het bepaalde in het 2e lid, tegen volledige kwijting aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd.
2. Indien het erfpachtsrecht en de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht hebben op de vergoedingen, bedoeld in artikel 20, tot een bedrag, als aan ieder van hen zou toekomen, indien het gold een verdeling van de koopprijs ingeval van executie van het erfpachtsrecht en de opstallen, gelijk dit bedrag door burgemeester en wethouders zal worden vastgesteld. De erfpachter zal op het overblijvende bedrag recht hebben.
3. Geen betaling, als in dit artikel bedoeld, zal geschieden, alvorens het terrein en de opstallen geheel vrij ter beschikking van de gemeente zijn gesteld.

#### Artikel 22      Vermenging

1. Indien de gemeente, uitgezonderd in de gevallen bij de artikelen 13, 14, 15 en 16 voorzien, tot een overeenkomst medewerkt of een rechtshandeling verricht, waardoor het erfpachtsrecht ten nadele van hypotheekhouders eindigt, is zij tegenover dezen gehouden tot vergoeding van de kosten, schaden en interessen, voortspuitende uit het eindigen van het erfpachtsrecht.
2. De gemeente is tot bedoelde vergoeding eveneens gehouden, indien zij een erfstelling of legaat, waarin een door haar verleend erfpachtsrecht begrepen is, niet verwerpt.

#### Artikel 23      Afwijking van bepalingen bij onderling goedvinden

Slechts bij onderlinge overeenstemming tussen gemeente en erfpachter, alsmede de hypotheekhouders, van welke overeenstemming schriftelijk moet blijken, kan:

- a. een wijziging in de algemene bepalingen in werking treden zonder inachtneming van het tijdvak, bedoeld in artikel 3;
- b. een wijziging worden gebracht in de overige inhoud van het desbetreffende erfpachtsrecht;
- c. een schadeloosstelling, als bedoeld in artikel 19, worden bepaald zonder tussenkomst van deskundigen.

#### Artikel 24      Deskundigen

1. Zo dikwijls in de bepalingen, waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven, sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.

2. De aanwijzing van deskundigen geschiedt op aanzegging van burgemeester en wethouders, zo mogelijk in eenstemmigheid tussen burgemeester en wethouders enerzijds en de erfpachter, ten behoeve van wiens goed de aanwijzing plaatsvindt, anderzijds.
3. Indien, ter zake van de aanwijzing van deskundigen, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen één maand na dagtekening van de aanzegging, bedoeld in het vorige lid, zal binnen 6 weken na genoemde dagtekening één deskundige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.
4. De beide aldus aangewezenen zullen binnen 3 maanden na dagtekening van de aanzegging, in het 2e lid genoemd, een derde deskundige hebben aan te wijzen.
5. De aanwijzing van een deskundige door de gemeente wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de erfpachter.  
De aanwijzing van een deskundige door de erfpachter wordt schriftelijk ter kennis van de gemeente gebracht.  
Van de aanwijzing van de derde deskundige wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan de gemeente en aan de erfpachter.
6. Indien binnen de termijn, gesteld in het 3e lid, de erfpachter de aanwijzing van de deskundige niet schriftelijk ter kennis van de gemeente heeft gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van de derde deskundige, zo spoedig mogelijk door de gemeenteraad.
7. Indien binnen de termijn, gesteld in het 4e lid, de aanwijzing van de derde deskundige niet ter kennis is gebracht overeenkomstig de laatste alinea van het 5e lid, geschiedt de aanwijzing van de derde deskundige zo spoedig mogelijk door de gemeenteraad.
8. Indien de aanwijzing van deskundigen wordt vereist ter bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling, bedoeld in het 2e lid van artikel 19, zal de gemeente, in afwijking van het bepaalde in het 6e en 7e lid, de president van de Arrondissementsrechtbank te Rotterdam verzoeken de derde deskundige zo spoedig mogelijk aan te wijzen.
9. Het advies c.q. rapport van de deskundigen moet ter kennis van partijen worden gebracht binnen zes maanden na de aanwijzing van de derde deskundige.
10. Zo dikwijls aan het bepaalde in het voorgaande lid niet is voldaan, benoemt de gemeenteraad zo spoedig mogelijk na afloop van de aldaar gestelde termijn nieuwe deskundigen. Indien echter de benoeming van de deskundigen is vereist ter bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling, bedoeld in het 2e lid van artikel 19, zal de gemeente de president van de Arrondissementsrechtbank te Rotterdam verzoeken zo spoedig mogelijk nieuwe deskundigen te benoemen.
11. De kosten, op een advies van deskundigen vallende, worden gedragen: voor de helft door de gemeente en voor de andere helft door de erfpachter in de gevallen, bedoeld in artikel 3, 7e lid, en artikel 19; overeenkomstig een daartoe strekkend advies van de deskundigen, die zul-

len beslissen volgens het beginsel "op kosten van ongelijk", in het geval, bedoeld in artikel 15, 6e lid.

12. Indien een aanwijzing van deskundigen wordt vereist tot beoordeling van feiten of omstandigheden, welke meer erfpachters, wier goederen in één bouwblok zijn gelegen, gezamenlijk betreffen, zullen deze erfpachters door burgemeester en wethouders worden opgeroepen ten einde hun medewerking te verlenen tot de benoeming van één deskundige van de zijde van de erfpachters.
13. De wijze, waarop in het bij het voorgaande lid bedoelde geval de medewerking wordt verleend en de benoeming, alsmede de verdeling van de kosten, geschieden, wordt door burgemeester en wethouders geregeld bij besluit.

#### Artikel 25      Executie

Indien na het eindigen van het erfpachtsrecht de in erfpacht uitgegeven gronden en de daarop staande opstallen niet vrijwillig worden ontruimd, zal de gemeente de ontruiming uit kracht van de grosse der akte van uitgifte kunnen doen bewerkstelligen.

#### Artikel 26      Nalatigheid

Voor zover in de bepalingen, waaronder een erfpachtsuitgifte heeft plaatsgevonden, een termijn is gesteld of naar een termijn wordt verwezen, zal de gemeente nimmer tot enige ingebrekestelling of gerechtelijke aanmaning gehouden zijn, doch zal de erfpachter steeds in gebreke zijn enkel door het verloop van de termijn.

#### Artikel 27      Inlevering van stukken

1. Zo dikwijls volgens de bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden, stukken aan burgemeester en wethouders moeten worden ingeleverd, wordt van die inlevering door of namens hen een bewijs afgegeven.
2. Indien zodanig bewijs van ontvangst niet kan worden getoond, zal aan de gemeente de inlevering van stukken niet kunnen worden tegengeworpen.
3. In bijzondere gevallen, waarin daartoe naar hun oordeel termen zijn, kunnen burgemeester en wethouders verlenging van de bepaalde termijnen voor inlevering van stukken of afwijking van de bij deze bepalingen behorende formulieren toestaan.

#### Artikel 28      Boete

1. Bij elke niet-nakoming van één der verplichtingen, welke de erfpachter ter zake van de hem verleende erfpacht zijn opgelegd, verbeurt deze, hetzij hij de erfpachter is, aan wie oorspronkelijk het erfpachtsrecht door de gemeente is verleend, hetzij hij deze krachtens algemene of bijzondere titel in dat recht is opgevolgd, een door burgemeester en wethouders op te leggen en te bepalen boete tot een maximum van tienmaal het bedrag van de canon ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen één maand na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders.

2. Een boete, als in het 1e lid bedoeld, kunnen burgemeester en wethouders kwijtschelden of, indien deze reeds is betaald, teruggeven, indien daarvoor naar hun mening reden aanwezig is.
3. Tegen de oplegging van een boete, als bedoeld in het 1e lid, kan de erfpachter in beroep komen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad is bevoegd bij zijn beslissing op dit beroep wijziging te brengen in het bedrag van de opgelegde boete. Wordt de erfpachter in zijn beroep in het ongelijk gesteld, dan begint de termijn van één maand, gesteld in het 1e lid, te lopen van de dag der beslissing door de gemeenteraad af.

Artikel 29 Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de gemeente

Voor zoveel in de bepalingen, waaronder de erfpachtsuitgifte heeft plaatsgevonden, aan burgemeester en wethouders enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

Artikel 30 Kosten der akte

Alle kosten en rechten, vallende op een uitgifte of een splitsing van een erfpachtsrecht of verdeling van de canon bij splitsing in appartementen, waaronder begrepen die van het aan de gemeente te verstrekken afschrift der akte, en alle kosten en rechten van de kadastrale opmeting van het onroerend goed zullen door de erfpachter worden gedragen.

Artikel 31 Toepasselijkheid van de bepalingen

De bepalingen, waaronder de erfpachtsuitgifte heeft plaatsgevonden, zullen mede van toepassing zijn op de onverdeelde aandelen in het erfpachtsrecht afzonderlijk, voor het geval dat splitsing in appartementen, als bedoeld in artikel 6, onder g., heeft plaatsgevonden, voor zover deze bepalingen niet uitsluitend van toepassing zijn op het erfpachtsrecht in zijn geheel.

BIJLAGE A

Behoort bij artikel 11 der Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1978  
van de gemeente Spijkenisse.

Formulier A

De ondergetekende(n)  
(naam, beroep, woonplaats)  
verklaart het erfpachtsrecht

\_\_\_\_\_, dat \_\_\_\_\_

verklaren een onverdeeld gedeelte in het erfpachtsrecht (appartement  
kad. bekend gem. \_\_\_\_\_, sectie nr. A )  
verleend op het onroerend goed, bij het kadaster bekend als gemeente  
, sectie nr. \_\_\_\_\_, aan  
door de gemeente Spijkenisse bij akte, verleden de  
voor notaris \_\_\_\_\_ en overgeschreven ten kantore  
van de hypotheken en het kadaster te Rotterdam, de  
in deel \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, ten aanzien van welk recht laatstelijk een akte  
van wijziging is opgemaakt de \_\_\_\_\_  
voor notaris \_\_\_\_\_ overgeschreven ten kantore van de  
hypotheken en het kadaster te Rotterdam, de  
in deel \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, uit krachte van:  
(omschrijving van de titel)  
overgeschreven ten kantore van de hypotheken en het kadaster te Rotterdam,  
de \_\_\_\_\_, in deel \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, is overgegaan  
op hem (hen) ondergetekende(n) onder dezelfde bepalingen, als daarop ten tijde  
van de overgang ingevolge de bepalingen van de akte van uitgifte van toepas-  
sing waren, zodat alle rechten en verplichtingen, welke uit de gemelde akte  
van uitgifte voor de erfpachter voortvloeien, sedert de  
komen ten bate en ten laste van de hem (hen) ondergetekende(n).

Spijkenisse, de

BIJLAGE B

Behoort bij artikel 12 der Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1978  
van de gemeente Spijkenisse.

Formulier B

De ondergetekende(n)  
(naam, beroep, woonplaats)  
uit kracht der akte van hypotheekverlening, verleden de  
voor notaris , ingeschreven ten kantore van  
de hypotheken en het kadaster te Rotterdam, de  
in deel , nr. , houder(s) van een hypotheek op  
het erfpachtsrecht

een onverdeeld aandeel in het erfpachtsrecht (appartement kadastraal bekend  
als gemeente , sectie , nr. )  
verleend door de gemeente Spijkenisse bij akte, verleden de  
voor notaris , aan  
op het onroerend goed bij het kadaster bekend  
als gemeente , sectie , nr.  
overgeschreven ten kantore van de hypotheken en het kadaster te Rotterdam,  
de nr. , ten aanzien van welk recht  
laatstelijk een akte van wijziging is opgemaakt de  
voor notaris , overgeschreven ten kantore  
van de hypotheken en het kadaster te Rotterdam, de  
in deel , nr. en op de op dat goed staande opstellen

het bij dat onverdeelde aandeel behorende  
aandeel in het gebouw

verzoekt

met overlegging van de stukken, genoemd in artikel 12, de bedingen  
verzoeken  
ten behoeve van hypotheekhouders, vervat in de artikelen 3, 3e en 9e lid, 9,  
5e lid, 15, 4e en 8e lid, 16, 3e en 4e lid, 21, 2e lid en 22 en, voor zover hij  
eerste hypotheekhouder is, artikel 23 der Algemene bepalingen voor voortdurende  
erfpacht, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van  
te zijnen (hunnen) aanzien van toepassing te achten.

Spijkenisse, de

De vergoeding voor het grondgebruik, behoort bij de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1978 van de gemeente Spijkenisse.

C1 Jaarlijkse canonbetaling

De erfpachter voldoet de voor het gebruik van de grond verschuldigde canon in jaarlijkse termijnen.

C2 Vooruitbetaling ("afkoop") van de canon

Burgemeester en wethouders van Spijkenisse kunnen met de erfpachter overeenkomen, via het aangaan van een daartoe strekkende overeenkomst met de erfpachter, dat deze de canon "afkoopt", dat wil zeggen, bij vooruitbetaling voldoet en wel naar keuze voor een geheel 50-jarig erfpachtstijdvak (de onbeperkte duur van de erfpacht is opgebouwd uit 50-jarige tijdvakken) of voor een gedeelte van het lopend tijdvak.

Naast deze afkoopsom zal een jaarlijks bedrag van f 1,-- verschuldigd zijn.

De in dat geval door de erfpachter te betalen afkoopsom is gelijk aan de "contante waarde" van de tijdens de afkoopperiode verschuldigde canonbedragen. Deze contante waarde wordt berekend met behulp van een rentepercentage, dat nauw verband houdt met de hoogte van de algemene rentestand ten tijde van de afkoop.

Indien de erfpachter de canon voor een tijdvak van 50 jaar afkoopt, gedurende welk tijdsverloop hij dus normaliter 50 maal de jaarcanon zou moeten betalen, bedraagt de afkoopsom, bepaald met inachtneming van berekeningspercentages van bij voorbeeld 8, 9 of 10, respectievelijk ongeveer 12 maal, 11 maal of 10 maal de jaarcanon. Het berekeningspercentage voor de afkoopsom bedraagt voor de thans (1978) te vestigen erfpachtsrechten 9.

Bij afkoop van een kortere periode van een reeds lopend erfpachtsrecht, waarvan de canon reeds één of meer aanpassingen heeft ondergaan, zal uiteraard het laatst vastgestelde canonbedrag de basis zijn van vaststelling van de afkoopsom.

Ook de genoemde getallen van 12, 11 en 10 zullen dan lager zijn.

C3 Waarde vaste canon, vijfjaarlijkse canonaanpassing

Een gedurende een lang tijdsverloop onveranderlijk canonbedrag, zoals krachtens oudere erfpachtsvoorwaarden in rekening werd gebracht, past, strikt genomen, alleen in een maatschappelijk bestel, waarin de geldswaarde geen veranderingen ondergaat. In de hedendaagse maatschappij echter blijkt de waarde van het geld aan sterke wijzigingen onderhevig te zijn.

De tegenwoordige daling van de geldswaarde - de inflatie - heeft tot gevolg, dat de canon, indien deze gedurende lange tijd op één bepaald guldensbedrag gesteld blijft, langzamerhand in waarde achteruitgaat. Na verloop van tijd blijkt zo'n canon gedaald te zijn tot een waarde, die niet meer kan worden beschouwd als een redelijke vergoeding voor het gebruik van de bouwgrond.

Het tegenovergestelde verschijnsel doet zich voor in tijden van stijging van de geldswaarde (deflatie).

Deze thans door de gemeente gevolgde beleidslijn sluit aan bij die, gevolgd in de praktijk van het bedrijfsleven; ook daar worden voor lange termijn slechts contracten gesloten, waarin clausules zijn opgenomen, die voorzien in correctie van overeengekomen periodieke vergoedingen in verband met wijzigingen in de geldswaarde.

#### C4 Wijze van canonaanpassing

De vijfjaarlijkse canonaanpassing vindt plaats door de canon, die gold voor de vorige vijf jaar, te vermenigvuldigen met een "aanpassingscoëfficiënt".

Deze coëfficiënt wordt vastgesteld op basis van de jaarlijks door het Centraal Bureau voor de Statistiek in zijn uitgave "Nationale Rekeningen" gepubliceerde waarde van het binnenlands produkt (netto, marktprijzen), dat is de waarde van al hetgeen in een bepaald jaar in Nederland aan goederen en diensten wordt geproduceerd, respectievelijk verricht. Bedoelde economische groeiheid wordt voor ieder jaar gegeven in "lopende" prijzen, zijnde de prijzen van dat jaar en in "constante" prijzen, zijnde de prijzen van één bepaald vergelijkingsjaar; de verhouding tussen beide cijfers vormt een index voor de hoogte van het algemeen prijsniveau in het beschouwde jaar.

In het verloop van deze prijsindexcijfers, berekend voor de opeenvolgende jaren, komt het verloop van het algemeen prijsniveau op objectieve wijze tot uitdrukking.

Aan dat verloop is het verloop van de geldswaarde tegengesteld; hoe hoger het algemeen prijsniveau, hoe lager de geldswaarde.

Indien de geldswaarde in de vijfjarige periode, waarvan bij de canonaanpassing wordt uitgegaan, is gedaald, wordt de canon dienovereenkomstig verhoogd; bij stijging van de geldswaarde wordt de canon verlaagd. In beide gevallen herkrijgt het canonbedrag bij de gedurende het eerste erfpachtstijdvak plaatsvindende aanpassingen telkens weer de koopkrachtige waarde, die de aanvangscanon bezat op de datum van ingang van het erfpachtsrecht.

De gedurende een bepaald kalenderjaar te hanteren aanpassingscoëfficiënt wordt in het voorafgaande jaar bekendgemaakt.

Indien in de hierna te noemen jaren canons voor vijfjaarlijkse aanpassing in aanmerking zouden zijn gekomen, dan zou deze hebben plaatsgevonden door die canons te vermenigvuldigen met de bij deze jaren vermelde coëfficiënten.

| Jaar van canonaanpassing | Aanpassingscoëfficiënt |
|--------------------------|------------------------|
| 1958                     | 1.139                  |
| 1959                     | 1.177                  |
| 1960                     | 1.221                  |
| 1961                     | 1.186                  |
| 1962                     | 1.160                  |
| 1963                     | 1.146                  |
| 1964                     | 1.128                  |
| 1965                     | 1.162                  |
| 1966                     | 1.222                  |

| Jaar van canonaanpassing | Aanpassingscoëfficiënt |
|--------------------------|------------------------|
| 1967                     | 1.270                  |
| 1968                     | 1.332                  |
| 1969                     | 1.341                  |
| 1970                     | 1.315                  |
| 1971                     | 1.315                  |
| 1972                     | 1.297                  |
| 1973                     | 1.269                  |
| 1974                     | 1.380                  |
| 1975                     | 1.434                  |
| 1976                     | 1.460                  |
| 1977                     | 1.536                  |
| 1978                     | 1.540                  |

In voorkomende gevallen kan de gemeenteraad van Spijkenisse afzien van genoemde aanpassing, indien daartoe naar zijn mening aanleiding voor is.

C5 Canonaanpassing en bepaling afkoopsom

Voor de erfpachter, die de canon voor een bepaalde periode bij vooruitbetaling wenst te voldoen, is van betekenis, dat de uit de vijfjaarlijkse aanpassingen voortvloeiende toekomstige verhogingen of verlagingen van de jaarcanon bij de bepaling van de afkoopsom (gesteld op de contante waarde van de tijdens de afkoopperiode verschuldigde canonbedragen) buiten beschouwing blijven.

Wel lijkt het, oppervlakkig beschouwd, voor de berekening van een in het heden in rekening te brengen afkoopsom van belang, dat de canon in de toekomst kan stijgen, doordat de gulden "zachter" wordt dan hij thans is of kan dalen, doordat de gulden "harder" wordt. Deze fluctuaties in de geldswaarde kunnen echter bij de berekening van de afkoopsom worden verwaarloosd, omdat de reële waarde van die in de toekomst gestegen of gedaalde canon gelijk zal zijn aan de waarde van de thans geldende canon in huidige guldens. En de afkoopsom wordt in huidige guldens voldaan; daarom mag bij de berekening van die som worden uitgegaan van het voor de gehele afkoopperiode constant gedachte jaarbedrag van de ten tijde van de afkoop geldende canon.

C6 Begrenzing canonaanpassing in verband met huurmaatregelen

Voor terreinen, bebouwd met particuliere huurwoningen, waarvoor een jaarlijkse rijksbijdrage wordt genoten, wordt de vijfjaarlijkse canonaanpassing uitgesteld tot ongeveer het tijdstip, waarop naar verwachting deze jaarlijks verminderde bijdrage zal zijn "afgebroken". In de akte van erfpachtsuitgifte wordt vastgelegd op welke data de vijfjaarlijkse canonaanpassing - in zoverre deze zou leiden tot verhoging van het canonbedrag - achterwege zal blijven. Leidt canonaanpassing tot verhoging van het canonbedrag, dan mag het percentage van deze verhoging nimmer uitgaan boven het totale percentage van de huurverhogingen, die in de voorafgaande vijf jaar wettelijk zijn toegestaan voor de op het betrokken terrein aanwezige bebouwing.

C7 Begrenzing canonaanpassing in verband met achterblijven van de reële waardestijging bij de indexatie

Voor die categorieën, die onderhevig zijn aan indexatie, zal na 10, 20, 30 en 40 jaar een herwaardering plaatsvinden van de grond ter voorkoming van een eventuele stijging van de canon boven de reële aanvangscanon, indien de grond op dat moment zou worden uitgegeven.

C8 Canonwijziging bij verandering van bestemming

De erfpachter mag slechts verandering brengen in het gebruik van de grond en de opstallen of in de op de grond opgerichte bebouwing na daartoe verkregen toestemming van het gemeentebestuur.

Daarbij kan, onafhankelijk van de in het voorgaande besproken canonaanpassingen, wijziging in de canon worden gebracht, indien de door de erfpachter gewenste verandering naar het oordeel van het gemeentebestuur leidt tot een duidelijke waardevermeerdering van de grond.

Hierbij dient bij voorbeeld te worden gedacht aan de omzetting (indien het desbetreffende stedenbouwkundige plan dit toelaat) van woningen in winkels of in kantoren of aan een belangrijke uitbreiding van de bebouwing, waarmee destijds bij de canonvaststelling geen rekening is gehouden.

Bij veranderingen in het gebruik van in bedrijfsgebieden gelegen terreinen of opstallen, zal de canon in principe geen wijziging ondergaan.

C9 Canonherziening na 50 jaar

De bij het begin van een 50-jarig erfpachtstijdvak van toepassing verklaarde algemene bepalingen blijven, tenzij de gemeente en de erfpachter anders overeenkomen, gedurende dat gehele tijdvak van kracht.

Wel kan de gemeente aan het einde van ieder 50-jarig erfpachtstijdvak nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde algemene bepalingen van toepassing verklaren voor het volgende erfpachtstijdvak.

Bij het einde van ieder erfpachtstijdvak wordt in overleg tussen de gemeente en de erfpachter een nieuw canonbedrag overeengekomen (in het oude, geldende canonbedrag is wel verdisconteerd het effect van de verandering in de geldswaarde sinds het begin van het tijdvak, doch niet de reële waardeverandering van de grond). Het nieuwe canonbedrag wordt gebaseerd op de bij de vaststelling daarvan geldende grondprijzen. Komen partijen hierover niet tot overeenstemming, dan wordt de nieuwe canon vastgesteld door drie deskundigen, die daarbij de invloed van de eventuele nieuwe algemene bepalingen op de grondwaarde mede in aanmerking nemen.

De deskundigen worden aangewezen, zo mogelijk in eenstemmigheid tussen burgemeester en wethouders enerzijds en de erfpachter anderzijds. Indien partijen ook hierover niet tot overeenstemming kunnen komen, wordt één deskundige aangewezen door de gemeente en één deskundige door de erfpachter; beide deskundigen wijzen vervolgens samen een derde deskundige aan.

Bij de vaststelling van de nieuwe canon komen dus de belangen van de erfpachter ten volle tot gelding.

## BIJLAGE D

Hoe verkrijgt men grond in erfpacht? Behoort bij Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1978 van de gemeente Spijkenisse.

### Terreinaanbieding

Wanneer een in erfpacht uit te geven bouwterrein voor het door de aanvrager beoogde doel beschikbaar kan worden gesteld, ontvangt deze een schriftelijke terreinaanbieding.

Deze aanbieding heeft een geldigheidsduur van drie maanden, die door het college van burgemeester en wethouders van Spijkenisse kan worden verlengd.

De aanvrager is per drie maanden een reserveringsrecht verschuldigd van 5% van de jaarcanon.

Indien de erfpachtsuitgifte doorgang vindt, wordt de aanvrager een waarborgsom in rekening gebracht, gelijk aan 1 jaarcanon, deze waarborgsom wordt geacht te zijn de canon voor het 1e erfpachtsjaar, welke later bij ingang van het erfpachtsrecht met de verschuldigde canon en de eventueel verschuldigde gebruiksvergoeding wordt verrekend.

Nadat de gemeenteraad het besluit tot uitgifte in erfpacht van het terrein heeft genomen en nadat is komen vast te staan, dat de voorgenomen bebouwing van het terrein inderdaad doorgaat, krijgt de erfpachtsuitgifte haar beslag.

De erfpachtsovereenkomst tussen de gemeente Spijkenisse en de aanvrager wordt gesloten ten overstaan van een na overleg met de aanvrager aan te wijzen, te Spijkenisse gevestigde notaris.

Het erfpachtsrecht gaat in op 1 januari van het jaar, volgend op het jaar, waarin de gemeenteraad tot uitgifte heeft besloten. Tot aan de datum van ingang wordt een gebruiksvergoeding in rekening gebracht, gelijk aan zoveel maal  $\frac{1}{360}$  x de aanvangscanon als er nog dagen zijn na het aangaan van

de overeenkomst tot aan de ingang van het recht van erfpacht. Een maand wordt bij deze berekening gesteld op 30 dagen en een jaar op 360 dagen.



## Bijlage

46037\_Afschrift uitgifte erfpacht deel 10580 nummer 44 (Erfpacht).pdf

|                        |           |                     |                                |              |
|------------------------|-----------|---------------------|--------------------------------|--------------|
| Dagregister<br>deel nr | Bewaring  | In bewaring genomen | De bewaarder                   | 10580        |
| 741 805                | Rotterdam | - 7 JUNI 1989       | <i>[Handwritten signature]</i> | 44 129       |
| Aantekeningen:         |           |                     |                                | met<br>opzet |

*Uitg. art. 554.*

Heden de zesde juni-----  
van het jaar negentienhonderd negen en tachtig, verschenen--  
voor mij, Mr. Roelof Gerhardus Maria Gores,-----  
notaris ter standplaats Spijkenisse,-----  
de heer Arie Groenenboom, boekhouder, wonende te-----  
Spijkenisse,-----  
ten deze de gemeente Spijkenisse, hierna ook te noemen:-----  
"de gemeente", vertegenwoordigende, daartoe aangewezen-----  
door de burgemeester dier gemeente krachtens het bepaalde--  
bij het tweede lid van artikel 78 der Gemeentewet en-----  
ten deze handelend ter uitvoering van een besluit van de--  
Raad der gemeente, genomen in zijn openbare vergadering--  
van tien juni negentienhonderd zeven en tachtig, hetwelk--  
werd goedgekeurd door Gedeputeerde Staten der provincie--  
Zuid-Holland op dertig juni negentienhonderd zeven en tacht--  
tig, G.S. nummer B 341423,-----  
-----ter ene zijde, en de  
de heer Mr. Adam Cornelis van Baarlen, bedrijfsjurist,-----  
wonende te Maasland,-----  
volgens zijn verklaring ten deze handelend als lasthebber--  
van de heer Charles William Snodgrass, directeur,-----  
wonende te Wassenaar,-----  
die deze lastgeving verstrekte in zijn hoedanigheid van--  
directeur van de te Rotterdam gevestigde besloten vennoot--  
schap met beperkte aansprakelijkheid Electronic Data-----  
Systems (E.D.S.) Nederland B.V. en als zodanig deze beslot--  
ten vennootschap overeenkomstig het bepaalde harer statuten  
ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende,-----  
-----ter andere zijde,-----  
blijkende van gemelde lastge--  
ving uit een onderhandse akte--  
van volmacht, welke, na over--  
eenkomstig de voorschriften--  
der wet voor echt te zijn er--  
kend, aan deze akte is ge--  
hecht,-----  
De comparant ter ene zijde, handelend als gemeld, verklaar--  
de in voortdurende erfpacht uit te geven aan Electronic--  
Data Systems (E.D.S.) Nederland B.V., voor en namens welke--  
besloten vennootschap de comparant ter andere zijde, han--  
delend als gemeld, verklaarde in erfpacht aan te nemen:-----  
" Een perceel bouwterrein gelegen op het industrieterrein--  
" Halfweg 11 te Spijkenisse, uitmakende een op het ter--  
" rein aangegeven gedeelte ter grootte van ongeveer vijf--  
" en zeventig are van het perceel kadastraal bekend-----  
" gemeente Spijkenisse, sectie E nummer 4500 zoals op de--  
" aan deze akte gehechte tekening schetsmatig is aange--  
" geven",-----  
De comparant ter ene zijde verklaarde dat voorschreven on--  
roerend goed in volle en onvoorwaardelijke eigendom aan de--  
gemeente toebehoorde en niet is belast met hypotheek of--  
beslagen,-----  
Partijen verklaarden dat deze overeenkomst van uitgifte in--  
erfpacht - voorzover daarvan bij deze akte niet wordt af--  
geweken - is aangegaan onder de "algemene bepalingen betref--  
fende de uitgifte in erfpacht van gronden in de gemeente--  
Spijkenisse", welke algemene bepalingen zijn vastgesteld--  
bij besluit van de Raad der gemeente van negen februari--  
negentienhonderd acht en zeventig en gewijzigd bij besluit

van de Raad der gemeente van zes en twintig juni negen-  
tienhonderd tachtig en welke algemene bepalingen worden-  
geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daar-  
mede één geheel uit te maken.

Voorts verklaarden partijen dat deze overeenkomst van uit-  
gifte in erfpacht geschiedt tegen betaling van een jaar-  
lijkse canon van ACHT EN ZEVENTIGDUIZEND ZEVENHONDERD VIJF-  
TIG GULDEN (f 78.750,-) welke, voor wat betreft voormelde-  
algemene bepalingen wordt geacht in te gaan op één januari-  
negentienhonderd zeven en tachtig en is verschuldigd op-  
één juli van elk jaar, voor het eerst op één juli negen-  
tienhonderd acht en tachtig.

De gebruikervergoeding over de periode van zestien juli-  
negentienhonderd zeven en tachtig tot en met één en dertig-  
december negentienhonderd zeven en tachtig ten bedrage van-  
Zes en Dertig Duizend Drie en Negentig Gulden en Vijf en-  
Zeventig Cent

(f 36.093,75),

alsmede een bedrag aan omzetbelasting ad Een Honderd Zes en  
Twintig Duizend Vijf Honderd Vier Gulden (f 126.504,-) is-  
zijn aan de gemeente voldaan, hetgeen blijkt uit de aan-  
deze akte gehechte, door de Kassier der gemeente getekende-  
kwitantie.

Voorts verklaarden partijen dat deze overeenkomst van-  
uitgifte in erfpacht is geschied onder de volgende

-----BIJZONDERE BEPALINGEN-----

1. Electronic Data Systems (E.D.S.) Nederland B.V.,  
hierna ook te noemen "de erfpachter", is gehouden het-  
in erfpacht uitgegeven onroerend goed en eventueel op-  
te richten opstal(len) uitsluitend te gebruiken over-  
eenkomstig de hierbij hieraan gegeven bestemming van-  
bedrijfsterrein ten behoeve van een computerservice-  
bedrijf dan wel voor die activiteiten waarvoor het-  
krachtens het bestemmingsplan Halfweg II, zoals het is-  
vastgesteld of krachtens de herzieningen van dit bestem-  
mingsplan, zoals deze zullen worden vastgesteld, mag-  
worden gebruikt; de erfpachter verplicht zich op het-  
onroerend goed een parkeerterrein voor E.D.S. Nederland-  
B.V. op te (doen) richten.
2. De erfpachter heeft het in erfpacht uitgegeven terrein-  
op zestien juli negentienhonderd zeven en tachtig-  
in genot aanvaard.
3. Het onroerend goed wordt in erfpacht uitgegeven, vrij-  
van hypotheccair verband of beslag, in die staat waarin-  
het zich op zestien juli-  
negentienhonderd zeven en tachtig bevond en voorts met-  
alle daartoe behorende heersende en lijdende erfdienst-  
baarheden en met alle rechten, plichten en gemeenschap-  
pen daaraan verbonden, zoals het tot gemelde dag aan-  
de gemeente toebehoorde, die tot generlei vrijwaring,-  
behalve voor uitwinning, zal gehouden zijn, terwijl uit-  
hoofde van over- of ondermaat geen herziening der canon-  
noch vernietiging dezer overeenkomst zal kunnen gevord-  
derd worden.
4. Met de eenmaal aangevangen bestrating en inrichting-  
dient regelmatig voortgang te worden gemaakt.
5. Het laden, lossen, alsmede het parkeren van eigen-  
voertuigen, voertuigen van personeel, bezoekers en-  
dergelijke zal op eigen terrein moeten geschieden.  
Hiermede zal bij het gebruik van het terrein en/of

Bewaring:

De bewaarder:

Rotterdam

10580

44

130

Volgblad

- het ontwerp van gebouwen, rekening moeten worden ge-  
houden.
6. De voor in- en uitritten benodigde gemeentegrond zal  
bij afzonderlijk huurcontract aan de erfpachter worden  
verhuurd.
  7. Het is erfpachter verboden om op- of vanuit het in erf-  
pacht uitgegeven terrein verkoop aan particulieren te  
doen plaatsvinden.
  8. De zakelijke lasten en belastingen van het in erfpacht-  
uitgegevene geheven wordende, komen vanaf zestien juli-  
negentienhonderd zeven en tachtig voor rekening van de  
erfpachter.
  9. De vrijaring door de erfpachter als bedoeld in artikel-  
10 van de "Algemene bepalingen betreffende de uitgifte-  
in erfpacht van gronden van de gemeente Spijkenisse",  
wordt uitgebreid met aanspraken van derden op vergoe-  
ding van kosten en schade, ontstaan door verontreiniging  
van de bodem, welke vanaf het onroerend goed heeft  
plaatsgevonden.
  10. De erfpachter vrijwaart de gemeente voor aanspraken  
van derden wegens schaden, die tijdens de bestrating,  
inrichting en eventuele bouw aan eigendommen van deze  
derden mochten zijn toegebracht door schuld, nalatig-  
heid, onvoorzichtigheid of verkeerde handelingen van  
de erfpachter, van degene voor wie de erfpachter aan-  
sprakelijk is en van degene, die in zijn opdracht de  
bestrating, inrichting en eventuele bouw of een onder-  
deel daarvan uitvoeren, alsmede wegens schaden aan eigen-  
dommen van deze derden, veroorzaakt door verontreini-  
ging van de bodem, welke vanaf het onroerend goed  
heeft plaats gevonden.
  11. De kosten op deze overeenkomst vallende komen voor  
rekening van de erfpachter.
- En verklaarden de comparanten:-
- dat de erfpachter als besloten vennootschap met beperkte  
aansprakelijkheid is ingeschreven in de registers van de  
Kamer van Koophandel te Rotterdam op zes en twintig  
januari negentienhonderd drie en tachtig mitsdien is arti-  
kel 204 C Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek op de onder-  
havige overeenkomst niet van toepassing;
  - dat terzake van de levering van een gedeelte, groot vier-  
duizend vijf honderd achttien vierkante meter, van het bij-  
deze akte in erfpacht uitgegeven onroerend goed onzethe-  
lasting verschuldigd is, aangezien dit gedeelte door de  
gemeente als ondernemer is vervaardigd;
  - dat de gemeente dit gedeelte niet als bedrijfsmiddel  
heeft gebruikt;
  - dat mitsdien een beroep wordt gedaan op de vrijstel-  
ling van overdrachtbelasting als bedoeld in artikel 15-  
ten eerste sub a van de Wet op Belastingen van Rechtsver-  
keer;
  - dat met betrekking tot het overige gedeelte, groot twee-  
duizend negen honderd twee en tachtig vierkante meter, is-  
geopteerd voor een belaste levering;
  - dat terzake van de levering van laatstgemeld gedeelte  
overdrachtbelasting verschuldigd is over de grondwaarde-  
zijnde Vier Honderd Zeventien Duizend Vier Honderd Tachtig-  
Gulden (f 417.480,-).

Partijen verklaarden voor alle gevolgen deser akte, ook---  
voor deden van gerechtelijke tenuitvoerlegging,-----  
domicilie te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder---  
deser minuut,-----  
Comparanten zijn mij, notaris, bekend,-----  
Maarvan akte in minuut is verleden te Spijkenisse-----  
op de datum in het hoofd dazer akte vermeld,-----  
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de---  
verschenen personen hebben deze eenparig verklaard van de---  
inhoud van deze akte te hebben kennissenomen en op volle---  
dige voorlezing daarvan geen prijs te stellen,-----  
Vervolgens is dese akte na beperkte voorlezing door de---  
comparanten en mij, notaris, ondertekend,-----  
(Getekend:) A. Groenenboom; A.C. van Baaren; R.G.M.-----  
Gores,-----

VOOR AFSCHRIFT

(getekend): R. G. M. Gores

De ondergetekende, Mr. Roelof Gerhardus  
Maria Gores, notaris ter standplaats Spijkenisse,  
verklaart, dat het orroerend goed, bij voren-  
staande akte vervreemd in de zin van de Wet  
voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen  
in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in  
een voorstel ex artikel 6 van die wet.

(getekend): R. G. M. Gores

De ondergetekende, Mr. Roelof Gerhardus  
Maria Gores, notaris ter standplaats Spijkenisse,  
verklaart dat dit stuk eenaluidend is met het  
ter overschrijving aangeboden stuk.





KELVINWEG

Behoort bij erfpachtsvereenkomst gemeente Spijkenisse/Electronic  
Data Systems (E.D.S.) Nederland B.V.

Spijkenisse,

De gemeente,

(C. de Groen)

WATTWEG

De erfpachter,

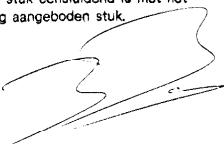
(C.W. Snodgrass)

OHRWEG

VOOR AFSCHRIFT

(getekend): R. G. M. Gores

De ondergetekende, Mr. Roelof Gerhardus  
Maria Gores, notaris ter standplaats Spijkenisse,  
verklaart dat dit stuk eensluidend is met het  
ter overschrijving aangeboden stuk.



| GEMEENTEWERKEN SPIJKENISSE                                                          |                                  |              |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------|-----|
| GEMEENTE SPIJKENISSE SECTIE E NR 4364 G&D                                           |                                  |              |     |
|  | JIT TE GEVEN GROND OPP 1:7500 CG |              |     |
| SCHAAL                                                                              | 1:1000                           | DE DIRECTEUR | GPM |
| A-1                                                                                 | GET 1:15                         | A-2          | GEC |
| A-3                                                                                 | GEC                              | A-4          | GEC |
| A-5                                                                                 | GEC                              | A-6          | GEC |
| A-7                                                                                 | GEC                              | A-8          | GEC |
| A-9                                                                                 | GEC                              | A-10         | GEC |
| A-11                                                                                | GEC                              | A-12         | GEC |
| A-13                                                                                | GEC                              | A-14         | GEC |
| A-15                                                                                | GEC                              | A-16         | GEC |
| A-17                                                                                | GEC                              | A-18         | GEC |
| A-19                                                                                | GEC                              | A-20         | GEC |
| A-21                                                                                | GEC                              | A-22         | GEC |
| A-23                                                                                | GEC                              | A-24         | GEC |
| A-25                                                                                | GEC                              | A-26         | GEC |
| A-27                                                                                | GEC                              | A-28         | GEC |
| A-29                                                                                | GEC                              | A-30         | GEC |
| A-31                                                                                | GEC                              | A-32         | GEC |
| A-33                                                                                | GEC                              | A-34         | GEC |
| A-35                                                                                | GEC                              | A-36         | GEC |
| A-37                                                                                | GEC                              | A-38         | GEC |
| A-39                                                                                | GEC                              | A-40         | GEC |
| A-41                                                                                | GEC                              | A-42         | GEC |
| A-43                                                                                | GEC                              | A-44         | GEC |
| A-45                                                                                | GEC                              | A-46         | GEC |
| A-47                                                                                | GEC                              | A-48         | GEC |
| A-49                                                                                | GEC                              | A-50         | GEC |
| A-51                                                                                | GEC                              | A-52         | GEC |
| A-53                                                                                | GEC                              | A-54         | GEC |
| A-55                                                                                | GEC                              | A-56         | GEC |
| A-57                                                                                | GEC                              | A-58         | GEC |
| A-59                                                                                | GEC                              | A-60         | GEC |
| A-61                                                                                | GEC                              | A-62         | GEC |
| A-63                                                                                | GEC                              | A-64         | GEC |
| A-65                                                                                | GEC                              | A-66         | GEC |
| A-67                                                                                | GEC                              | A-68         | GEC |
| A-69                                                                                | GEC                              | A-70         | GEC |
| A-71                                                                                | GEC                              | A-72         | GEC |
| A-73                                                                                | GEC                              | A-74         | GEC |
| A-75                                                                                | GEC                              | A-76         | GEC |
| A-77                                                                                | GEC                              | A-78         | GEC |
| A-79                                                                                | GEC                              | A-80         | GEC |
| A-81                                                                                | GEC                              | A-82         | GEC |
| A-83                                                                                | GEC                              | A-84         | GEC |
| A-85                                                                                | GEC                              | A-86         | GEC |
| A-87                                                                                | GEC                              | A-88         | GEC |
| A-89                                                                                | GEC                              | A-90         | GEC |
| A-91                                                                                | GEC                              | A-92         | GEC |
| A-93                                                                                | GEC                              | A-94         | GEC |
| A-95                                                                                | GEC                              | A-96         | GEC |
| A-97                                                                                | GEC                              | A-98         | GEC |
| A-99                                                                                | GEC                              | A-100        | GEC |

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

Bewaring Rotterdam, nr.

21457

Deze kaart/dit stuk, behoort bij het afschrift  
in bewaring genomen in deel.....nr. ....

1076 nr. 11

De Bewaarder,

Voor deze,

*[Handwritten signature]*

## Bijlage

46037\_informatie gemeente.pdf

**GEMEENTE  
NISSEWAARD**

**Informatieverzoek inzake veiling Boyleweg 2 te Spijkenisse**

Uw referentie: 2022.000294.01

Bijzonderheden

Er is geen sprake van een anti-speculatiebeding, noch hoeft er toestemming voor de overdracht van het erfpachtsrecht worden gevraagd.

**Registergoed**

1. *of er een (olie)tank is geregistreerd;*

**Nee**

2. *of het navolgende registergoed gelegen is, of er een lopende adviesaanvraag voor aanwijzing in een beschermd stadsgezicht, dan wel genoemd registergoed is aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument.*

**Nee**

3. *of (concept)aanschrijvingen zijn uitgebracht;*

**Nee**

4. *of een subsidieverzoek is ingediend dan wel of het registergoed is gerenoveerd;*

**Nee**

5. *of het registergoed onder de Wetvoorkeursrecht Gemeenten valt;*

**Nee**

6. *op de lijst staat voor onteigening of sloop;*

**Nee**

7. *of er bijzonderheden bekend zijn omtrent de bodemgesteldheid van de grond onder het perceel*

**Nee**

8. *of er funderingsproblemen bekend zijn*

**Nee**

9. *wat de bestemming is van het registergoed; indien mogelijk een plattegrond.  
(zie akte, houdende de veilingvoorwaarden)*

datum  
31 maart 2023

betreft  
Informatieverzoek inzake veiling Boyleweg 2 te Spijkenisse

## Uitsplitsing vordering per jaar in erfpachtdelen

| Omschrijving vordering    |                | Bedrag EUR          |
|---------------------------|----------------|---------------------|
| Restant betalingsregeling | d.d. 2-1-2017  | € 37.746,08         |
| betalingsregeling         |                | € 37.746,08         |
| Erfpacht canon 2018       | d.d. 30-5-2018 | € 72.266,80         |
| deel A                    |                | € 47.340,47         |
| deel B                    |                | € 13.585,55         |
| deel C                    |                | € 11.340,78         |
| Erfpacht canon 2019       | d.d. 21-5-2019 | € 72.266,80         |
| deel A                    |                | € 47.340,47         |
| deel B                    |                | € 13.585,55         |
| deel C                    |                | € 11.340,78         |
| Erfpacht canon 2020       | d.d. 27-5-2020 | € 72.266,80         |
| deel A                    |                | € 47.340,47         |
| deel B                    |                | € 13.585,55         |
| deel C                    |                | € 11.340,78         |
| Erfpacht canon 2021       | d.d. 1-6-2021  | € 72.266,80         |
| deel A                    |                | € 47.340,47         |
| deel B                    |                | € 13.585,55         |
| deel C                    |                | € 11.340,78         |
| Erfpacht canon 2022       | d.d. 10-6-2022 | € 77.232,82         |
| deel A                    |                | € 52.306,49         |
| deel B                    |                | € 13.585,55         |
| deel C                    |                | € 11.340,78         |
| <b>Eindtotaal</b>         |                | <b>€ 404.046,10</b> |

| Factuurnr     | Fact.datum | Jaar   | Bedrag            | Vervaldatum | Regel omschrijving  |
|---------------|------------|--------|-------------------|-------------|---------------------|
| 223399000096  | 10-6-2022  | 2022/6 | 13.585,55         | 30-6-2022   | Erfpacht canon 2022 |
| 223399000097  | 10-6-2022  | 2022/6 | 52.306,49         | 30-6-2022   | Erfpacht canon 2022 |
| 223399000098  | 10-6-2022  | 2022/6 | 11.340,78         | 30-6-2022   | Erfpacht canon 2022 |
| 2133990000117 | 1-6-2021   | 2021/6 | 13.585,55         | 31-8-2021   | Erfpacht canon 2021 |
| 2133990000118 | 1-6-2021   | 2021/6 | 47.340,47         | 31-8-2021   | Erfpacht canon 2021 |
| 2133990000119 | 1-6-2021   | 2021/6 | 11.340,78         | 31-8-2021   | Erfpacht canon 2021 |
| 2033990000187 | 27-5-2020  | 2020/5 | 13.585,55         | 1-9-2020    | Erfpacht canon 2020 |
| 2033990000188 | 27-5-2020  | 2020/5 | 47.340,47         | 1-9-2020    | Erfpacht canon 2020 |
| 2033990000189 | 27-5-2020  | 2020/5 | 11.340,78         | 1-9-2020    | Erfpacht canon 2020 |
| 1933990000118 | 21-5-2019  | 2019/5 | 13.585,55         | 30-6-2019   | Erfpacht canon 2019 |
| 1933990000119 | 21-5-2019  | 2019/5 | 47.340,47         | 30-6-2019   | Erfpacht canon 2019 |
| 1933990000120 | 21-5-2019  | 2019/5 | 11.340,78         | 30-6-2019   | Erfpacht canon 2019 |
| 1833990000133 | 30-5-2018  | 2018/5 | 13.585,55         | 30-6-2018   | Erfpacht canon 2018 |
| 1833990000134 | 30-5-2018  | 2018/5 | 47.340,47         | 30-6-2018   | Erfpacht canon 2018 |
| 1833990000135 | 30-5-2018  | 2018/5 | 11.340,78         | 30-6-2018   | Erfpacht canon 2018 |
|               |            |        | <b>366.300,02</b> |             |                     |

| Factuurnr     | Fact.datum | Jaar   | Bedrag           | Vervaldatum | Regel omschrijving          |
|---------------|------------|--------|------------------|-------------|-----------------------------|
| 1733600000124 | 22-2-2017  | 2017/2 | 2.192,39         | 24-3-2017   | Boeterente erfpacht 2016    |
| 176300003     | 2-1-2017   | 2017/1 | 14.500,00        | 31-1-2018   | 11e termijn bet.reg. D23336 |
| 176300003     | 2-1-2017   | 2017/1 | 20.000,00        | 28-2-2018   | 12e termijn bet.reg. D23336 |
| 176300003     | 2-1-2017   | 2017/1 | 93,55            | 30-5-2018   | 13e termijn bet.reg. D23336 |
| 176300003     | 2-1-2017   | 2017/1 | 960,14           | 31-8-2017   | 6e termijn bet.reg. D23336  |
|               |            |        | <b>37.746,08</b> |             |                             |

## Petra van Biezen | Folkema Linssen Notarissen

---

**Van:**

**Verzonden:**

**Aan:**

**Onderwerp:**

RE: Boyleweg 2

Boyleweg 2, Canon E 4362 groot 3860 m<sup>2</sup> € 52.306,49 (in 2022 geïndexeerd)

Boyleweg 2, Canon E 4362 groot 1150 m<sup>2</sup> € 15.237,55 (gaat in 2023 geïndexeerd worden, bedrag is inclusief indexatie)

Boyleweg 2, Canon E 4362 groot 960 m<sup>2</sup> € 12.719,82 (gaat in 2023 geïndexeerd worden, bedrag is inclusief indexatie)

Dus het totaal van de 3 percelen is € 80.263,86

Viet vriendelijke groet,

GEMEENTE  
NISSEWAARD

[www.nissewaard.nl](http://www.nissewaard.nl)



## Bijlage

46037\_bodemloketRapport.pdf



## Rapport Bodemloket

Datum: 30-3-2023



### Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg  
Besluit Bodemkwaliteit

## Rapport

### Inhoud

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

#### 1 Algemeen

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

#### 2 Disclaimer

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

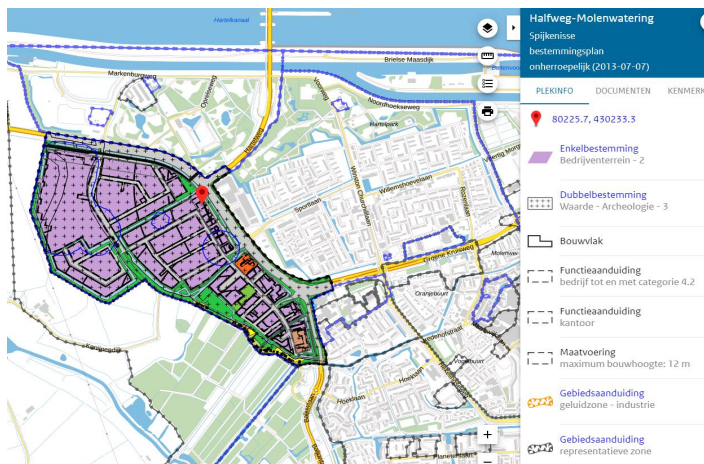
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens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

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

## Bijlage

46037\_opgave bestemming.pdf

Bestemming: Boyleweg 2 te Spijkenisse



Bestemming in te zien op internetsite <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/>

## Bijlage

46037\_akte van rectificatie deel 8109 nummer 57.pdf

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |           |                     |                                |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|---------------------|--------------------------------|---------------|
| Dagregister                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     | Bewaring  | in bewaring genomen | De bewaarder.                  | 0107 57 168   |
| deel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | nr. |           |                     |                                |               |
| 66                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 647 | Rotterdam | 29 NOV. 1983        | <i>[Handwritten signature]</i> | met<br>zonder |
| Aantekeningen:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |           |                     |                                |               |
| <p><i>Rectif</i><br/><i>51</i></p> <p><i>geer 73</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     |           |                     |                                |               |
| <p>Heden negenentwintig november negentienhonderd---<br/>drieëntachtig verschijnt voor mij, Mr Kasper Ma---<br/>ria Franciscus Josephus Houben, notaris te Rotter-<br/>dam:-----</p> <p>Hendrikus Johannes van der Waag, notarisklerk, --<br/>wonende te Spijkenisse, volgens zijn verklaring --<br/>handelend als mondeling lasthebber van:-----</p> <p>a. De Gemeente Spijkenisse; en-----</p> <p>b. de te Rotterdam gevestigde besloten vennoot---<br/>schap met beperkte aansprakelijkheid: RSV Data<br/>B.V.-----</p> <p>De comparant verklaart:-----</p> <p>dat bij akte, op twee december negentienhonderd---<br/>tweentachtig voor Mr K.M.F.J.Houben, notaris te -<br/>Rotterdam, verleden, van welke akte een afschrift<br/>is overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotter-<br/>dam op drie december negentienhonderdtweentachtig<br/>in deel 7695 nummer 79, door de Gemeente Spijke---<br/>nisse aan RSV Data B.V. voornoemd in erfpacht on-<br/>der meer is uitgegeven:-----</p> <p>- een perceel grond, gelegen nabij de Groene-----<br/>- Kruisweg te Spijkenisse, ter grootte van onge---<br/>- veer negen aren en zestig centiaren, deel uitma-<br/>- kende van het perceel, kadastraal bekend gemeee-<br/>- te Spijkenisse, sectie E nummer 3857, geheel --<br/>- groot vijf hectaren, twaalf aren en vijftennegen-<br/>- tig centiaren;-----</p> <p>dat thans is gebleken, dat het voormelde, in erf-<br/>pacht uitgegeven perceel grond mede wordt gevormd<br/>door een gedeelte van het kadastrale perceel ge---<br/>meente Spijkenisse, sectie E nummer 3858;-----</p> |     |           |                     |                                |               |

Hypotheek nr. 4A  
Wet van 28 februari 1947, Stb. 1966

109641F

weshalve de comparant voormelde akte rectificeert in dier voege, dat vorenbedoeld in erfpacht uitgegeven perceel grond uitmaakt een gedeelte van de kadastrale percelen gemeente Spijkenisse, sectie E nummers 3857 en 3858.-----  
 Waarvan deze akte in minuut wordt verleden te Rotterdam, ten tijde in het hoofd deze vermeld.-----  
 Nadat de zakelijke inhoud van de akte aan de comparant is opgegeven en hij heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, wordt deze akte, onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet ---- voorlezing voorschrijft, door de comparant, die -- aan mij, notaris, bekend is en mij, notaris, on--- dertekend.-----  
 (get.): Waag, K. Houben.-----

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.

(get.) K. Houben.

De ondergetekende Mr Kasper Maria Franciscus Josephus Houben, notaris te Rotterdam, wonende te Capelle aan den IJssel, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluitend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.

*K. Houben*

## Bijlage

46037\_akte uitgifte voortdurend erfpacht deel 7695 nummer 79.pdf

|          |      |           |                     |                                |                        |     |
|----------|------|-----------|---------------------|--------------------------------|------------------------|-----|
| Degreger |      | Bewoing   | In bewaring genomen | De bewaarder.                  | 1695                   | 192 |
| deel     | nr.  |           |                     |                                | met in vergaigblad(en) |     |
| 655      | 3400 | Rotterdam | - 3 DEC. 1982       | <i>[Handwritten signature]</i> | zonder                 |     |

Aantekeningen:

*Uitg voortdurend 22/12*

*350,-*

*Over 600,- van part van 11794 11795 11796*

*Voor reed van 28/10/157*

Heden twee december negentienhonderdtweeëntachtig verschenen voor mij, Mr Kasper Maria Franciscus Josephus Houben, notaris te Rotterdam:

Hendrikus Johannes van der Waag, notarisklerk, wonende te Spijkenisse, volgens zijn verklaring handelende als lasthebber van Cornelis de Groen, burgemeester van de gemeente Spijkenisse, wonende te Spijkenisse, die bij het verstrekken van de last handelde als burgemeester van de gemeente Spijkenisse, hierna ook te noemen: "de gemeente", ter uitvoering van Besluiten van de Raad van de gemeente, genomen in zijn openbare vergaderingen van eenentwintig mei negentienhonderdeenentachtig, tweeëntwintig april negentienhonderdtweeëntachtig, en zesentwintig augustus negentienhonderdtweeëntachtig, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland respectievelijk op drieëntwintig juni negentienhonderdeenentachtig, G.S. nummer B 45191, vijftien juni negentienhonderdtweeëntachtig, G.S. nummer B 45972 en zeven september negentienhonderdtweeëntachtig, G.S. nummer 47813,

ter ene zijde; en

Johannis Bongers, directeur van een vennootschap, wonende te Hekelingen, gemeente Spijkenisse, Dorpsstraat 30, volgens zijn verklaring handelend als enig directeur van de te Rotterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijk-

heid: RSV Data B.V. en als zodanig deze vennootschap vertegenwoordigende,

ter andere zijde.

De comparant ter ene zijde, handelend als gemeld, verklaarde bij deze in voortdurende erfpacht uit te geven aan RSV Data B.V. voornoemd - hierna te noemen: erfpachter - voor en namens wie de comparant ter andere zijde verklaarde in voortdurende erfpacht te aanvaarden.

- A. een perceel grond gelegen nabij de Groene
  - Kruisweg te Spijkenisse ter grootte van ongeveer achtendertig aren zestig centiaren, deel uitmakende van het kadastrale perceel gemeente Spijkenisse, sectie E nummer 3857, voor het geheel groot vijf hectaren twaalf aren vijftien- en zestig centiaren;
- B. twee percelen grond gelegen nabij de Groene
  - Kruisweg te Spijkenisse, ter gezamenlijke grootte van ongeveer elf aren vijftig centiaren, deel uitmakende van het onder A. genoemde kadastrale perceel gemeente Spijkenisse, sectie E nummer 3857;
- C. een perceel grond gelegen nabij de Groene
  - Kruisweg te Spijkenisse, ter grootte van ongeveer negen aren zestig centiaren, deel uitmakende van het onder A. genoemde kadastrale perceel gemeente Spijkenisse, sectie E nummer 3857,

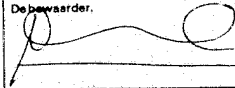
en zoals deze percelen met arcering zijn aangegeven op door de comparanten gewaarmerkte tekeningen, gemerkt A, B en C.

De comparant ter ene zijde verklaarde, dat voorschreven onroerend goed door de gemeente in eigendom is verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Rotterdam op drieëntwintig juni negentienhonderdvijfenzestig in deel 3669 nummer 49, van het afschrift van een akte van transactie.

Bewaring:

Rotterdam

De bewaarder.



269<sup>5</sup> 19 193  
Ade vervolgblad

houdende kwijting voor de koopsom en afstand van de rechten als bedoeld in de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek, op tweeëntwintig juni negentienhonderdvijfenzestig voor G. van den Berg, destijds notaris te Zuidland, verleiden en dat het voorschreven onroerend goed niet is belast met hypotheeken en/of beslagen.

Partijen verklaarden dat deze uitgifte in erfpacht, voorzover daarvan bij deze akte niet wordt afgeweken, is aangegaan onder de "algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht negentienhonderdachtenzeventig van de gemeente Spijkenisse", hierna aan te duiden als de "algemene bepalingen", welke algemene bepalingen zijn vastgesteld bij besluit van de Raad der gemeente, genomen in zijn openbare vergadering van negen februari negentienhonderdachtenzeventig en gewijzigd bij besluit van de Raad van de gemeente, genomen in zijn openbare vergadering van zesentwintig juni negentienhonderdtachtig, welke algemene bepalingen worden geacht woordelijk te zijn opgenomen in deze akte en daarmede een geheel uit te maken en voorts onder de volgende

Bedingen:

1. De door de erfpachter te betalen erfpachtscanon bedraagt:

- a. voor wat betreft het hiervoor onder A vermelde perceel veertien gulden en zevenendertig cent (f 14,37) per centiare per jaar of in totaal vijftienvijftigduizend vierhonderdnegenenzeventig gulden en achtenzeventig cent (f 55.479,78), welke voor wat betreft voormelde algemene bepalingen wordt geacht in te zijn gegaan op één januari negentienhonderdtweëntachtig.
- De gebruiksvergoeding over de periode van één augustus negentienhonderdeenentachtig tot en met eenendertig december negentienhonderdeen-

tachtig, alsmede een eenmalig bedrag aan omzetbelasting van negennegentigduizend achthonderddrieënzestig gulden en zestig cent

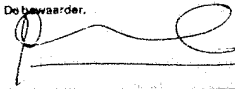
(f 99.863,60) is aan de gemeente voldaan, blijkens een door de kassier van de gemeente getekende en aan deze akte gehechte kwitantie;

- b. voor wat betreft de hiervoor onder B vermelde percelen veertien gulden en achtendertig cent (f 14,38) per centiare per jaar of in totaal zestienduizend vijfhonderdzevenendertig gulden (f 16.537,--), welke voor wat betreft voormelde algemene bepalingen wordt geacht te zijn ingegaan op één januari negentienhonderddrieëntachtig.

De gebruiksvergoeding over de periode van één september negentienhonderdeenentachtig tot en met eenendertig december negentienhonderdtweëntachtig, alsmede een eenmalig bedrag aan omzetbelasting van negenentwintigduizend zeventienhonderdzestig gulden en negenendertig cent (f 29.760,39) is aan de gemeente voldaan, blijkens een door de kassier van de gemeente getekende en aan deze akte gehechte kwitantie;

- c. voor wat betreft het hiervoor onder C vermelde perceel veertien gulden en achtendertig cent (f 14,38) per centiare per jaar of in totaal dertienduizend achthonderdeen gulden en tweeëntachtig cent (f 13.801,92), welke voor wat betreft voormelde algemene bepalingen wordt geacht in te gaan op één januari negentienhonderddrieëntachtig.

De gebruiksvergoeding over de periode van zesentwintig augustus negentienhonderdtweëntachtig tot en met eenendertig december negentienhonderdtweëntachtig alsmede een eenmalig bedrag aan omzetbelasting van vierentwintigduizend achthonderddrieënveertig gulden en zes-

|           |                                                                                   |                      |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Bewaring: | De waarde:                                                                        | 2695 79 194          |
| Rotterdam |  | twede... vervolgblad |

veertig cent (f 24.843,46) is aan de gemeente voldaan, blijkens een door de kassier van de gemeente getekende en aan deze akte gehechte kwitantie.

2. De erfpachter is gehouden het in erfpacht uitgegeven terrein uitsluitend te gebruiken overeenkomstig de hieraan gegeven bestemming, welke is: voor het onder A vermelde: bouwterrein ten behoeve van een computerservicebedrijf;

voor de onder B vermelde percelen: het perceel op gemelde sub B gemerkte tekening met 1 aangeduid: groenvoorzieningen en het perceel op gemelde tekening met 2 aangeduid: parkeervoorzieningen; en voor het onder C vermelde perceel: parkeerterrein.

3. De erfpachter heeft de in erfpacht uitgegeven percelen in genot aanvaard: het onder A vermelde op één augustus negentienhonderdeenentachtig; de onder B vermelde op één september negentienhonderdeenentachtig; en het onder C vermelde op zesentwintig augustus negentienhonderdtweeëntachtig

4. De onroerende goederen worden in erfpacht uitgegeven, vrij van hypotheckair verband of beslag, in die staat, waarin zij zich bevonden op respectievelijk één augustus negentienhonderdeenentachtig, één september negentienhonderdeenentachtig en zesentwintig augustus negentienhonderdtweeëntachtig en voorts met alle daartoe heersende en lijdende erfdienstbaarheden en met alle rechten en plichten daaraan verbonden, zoals zij tot gemelde data aan de gemeente toebehoorden, die tot generlei vrijwaring, behalve voor uitwinning, zal gehouden zijn, terwijl uit hoofde van over- of ondermaat geen herziening van de canon, noch vernietiging van deze overeenkomst zal kunnen gevorderd worden.

5. Met de reeds aangevangen bouw van de op het onder A bedoelde in erfpacht uitgegeven terrein te stichten opstallen dient regelmatig voortgang te worden gemaakt. De gebouwen dienen overeenkomstig de verleende bouwvergunning te worden voltooid. Onverminderd het bepaalde in artikel 15 van de algemene bepalingen verbeurt de erfpachter, indien hij niet voldoet aan het bepaalde in het onderhavige beding sub 5, ten behoeve van de gemeente de betaalde waarborgsom ad vijftienduizend vierhonderdnegenenzeventig gulden en achtenzeventig cent (f 55.479,78).

6. Met de reeds aangevangen aanleg van het onder C in erfpacht uitgegeven terrein tot parkeerterrein dient regelmatig voortgang te worden gemaakt. Onverminderd het bepaalde in artikel 15 van de algemene voorwaarden verbeurt de erfpachter, indien hij niet voldoet aan het bepaalde in het onderhavige beding sub 6, ten behoeve van de gemeente de betaalde waarborgsom ad dertienduizend achthonderdeen gulden en tweeënegentig cent (f 13.801,92).

7. Het laden, lossen, alsmede het parkeren van eigen voertuigen, voertuigen van personeel, bezoekers en dergelijke zal op eigen terrein dienen te geschieden, terwijl ten behoeve van bezoekers eveneens parkeervoorzieningen aanwezig dienen te zijn.

Hiermede zal bij het gebruik van het terrein en/of het ontwerpen van gebouwen rekening dienen te worden gehouden.

8. Het is erfpachter verboden, zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders, op de bij deze akte in erfpacht uitgegeven grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd, werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan naar het oordeel van burgemeester

|                  |                                |                                      |
|------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| Bewaring:        | De bewaarder:                  | 7695 79 195                          |
| <i>Notarisch</i> | <i>[Handwritten Signature]</i> | der <i>[Handwritten]</i> vervolgblad |

en wethouders gevaar, schade of hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand valt te duchten.

Met name zal het in erfpacht uitgegevene zodanig dienen te worden gebruikt, dat daardoor jegens bedrijven, woningen of het verkeer in de omgeving geen gevaar of hinder - met inbegrip van het veroorzaken van stof of stank - wordt veroorzaakt of schade wordt toegebracht, een en ander naar het oordeel van burgemeester en wethouders.

9. De voor in- en uitritter benodigde gemeente-grond zal bij afzonderlijk huurcontract aan de erfpachter worden verhuurd.

10. Op of vanuit het in erfpacht uitgegevene mag geen verkoop aan particulieren plaatsvinden.

11. De kosten op deze overeenkomst vallende, komen voor rekening van de erfpachter.

Tenslotte verklaarden de comparanten: dat terzake van de onderhavige overeenkomst omzetbelasting verschuldigd is aangezien het in erfpacht uitgegevene door de gemeente als ondernemer is vervaardigd;

dat door de gemeente het in erfpacht uitgegevene niet als bedrijfsmiddel is gebruikt;

dat mitsdien een beroep wordt gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

Partijen verklaarden nog voor alle gevolgen dezer akte, ook voor daden van gerechtelijke tenuitvoerlegging, woonplaats te kiezen, de comparant ter ene zijde voor de gemeente ten raadhuije van die gemeente en de comparant ter andere zijde ten kantore van de notaris, bewaarder van deze minuut.

Van de lastgeving op de comparant ter ene zijde blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke na voorechterkenning overeenkomstig de wet, aan

deze minute wordt gehecht.

Waarvan deze akte in minuut is verleden te Rotterdam, ten tijde in het hoofd dezer vermeld.

Nadat de zakelijke inhoud van de akte aan de comparanten is opgegeven en zij eenparig hebben verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen, is deze akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de comparanten, die aan mij, notaris, bekend zijn, en mij, notaris, ondertekend om veertien uur twintig minuten.

(get.) Waag, J. Bongers, K. Houben.

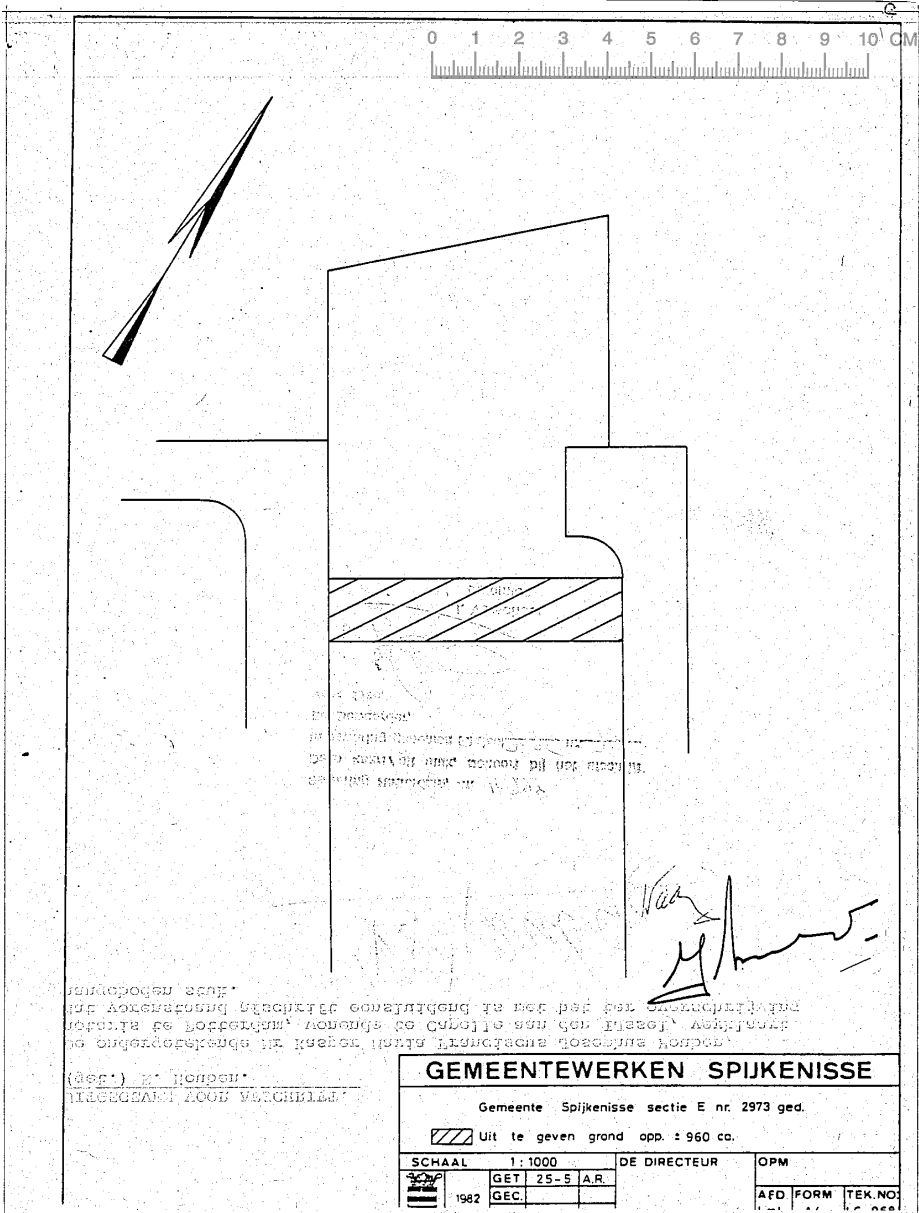
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.

(get.) K. Houben.

De ondergetekende Mr. Casper Maria Franciscus Josephus Houben, notaris te Rotterdam, wonende te Capelle aan den IJssel, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.

*K. Houben*

Volgt aangehechte stukken



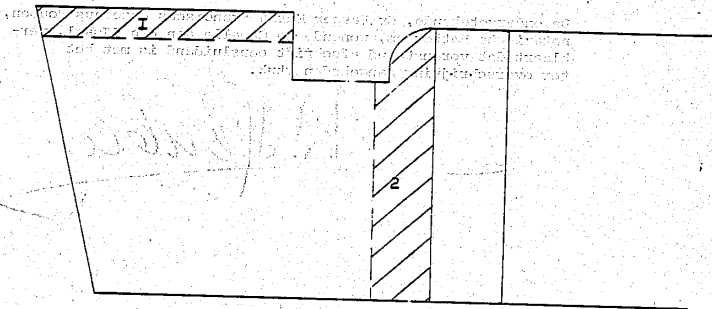
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.  
(get.) K. Houben.

De ondergetekende Mr Kasper Maria Franciscus Josephus Houben,  
notaris te Rotterdam, wonende te Capelle aan den IJssel, verklaart  
dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter overschrijving  
aangeboden stuk.

*K. Houben*

Bewaring Rotterdam, nr. 11-792  
Deze kaart/dit stuk, behoort bij het afschrift  
in bewaring genomen in deel 769C nr. 77  
De Bewaarder,  
Voor deze,

*J. Verschoor*  
J. Verschoor  
commissie



Behoort bij erfpachtovereenkomst RSV-Data B.V./gemeente Spijkenisse  
Spijkenisse, 7 april 1982

De erfpachter,

(J. Bongers, directeur)

De gemeente,

## GEMEENTEWERKEN SPIJKENISSE

Gemeente Spijkenisse sectie E nr. 2973 ged.

Uit te geven grond opp. ± 1150 ca.

| SCHAAL 1:1000                                                                       |            | DE DIRECTEUR                                                                        | OPM. |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|
|  | GET. 23-10 |  |      |
|                                                                                     | GEC.       |                                                                                     |      |
|                                                                                     | GEC.       |                                                                                     |      |
| 1981                                                                                |            |                                                                                     |      |

AFD. FORM. TEK. NO.  
Lmk A4 LG-873

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

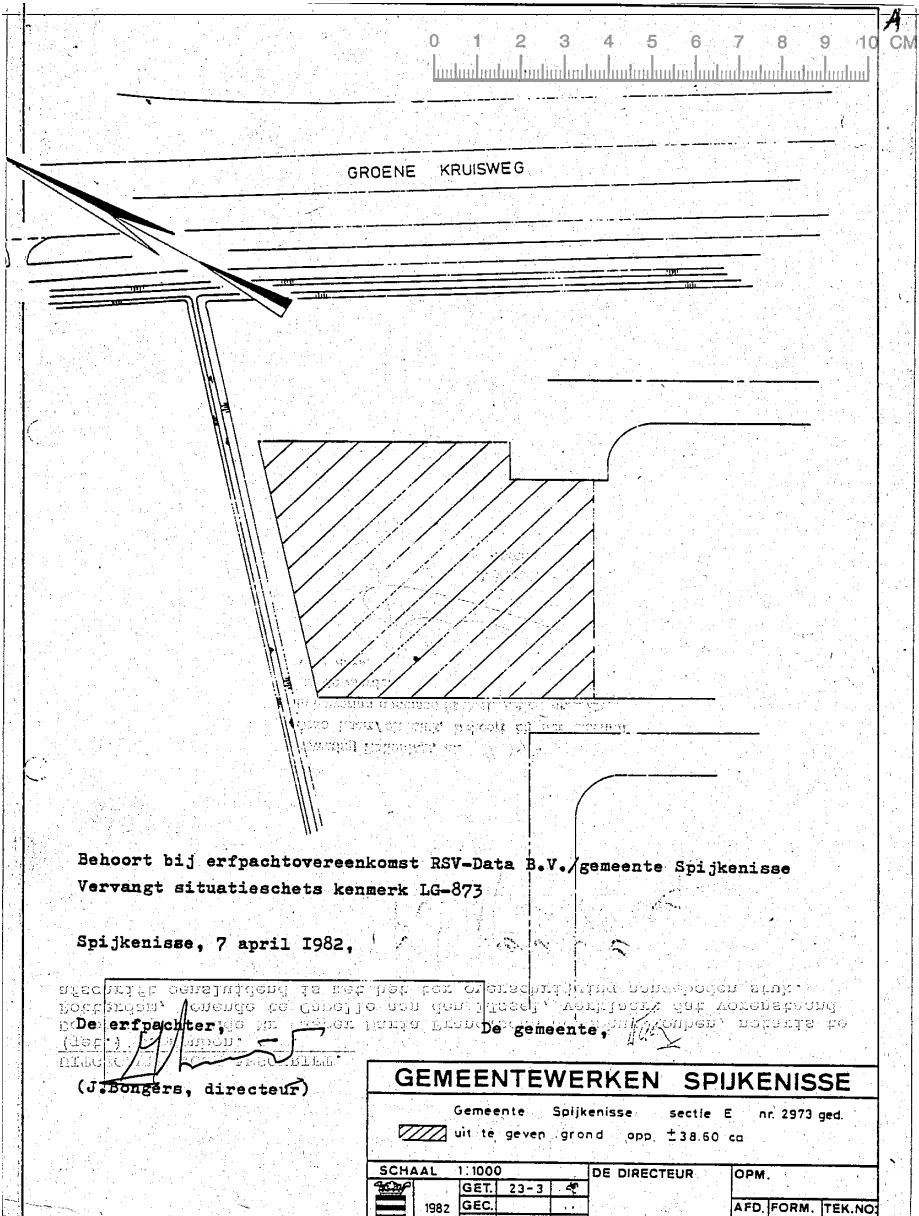
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT  
(get.) K. Houben

De ondergetekende, Mr Kasper Maria Franciscus Josephus Houben,  
notaris te Rotterdam, wonende te Capelle aan den IJssel, ver-  
klaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het  
ter overschrijving aangeboden stuk.

*K. Houben*

Bewaring Rotterdam, nr. 11795  
Deze kaart/dit stuk, behoort bij het afschrift  
In bewaring genomen in dast. 795 nr. 79  
De Bewaarder,  
Voor deze,

*J. Uerschuur*  
Commies.



## UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.

(get.) K. Houben.

De ondergetekende Mr Kasper Maria Franciscus Josephus Houben, notaris te Rotterdam, wonende te Capelle aan den IJssel, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.

Rotterdam, 11 Mei 1971

Aan de bewaarder van de

notariële akten te Rotterdam

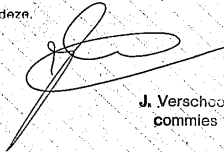
Bewaring Rotterdam, nr. 11.79<sup>6</sup>

Deze kaart/dit stuk, behoort bij het afschrift

in bewaring genomen in deel 7971 nr. 79

De Bewaarder,

Voor deze.



J. Verschoor  
commies

OPENBARE VERKOOP

## Bijlage

46037\_GLOBAAL OVERZICHT VAN DE VEILINGKOSTEN DIE VOOR REKENING VAN DE KOPER KOMEN (1)\_1.pdf

PB/ 2022.000294.01  
versie: 4 mei 2023

GLOBAAL OVERZICHT VAN DE VEILING KOSTEN DIE VOOR REKENING VAN DE KOPER KOMEN  
(wijzigingen uitdrukkelijk voorbehouden)

|                                                                                                                                       |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| - achterstand erfpachtcanon t/m juni 2023                                                                                             | € 366.300,02 |
| - kadasterkosten (belast / excl. btw)                                                                                                 | € 87,00 *    |
| - kadasterkosten (onbelast)                                                                                                           | € 137,50     |
| - kadastraal recht                                                                                                                    | € 24,=       |
| - onderzoekswerkzaamheden eigenaar (excl. btw)                                                                                        | € 150,= *    |
| - onderzoekswerkzaamheden kadaster (erfpacht)                                                                                         | € 180,= *    |
| - aanzegging/ belanghebbende(n)/ huurders en eigenaar (schatting)                                                                     | € 1.339,29,= |
| - compliance koper                                                                                                                    | € 125,= *    |
| - plaatselijke bezichtiging                                                                                                           | € 350,=      |
| - verschotten aangetekende post/koerier (schatting)                                                                                   | € 424,98,=   |
| - informatiewerkzaamheden BAG (excl. btw)                                                                                             | € 160,= *    |
| - recherches/statuten Kamer van Koophandel (excl. btw)                                                                                | € 450,= *    |
| - forfaitair bedrag NIIV voor advertentiekosten en internetveiling                                                                    | € 2.159,85   |
| - notariskosten (excl. btw) in het kader van de veiling                                                                               | € 7.850,= *  |
| - notariswerkzaamheden verhuursituatie (excl. btw)                                                                                    | € 750,= *    |
| - doorhaling inschrijvingen incl. titels, recherche e.d. en (telefonische) correspondentie beslagleggers-hypotheekhouders (excl. btw) | € 2.295,= *  |
| - kwaliteitsfonds KNB                                                                                                                 | € 49,75      |
| - kantoorkosten                                                                                                                       | € 475,00 *   |
| - inzetpremie (1% over PM)                                                                                                            | PM           |

Tevens zijn voor rekening van koper alle kosten verband houdende met de ontruiming van het onderhavige registergoed, die worden geschat op circa PM en de overdrachtsbelasting over de koopsom vermeerderd met de alle bovenstaande bijkomende kosten en gekapitaliseerde canon **(zijnde factor zeventien (17) x de jaarcanon ((€ 80.263,86).**

Tevens wordt koper er uitdrukkelijk op gewezen dat op 1 juli 2023 ook de canonbijdrage voor het jaar tweeduizend drieëntwintig ad € 80.263,86 nog bij de koper in rekening zal worden gebracht. Indien u biedt voor een nader te noemen meester dient u binnen 6 dagen na de akte van gunning mede te delen wie de nader te noemen meester is. De notariskosten van een akte de command bedragen € 425,= (excl. BTW).

\* Let op: deze posten zijn exclusief BTW

## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_46037.pdf



Fokkema Linssen  
Notarissen te Rotterdam

Blad 1  
Dossnr. PB/2022.000294.01

(uittreksel)

**VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN**  
inzake de veiling van **Boyleweg 2** te 3208 KA **Spijkennis**

Heden, zes april tweeduizend drieëntwintig, verscheen voor mij, mr. Astrid—  
Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging Rotterdam:—  
mevrouw mr. Petra van Biezen, geboren te Rotterdam op zestien juni—  
negentienhonderdvijfenzestig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris,—  
kantooradres: Fokkema Linssen Notarissen Heemraadssingel 131, 3022 CD—  
Rotterdam, die verklaarde te handelen als schriftelijk gevolmachtigde van:—  
de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Nissewaard**, zetelende te—  
Spijkennis, gemeente Nissewaard aan de Raadhuislaan 106, 3201 EL—  
Spijkennis, hierna ook te noemen: “verkoper”.

Volmacht

Van het bestaan van voormelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.—  
De volmacht, waaraan de betreffende verschijnende persoon de bevoegdheid—  
ontleent, is schriftelijk verleend en zal aan deze akte worden gehecht.

Hoedanigheid verschenen persoon

Wordt in deze akte gesproken van “de verschenen persoon”, dan wordt daarmee—  
aangeduid de betreffende verschenen persoon, handelend als hiervoor gemeld,—  
tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.

**De verschenen persoon verklaarde het navolgende.**

**I. INLEIDING**

**A. BEVOEGDHEID TOT EXECUTORIALE VERKOOP /**  
**EXECUTORIAAL BESLAG**

Deze akte heeft tot doel namens de verkoper de voorwaarden te willen—  
vaststellen waaronder de executoriale verkoop op grond van 514 en verder—  
van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, van het hierna—  
omschreven registergoed.

Op vierentwintig februari tweeduizend tweeëntwintig is op verzoek van de—  
verkoper executoriaal beslag gelegd op na te melden registergoed, zulks uit—  
kracht van de grosse van een vonnis op vier augustus tweeduizend—  
eenentwintig, uitgesproken door de Rechtbank Rotterdam, welk beslag is—  
ingeschreven in register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare—



Registers op vierentwintig februari tweeduizend tweeëntwintig in deel 82801 nummer 50, nadat tevoren aan de na te noemen eigenaar bij exploitatie op zes september tweeduizend eenentwintig genoemde grosse werd betekend met gelijktijdig beval tot betaling, waaraan geen gevolg is gegeven.

Het proces-verbaal van inbeslagneming bevat, behoudens de vermelding van de titel uit hoofde waarvan het beslag is gelegd, al dat wat in artikel 504 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is omschreven en vervolgens binnen de in artikel 505 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoemde termijn, bij afschrift aan de eigenaar betekend. Voormeld vonnis op vier augustus tweeduizend eenentwintig betrof een verstekvonnis, die op zes september tweeduizend eenentwintig door de deurwaarder aan na te noemen eigenaar is betekend door achterlating op het betreffende adres in gesloten envelop. Uit een aan deze akte te hechten mail de dato zes oktober tweeduizend eenentwintig blijkt van een daad van bekendheid van na te noemen eigenaar met bovengenoemd vonnis conform artikel 143 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Uit een verklaring van de waarnemend griffier van de rechtbank Rotterdam de dato veertien januari tweeduizend tweeëntwintig blijkt dat er geen verzet, hoger beroep of cassatie is aangetekend tegen bovengenoemd vonnis, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht.

B. REGISTERGOED

De verschenen persoon verzocht mij, notaris, over te gaan tot vaststelling van de bijzondere veilingvoorwaarden betreffende de voorgenomen openbare verkoop krachtens het navolgende registergoed:

- het recht van voortdurende erfpacht - eigendom van de gemeente Nissewaard, gevestigd te Raadhuislaan 106 te 3201 EL Spijkenisse betreffende de opstal met bijbehorende grond en toebehoren aan de **Boyleweg 2 te 3208 KA Spijkenisse**, kadastraal bekend gemeente **Spijkenisse**, sectie E, nummer **4362**, kadastraal groot negenenvijftig are en zestig centiare (59 a 60 ca), zulks tegen een jaarlijkse canon.

Het hiervoor omschreven registergoed wordt in deze akte aangeduid als "het registergoed".

C. EIGENAAR

Dit registergoed is eigendom van/behoort toe aan ...enzovoorts, hierna ook te noemen "de eigenaar".

Gemeld registergoed is door de eigenaar verkregen door een akte van



levering op twee februari tweeduizend zeventien voor een waarnemer van—  
mr. A.R.N.J.R. van der Voort, notaris te Breda, verleden en waarvan een—  
afschrift is ingeschreven in het register 4 van de Dienst van het Kadaster en  
de Openbare Registers op drie februari tweeduizend zeventien in deel—  
70022 nummer 179. In gemelde akte van levering is opgenomen dat er—  
geen ontbindende voorwaarden waren overeengekomen.

D SCHULD

Van het bestaan en de omvang van de schuld van de eigenaar aan verkoper—  
blijkt uit de administratie van verkoper.

E RECHT TOT OPENBARE VERKOOP/OPEISBAARHEID

De vordering waarvoor de verkoper beslag heeft gelegd is opeisbaar  
geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van het  
aan verkoper verschuldigde, ondanks de nodige aanmaningen van  
verkoper.

F NIET NAKOMING

De schuldenaar is in zijn betalingsverplichting ten opzichte van verkoper in  
verzuim en is na meerdere aanmaningen van verkoper in verzuim  
gebleven. Op grond hiervan is verkoper bevoegd gebruik te maken van zijn  
rechten als executoriaal beslaglegger, in het bijzonder van zijn recht tot  
openbare verkoop op grond van artikel 514 en volgende Wetboek van  
Burgerlijke Rechtsvordering.

G OVERIGE HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN EN/OF BESLAGEN

Het registergoed is bezwaard met de navolgende inschrijvingen:

- een recht van hypotheek ten behoeve van de besloten vennootschap—  
met beperkte aansprakelijkheid: Beleggings- en Beheermaatschappij  
Venwood B.V., statutair gevestigd te Breda, ...enzovoorts; de—  
vestiging van deze hypotheek vond plaats krachtens een akte verleden—  
op dertig december tweeduizend vijftien voor mr. L.J.M. Teunissen,  
notaris te Breda en ingeschreven in het register 3 van de Dienst van  
het Kadaster en de Openbare Registers op dertig december—  
tweeduizend vijftien in deel 68926 nummer 160;
- een recht van hypotheek ten behoeve van de besloten vennootschap—  
met beperkte aansprakelijkheid: Cerato Beheer B.V., statutair—  
gevestigd te Breda, kantoorhoudende te Spijkenisse, Boyleweg 2, —  
postcode 3208 KA, ingeschreven in het handelsregister onder nummer:  
20095268; ..enzovoorts; de vestiging van deze hypotheek vond plaats—  
krachtens een akte verleden op vierentwintig juni tweeduizend vijftien



- enzovoorts.. en ingeschreven in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op vijftientwintig juni tweeduizend vijftien in deel 67961 nummer 143;
- een executoriaal beslag gelegd door de maatschap RWV ADVOCATEN, gevestigd te Leiden, ...enzovoorts, welk beslag is ingeschreven in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op zestien juli tweeduizend achttien in deel 74033 nummer 123, van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot, op zestien juli tweeduizend achttien ..enzovoorts;
- een executoriaal beslag gelegd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid RPS Analyse B.V., statutair gevestigd te Delft, kantoorhoudende te Delft, ...enzovoorts, welk beslag is ingeschreven in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op vijftientwintig oktober tweeduizend negentien in deel 76713 nummer 44, van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot, op negen oktober tweeduizend negentien...enzovoorts;
- een executoriaal beslag gelegd door van de ambtenaar belast met de invordering van Gemeente Nissewaard, te Spijkenisse, Raadhuislaan 106, ..enzovoorts, welk beslag is ingeschreven in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op dertien maart tweeduizend twintig in deel 77617 nummer 108, van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot, op dertien maart tweeduizend twintig opgemaakt door de belastingdeurwaarder van de Gemeente Nissewaard;
- een executoriaal beslag gelegd door de besloten vennootschap Securitas Beveiliging B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Badhoevedorp, welk beslag is ingeschreven in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op vijftien september tweeduizend twintig in deel 78928 nummer 36, van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot, op vijftien september tweeduizend twintig ..enzovoorts;
- een tweetal executoriale beslagen gelegd door de ambtenaar belast met de invordering van de Samenwerkingsverband Vastgoedinformatie Heffing en Waardebepaling, kantoorhoudende te Klaaswaal aan de Rijksweg 3b, van welk de beslagen zijn ingeschreven in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers:



- op zes augustus tweeduizend eenentwintig in deel 81294 nummer 176, van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot, op zes augustus tweeduizend eenentwintig, en
  - op veertien oktober tweeduizend tweeëntwintig in deel 84449 nummer 10, van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot, op veertien oktober tweeduizend tweeëntwintig, beiden opgemaakt door Antonius Hendrikus Hermanus Leferink belastingdeurwaarder van de Samenwerkingsverband Vastgoedinformatie Heffing en Waardebepaling kantoorhoudende te 3286 LS Klaaswaal aan de Rijkssstraatweg 3b.
- enzovoorts.
- H. **VOORAFGAANDE WETTELIJKE VOORSCHRIFTEN**
- Voldaan is aan de wettelijke voorschriften, met verwijzing naar de desbetreffende artikelen uit het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering hierna verder te noemen: "Rv"), waaronder:
- aanzegging van de executie aan de belanghebbenden overeenkomstig artikel 544;
  - vaststelling van dag, uur en plaats van de veiling en schriftelijke kennisgeving daarvan aan de belanghebbenden overeenkomstig artikel 515;
  - aankondiging van de veiling bij executie door vermelding op de algemeen toegankelijke website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) of een daaraan gelieerde website, meer dan dertig dagen voorafgaande aan de veiling.
- Van voormelde aanzeggingen blijkt uit de aan deze akte te hechten exploiten.
- II. **ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN**
- Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift van de akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op diezelfde dag in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Veilingvoorwaarden worden hierna ook genoemd: 'AVVE'.



Door het uitbrengen van een bod aanvaardt de bieder/koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

### III **BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**

#### **Openbare executoriale verkoop**

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

1. **De veiling van het registergoed zal plaatsvinden door middel van:**  
Interveiling.

2. **Wijze van veilen**

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag bij afmijning.

De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen Biedingen uitsluitend worden gedaan via de algemeen toegankelijke website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) of een daaraan gelieerde website, hierna te noemen de Website. De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld.

De Veiling vindt plaats via de Website op **maandag, acht mei tweeduizend drieëntwintig vanaf dertien uur dertig minuten (13:30).**

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.

De Notaris maakt de Veiling en de Veilingvoorwaarden ten minste dertig dagen voor de veilingdatum bekend via de Website.

3. **Voorbehoud recht van beraad**

**Voorbehoud recht van beraad**

Verkoper maakt, tenzij hij direct op de dag van veiling tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE, welke termijn in tegenstelling tot het bepaalde in artikel 8 lid 2 eindigt op **drieëntwintig mei tweeduizend drieëntwintig.**



#### 4. Inzetpremie

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsom.

In aanvulling op het bepaalde in artikel 7 geldt het navolgende:

- De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald.
- Als de inzetter ook koper is, wordt de inzetpremie met de koopprijs verrekend.

In afwijking van artikel 7 lid 3 AVVE vervalt het recht op een inzetpremie in geval van intrekking na de inzet alsook ingeval dat niet tot gunning wordt overgegaan.

#### 5. Legitimatie en financiële gegoedheid vóór of tijdens veiling

Bieders/kopers moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders/kopers moeten hun financiële gegoedheid kunnen aantonen zoals bedoeld in artikel 14 AVVE door een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de wet te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

#### 6. Waarborgsom vóór de gunning

1. Verkoper verlangt vóór de gunning betaling van een waarborgsom ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs of een bankgarantie tot dit bedrag.

Mocht de verkoper op basis van het in de veiling gedane bod voornemens zijn aan de koper te gunnen maar blijkt dat koper niet heeft voldaan aan de verplichting tot het stellen van een bankgarantie of betaling van een waarborgsom binnen de gestelde termijn voorafgaande aan de gunning, zal de verkoper desondanks tot gunning kunnen overgaan en is de koper op basis van de artikel 26.4 en 12 lid 6 AVVE 2017 in verzuim en dient hij vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke rente verhoogd met twee procent (2,00%) te vergoeden.

Op de door de koper verschuldigde kosten van de veiling en de overdrachtsbelasting moet een voorschot van vijf procent (5%) van de koopprijs worden betaald uiterlijk vijf werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt.



2. De koopprijs en de overige kosten moeten worden betaald, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes weken na de gunning
  3. Als verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij bieder/koper in gebreke is:
    - de waarborgsom terugbetaald; en/of
    - de bankgarantie teruggestuurd.
  4. Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris.
- 7. Omzet- en overdrachtsbelasting**
- Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel tien en vier/tiende procent (10,4%) overdrachtsbelasting over de grondslag verschuldigd.
- Koper wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat er overdrachtsbelasting wordt geheven over de koopsom vermeerderd met alle veilingkosten en de gekapitaliseerde canon (zijnde de jaarcanon maal - voor zover thans bekend - factor zeventien (17)).
- Eventuele nadere informatie hieromtrent zal worden geüpload op de website: [www.veilingbiljet.nl](http://www.veilingbiljet.nl) en/of [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl).
- De verschuldigde overdrachtsbelasting komt (verder) voor rekening en risico van de koper.
- Het vorenstaande laat onverlet de mogelijkheid van de koper om krachtens de wet in aanmerking te komen voor vrijstelling van overdrachtsbelasting, doch dit is voor rekening van de koper.
- De overdrachtsbelasting dient gelijktijdig met de koopsom te worden voldaan.
- 8. Eigenaarslasten**
- Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
- onroerendezaakbelasting: vierduizendzevenentachtig euro en vier eurocent (€ 4.087,04) per jaar;
  - rioolheffing: driehonderdveertien euro en tweeënveertig eurocent (€ 314,42) per jaar;
  - waterschapslasten: vierhonderddrieënvijftig euro en vierendertig eurocent (€ 453,34) per jaar;
  - erfpachtcanon: tachtigduizend tweehonderddrieënzestig euro en zesentachtig eurocent (€ 80.263,86) per jaar;



- De notaris en de verkoper staan niet in voor de juistheid van de door—  
de diverse instanties opgegeven bedragen.  
Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het  
eventueel onder 9 van deze voorwaarden bepaalde.
- 9. Achterstallige lasten, explootkosten en veilingkosten**
1. De volgende verschuldigde eigenaarslasten voor het registergoed—  
zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de—  
datum van betaling voor rekening van koper:—  
- de erfpachtcanon over de periode van een januari—  
tweeduizend achttien tot en met eenendertig december—  
tweeduizend tweeëntwintig, zijnde:—  
**driehonderdzesenzestigduizend driehonderd euro en**  
**twee eurocent (€ 366.300,02).**  
Tevens wordt koper er uitdrukkelijk op gewezen dat op een—  
juli tweeduizend drieëntwintig ook de canonbijdrage voor—  
het jaar tweeduizend drieëntwintig ad **tachtigduizend**  
**tweehonderddrieënzestig euro en zesentachtig eurocent**  
**(€ 80.263,86)** nog bij de koper in rekening zal worden  
gebracht.
- Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten—  
komen niet voor rekening van koper.
- De notaris en de verkoper staan niet in voor de juistheid van de—  
door de betreffende instantie opgegeven bedragen.
2. Aangezien het Registergoed niet bestemd is tot bewoning, wordt,  
voor zover verschuldigd, aan de Koper in rekening gebracht:—  
a. de overdrachtsbelasting en/of de omzetbelasting;—  
b. het honorarium van de Notaris;—  
c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;—  
d. de kosten en heffingen omschreven in lid 1;—  
e. de inzetpremie;—  
f. de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van—  
hypotheek, beperkte rechten en beslagen;—  
g. de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon en—  
Website;—  
h. de eventuele kosten van de executoriale verkoop ter—  
voorbereiding en organisatie van de Veiling voor zover—  
hiervoor niet reeds vermeld;—



- i. de kosten ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden —
- j. de overige kosten - hoe ook genaamd - die zijn gemaakt in —  
het kader van de onderhavige veiling. —
- 2b. Voor het moment van betaling van (een voorschot op) deze —  
kosten wordt verwezen naar het bepaalde onder 6 van deze —  
voorwaarden. —

## 10. Bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestaan gebruik van het —  
registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente Nissewaard —  
afgegeven verklaring, waarin het navolgende is opgenomen: —

*"De Boyleweg 2 te Spijkenisse is gesitueerd in het bestemmingsplan —  
Halfweg-Molenwatering en heeft de enkelbestemming —  
"Bedrijventerrein – 2", de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie —  
– 3". De functie aanduiding op het perceel geeft aan dat alhier —  
bedrijven tot en met categorie 4.2. zijn toegestaan. Verder heeft het —  
perceel de functieaanduiding "kantoor". Voorts geldt voor dit gebied —  
een geluidzone- industrie en een gebiedsaanduiding "representatieve —  
zone". —*

*Ingevolge art. 4.1. van de regels bij dit plan – en gelet op de —  
functieaanduidingen op de verbeelding – is alhier bedrijven tot en met —  
categorie 4.2. van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Een —  
kantoor ten dienste van het bedrijf is ook mogelijk, zij het tot 750m2 —  
bedrijfsvloeroppervlak per bedrijf. Verder zijn productiegebonden —  
detailhandel, detailhandel in volumineuze goederen, webwinkels —  
toegestaan (mits natuurlijk geen bedrijven zijn boven de categorie 4.2. —  
als hiervoor genoemd). —*

*Ingevolge artikel 23.1 mogen binnen de als "geluidzone- industrie" —  
aangegeven gronden geen nieuwe woningen of andere —  
geluidgevoelige functies worden gebouwd, tenzij een hogere waarde is —  
vastgesteld. " —*

Tevens wordt koper er op gewezen dat het niet is toegestaan om het —  
registergoed te gebruiken voor de opvang van vluchtelingen, —  
(arbeids)migranten of andere personen, gezien het feit dat de —  
opvang/huisvesting van mensen op een industrieterrein ongewenst is —  
om veiligheidsredenen. Op een industrieterrein is meer verkeer met —  
vrachtauto's dan in woonwijken, met kans op ongelukken. Tevens —  
worden in het naastgelegen bedrijf gevaarlijke stoffen (gassen) —



- opgeslagen en gedistribueerd. \_\_\_\_\_
- 11. Gebruik bij de eigenaar?** \_\_\_\_\_
- Voor zover bekend is het registergoed in gebruik bij de eigenaar en volgens opgave uit de Kamer van Koophandel staan tevens ter plaatse nog drie (3) besloten vennootschappen ingeschreven. \_\_\_\_\_
- 12. Gebruik bij derden?** \_\_\_\_\_
1. Zoals opgenomen onder III punt 11 staan volgens opgave uit de Kamer van Koophandel staan tevens ter plaatse nog drie (3) besloten vennootschappen ingeschreven. \_\_\_\_\_
- Het is niet bekend of alle besloten vennootschappen op basis van een rechtsgeldige huurovereenkomst ter plaatse zijn gevestigd. \_\_\_\_\_
- Voor zover bekend is er minimaal één vennootschap die op basis van een huurovereenkomst ter plaatse is gevestigd. \_\_\_\_\_
- Koper wordt er nadrukkelijk op gewezen dat in het kader van een executoriale veiling (op basis van beslaglegging) een verkoper niet beschikt over een huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek. \_\_\_\_\_
- De veiling geschiedt derhalve onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en). \_\_\_\_\_
- Tot op heden is er geen informatie beschikbaar omtrent de inhoud van de huurovereenkomsten en de hoogte van de huur; een en ander komt voor rekening en risico van de koper. \_\_\_\_\_
- Van één van de bestuurders van de eigenaar is omtrent het gebruik van het registergoed het navolgende vernomen: \_\_\_\_\_
- één van de bestuurders van de eigenaar is tevens aandeelhouder van één van de ingeschreven vennootschappen en dat “die verhuist op het moment dat er een nieuwe situatie zal ontstaan.”; \_\_\_\_\_
  - de aanwezigheid van de tweede vennootschap in het registergoed berust op een huurovereenkomst en heeft volgens voormelde bestuurder “in de afgelopen jaren als ‘antikraak beveiliging’ gediend en zal dat blijven doen tot er nieuwe afspraken worden gemaakt”; \_\_\_\_\_
  - omtrent de derde vennootschap die ter plaatse is ingeschreven, heeft voormelde bestuurder verklaard dat deze door hem al een paar keer is gemaand om een ander adres te kiezen; voormelde bestuurder zal nogmaals een aanmaning \_\_\_\_\_



versturen of contact opnemen met de Kamer van  
Koophandel en melden dat dit bedrijf niet ter plaatse  
kan/mag zijn ingeschreven.

Mocht achteraf blijken dat bovenstaande door één van de  
bestuurders van de eigenaar verstrekte informatie niet correct is  
dan wel toezeggingen van voormelde bestuurder - om welke  
redenen dan ook - niet worden nagekomen, dan aanvaarden de  
verkoper en de notaris hiervoor op geen enkele wijze enige  
aansprakelijkheid; een en ander komt volledig voor rekening en  
risico van koper. De veiling geschiedt derhalve dan ook onder  
gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).

Mocht er nog nadere informatie hieromtrent bekend worden dan  
zal deze worden geüpload op de Website en verder voor rekening  
en risico van de koper komen.

2. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens  
pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst  
tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond  
waarvan een ander dan de eigenaar van het registergoed het  
gebruik heeft van het registergoed.
3. Indien het registergoed ten tijde van de levering - anders dan op  
basis van een huurovereenkomst - in gebruik is en niet vrij van  
gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten  
ontruiming van het registergoed te bewerkstelligen.
4. Indien het registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten  
uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
5. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het  
registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
  - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit  
hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor  
rekening van de koper;
  - voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te  
storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de verkoper  
er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort  
of een bankgarantie heeft doen stellen;
  - kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op  
afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele  
bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in



- het bezit is van de verkoper;
- heeft de koper overigens ter zake een:
  - door de huurder gestorte waarborgsom;
  - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
  - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
  - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie;
  - geen aanspraak jegens de verkoper.
- wordt Koper er uitdrukkelijk op gewezen dat indien de huurder een waarborgsom heeft gestort, Koper er rekening mee dient te houden dat Koper deze waarborgsom bij het eind van de huurovereenkomst aan de huurder dient te voldoen;
- heeft de koper geen aanspraak jegens de verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan.

### 13. Overige informatie betreffende het registergoed

#### Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een kadastraal uittreksel per heden, waarvan een kopie aan de akte zal worden gehecht, zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de Basisregistratie Kadaster.

Het is de Verkoper niet bekend dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

#### Erfpacht

1. Op de erfpacht zijn van toepassing de Algemene Bepalingen, welke algemene bepalingen zijn vastgesteld bij besluit van de Raad der voormalige gemeente Spijkenisse, genomen in zijn openbare vergadering van negen februari negentienhonderd-achtenzeventig en gewijzigd bij besluit van de Raad van de voormalige gemeente Spijkenisse, genomen in zijn openbare vergadering van zesentwintig juni negentienhonderdachtig. De tekst van deze Algemene Bepalingen zal aan deze akte worden gehecht.
2. Op de erfpacht zijn van toepassing de bijzondere bepalingen opgenomen in akte van uitgifte in erfpacht op zes juni



- negentienhonderdnegenentachtig verleden voor mr. R.G.M. —  
Gores, destijds notaris te Spijkenisse verleden, ingeschreven ten—  
kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers  
te Rotterdam op zeven juni negentienhonderdnegenentachtig in—  
het register Hypotheken 4, deel 10580 nummer 44. —
3. Krachtens de erfpachtsvoorwaarden is de bestemming van het —  
verkochte: bedrijfsterrein ten behoeve van een —  
computerservicebedrijf. —
  4. Het recht van erfpacht is voortdurend. —
  5. De canon dient bij vooruitbetaling in gelijke jaarlijkse termijnen, —  
vervallende op een juli van elk jaar te worden voldaan. —  
Van de verkoper (voormelde gemeente Nissewaard) is —  
hieromtrent woordelijk het navolgende vernomen: —

**“Erfpachtgegevens**

Het recht van erfpacht van perceel E4362 bestaat uit drie delen: —

**Deel   Oppervlakte   Ingangsdatum   Einddatum   Erfpachtcanon**  
**2022**

|               |                            |          |            |                    |
|---------------|----------------------------|----------|------------|--------------------|
| Deel A        | 3.860 m <sup>2</sup>       | 1-1-1982 | 31-12-2031 | € 52.306,49        |
| Deel B        | 1.150 m <sup>2</sup>       | 1-1-1983 | 31-12-2032 | € 13.585,55        |
| Deel C        | 960 m <sup>2</sup>         | 1-1-1983 | 31-12-2032 | € 11.340,78        |
| <b>Totaal</b> | <b>5.970 m<sup>2</sup></b> |          |            | <b>€ 77.232,82</b> |

Algemene bepalingen

Op het recht van erfpacht zijn de “algemene bepalingen voor—  
voortdurende erfpacht 1978 van de gemeente Spijkenisse  
(gewijzigd bij raadsbesluit d.d. 26 juni 1980)” van toepassing. —

Erfpachtcanon

De erfpachtcanon is niet afgekocht en wordt in jaarlijkse —  
termijnen gefactureerd met als jaarlijkse vervaldatum 1 juli. De—  
laatst opgelegde erfpachtcanon (2022) bedroeg € 77.232,82.  
Vijfjaarlijks wordt de hoogte van de erfpachtcanon aangepast  
aan het algemeen prijsniveau (inflatiecorrectie) op basis van —  
artikel 3 lid 12 van de algemene bepalingen erfpacht. —

Looptijd

De erfpachtdelen hebben allen een looptijd van 50 jaar (zie —  
tabel), waarna een nieuw erfpachtijdvak van 50 jaar in zal gaan.  
Op dat moment zal de erfpachtcanon worden herzien. —

Betalingsachterstand



*Er is een betalingsachterstand van € 404.046,10.  
De erfpachtcanon is betaald tot medio 2017. Daarna heeft er  
geen betaling meer plaatsgevonden.*

(Enzovoorts)

*Per 1-7-2023 zal de erfpachtcanon voor 2023 worden opgelegd  
aan de nieuwe erfpachter."*

Voor een specificatie van de erfpachtcanon voor het jaar  
tweeduizend drieëntwintig wordt verwezen naar de Website.

6. Het is koper bekend dat koper op grond van artikel 5:92 lid 2 —  
Burgerlijk Wetboek door verkoper (voormelde gemeente  
Nissewaard) zal worden aangesproken voor de achterstallige —  
canon is die in de afgelopen vijf jaren opeisbaar is geworden, een  
en ander zoals omschreven in III punt 9 van deze akte. Koper is  
verplicht de achterstallige canon over de periode van een januari  
tweeduizend achttien tot en met eenendertig december —  
tweeduizend tweeëntwintig, zijnde: —

**driehonderdzesenzestigduizend driehonderd euro en twee  
eurocent (€ 366.300,02)** bij het passeren van de akte van  
kwijting (proces-verbaal van betaling) te voldoen. Tevens wordt  
koper er uitdrukkelijk op gewezen dat op een juli tweeduizend  
drieëntwintig ook de canonbijdrage voor het jaar tweeduizend  
drieëntwintig ad **tachtigduizend tweehonderddrieënzestig euro  
en zesentachtig eurocent (€ 80.263,86)** nog bij de koper in  
rekening zal worden gebracht.

#### Bouw- en woningtoezicht

Voor zover bij de verkoper bekend rusten er op het registergoed geen  
aanschrijvingen in het kader van de Woningwet.

#### Bodeminformatie

Er is bij Bodemloket geen informatie beschikbaar over  
bodemonderzoek en/of sanering; voor wat betreft bodeminformatie  
met betrekking tot nabij gelegen percelen wordt verwezen naar de  
beschikbaar gestelde informatie die is in te zien op de internetsite:  
www.bodemloket.nl.

#### Risico

Koper wordt uitdrukkelijk gewezen op het bepaalde in artikel 19  
AVVE (Overgang risico en verzekering bij niet-woonruimte).

#### Energie label



De verkoper beschikt niet over een Energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. De eigenaar van het onderhavige registergoed is verantwoordelijk voor het ter beschikking stellen van voormeld label. De verkoper danwel de notaris heeft de eigenaar op die verantwoordelijkheid gewezen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de verkoper en/of de notaris voor alle/eventuele aanspraken in dat kader.

In geval het Energielabel niet beschikbaar is gesteld, dient koper zelf melding te maken bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.

#### Overige informatie

Iedere belangstellenden wordt aangeraden om tot het moment van veiling de sites [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) en [www.veilingbiljet.nl](http://www.veilingbiljet.nl) te raadplegen in verband met eventuele wijzigingen terzake.

#### Onderzoekplicht koper

Van koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het onderhavige registergoed, dan wel dat hij -als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft-, welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt, zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de verkoper of de notaris.

#### **14. Garanties verkoper**

Verkoper staat niet in voor de bouwkundige staat van het registergoed. Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële conformiteit van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van koper.

#### **15. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen.**

Koper wordt nadrukkelijk gewezen op het bepaalde in artikel 15 van de AVVE.

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt -voorzover bij verkoper bekend- verwezen naar:

1. de bijzondere bepalingen opgenomen in akte van uitgifte in erfpacht op zes juni negentienhonderdneuentachtig verleden voor mr. R.G.M. Gores, destijds notaris te Spijkenisse verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zeven juni negentienhonderdneuentachtig in het register Hypotheken 4,



- deel 10580 nummer 44
2. de akte verleden op twee december negentienhonderdveertig voor K.M.F.J. Houben, destijds notaris te Rotterdam, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op drie december negentienhonderdveertig in het register Hypotheken 4, deel 7695 nummer 79, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:
- “2. De erfpachter is gehouden het in erfpacht uitgegeven terrein uitsluitend te gebruiken overeenkomstig de hieraan gegeven bestemming, welke is: voor het onder A vermelde: bouwterrein ten behoeve van een computerservicebedrijf; voor de onder B vermelde percelen: het perceel op gemelde sub B gemerkte tekening met 1 aangeduid: groenvoorzieningen en het perceel op gemelde tekening met 2 aangeduid: parkeervoorzieningen; en voor het onder C vermelde perceel: parkeerterrein.”
- enzovoorts, en vervolgens:
- “7. Het laden, lossen, alsmede het parkeren van eigen voertuigen, voertuigen van personeel, bezoekers en dergelijke zal op eigen terrein dienen te geschieden, terwijl ten behoeve van bezoekers eveneens parkeervoorzieningen aanwezig dienen te zijn. Hiermede zal bij het gebruik van het terrein en/of het ontwerpen van gebouwen rekening dienen te worden gehouden.
8. Het is erfpachter verboden, zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders, op de bij deze akte in erfpacht uitgegeven grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd, werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan naar het oordeel van burgemeester en wethouders gevaar, schade of hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand valt te duchten. Met name zal het in erfpacht uitgegevene zodanig dienen te worden gebruikt, dat daardoor jegens bedrijven, woningen of het verkeer in de omgeving geen gevaar of hinder – met inbegrip van het veroorzaken van stof of stank – wordt



veroorzaakt of schade worden toegebracht, een en ander naar het oordeel van burgemeester of wethouders.

9. De voor in- en uitritten benodigde gemeentegrond zal bij afzonderlijk huurcontract aan de erfpachter worden verhuurd.

10. Op of vanuit het in erfpacht uitgegevene mag geen verkoop aan particulieren plaatsvinden."

Een exemplaar van een akte waarin gemelde bepalingen voorkomen zal aan deze akte worden gehecht. Deze bepalingen worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.

#### Aanvaarding

Voor zover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet verkoper dat hierbij en wordt een en ander hierbij door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Tevens aanvaardt koper - onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 15 van de AVVE - ook de aan het registergoed verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen welke niet vermeld zouden zijn in de bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan.

Onder verwijzing naar punt 9 in voormelde citaat uit voormelde akte verleden op twee december negentienhonderdtweëntachtig voor genoemde notaris Houben is het bij verkoper thans nog niet bekend of de voor in- en uitritten benodigde gemeentegrond bij afzonderlijk huurcontract aan de erfpachter is verhuurd. Nadere informatie hieromtrent zal worden geüpload op de website: [www.veilingbiljet.nl](http://www.veilingbiljet.nl) en/of [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl).

#### **16. Uitoefening van het recht van executie**

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als executoriale beslaglegger. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

#### **17. Voorwaarden in verband met internetbieden**

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website



www.openbareverkoop.nl.

## Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

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

## Aanvulling voorwaarden

1. Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.  
Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en



- in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris. \_\_\_\_\_
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te \_\_\_\_\_  
bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer \_\_\_\_\_  
permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee \_\_\_\_\_  
te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de \_\_\_\_\_  
internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze \_\_\_\_\_  
verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de \_\_\_\_\_  
Deelnemer. \_\_\_\_\_
  4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden \_\_\_\_\_  
overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris \_\_\_\_\_  
genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen \_\_\_\_\_  
worden uitgebracht. \_\_\_\_\_
  5. Afmijnen door de Deelnemer kan elektronisch geschieden door te \_\_\_\_\_  
klikken of te drukken op het woord "bied". \_\_\_\_\_
  6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer \_\_\_\_\_  
tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt. \_\_\_\_\_
  7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen \_\_\_\_\_  
van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van \_\_\_\_\_  
de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te \_\_\_\_\_  
blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer \_\_\_\_\_  
heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de \_\_\_\_\_  
Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of \_\_\_\_\_  
slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl \_\_\_\_\_  
in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg \_\_\_\_\_  
tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht \_\_\_\_\_  
door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de \_\_\_\_\_  
Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. \_\_\_\_\_
  8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het \_\_\_\_\_  
hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning \_\_\_\_\_  
bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een \_\_\_\_\_  
rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór \_\_\_\_\_  
de Gunning: \_\_\_\_\_
    - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoon \_\_\_\_\_  
volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die \_\_\_\_\_  
rechtspersoon of personenvennootschap; en \_\_\_\_\_
    - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 \_\_\_\_\_  
AVVE. \_\_\_\_\_



- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
- te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
  - in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.
- De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde



- heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn  
verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
11. De verkoper en de notaris sluiten iedere aansprakelijkheid inzake  
de Voorwaarden in verband met internetbieden uit.

**Onderhandse executoriale verkoop voor de openbare veiling niet  
mogelijk**

Aangezien er sprake is van een beslagexecutie is een onderhandse  
executoriale verkoop overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk  
Wetboek niet mogelijk.

**VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN**

Gelet op de vorenstaande verklaringen van de verschenen persoon en in verband  
met en ter voldoening aan het bepaalde in artikel 517 lid 1 Rv, stel ik, notaris,  
bij deze vast de hiervoor vermelde voorwaarden onder II en III als de  
voorwaarden waaronder de verkoop van het registergoed zal plaatsvinden.

**BEKENDMAKING VEILINGVOORWAARDEN**

1. Van de veilingvoorwaarden zal ten minste dertig dagen voorafgaande aan  
de verkoop:
  - aan de in artikel 517 lid 1 Rv bedoelde belanghebbenden door mij,  
notaris, een exemplaar worden toegezonden; en
  - een exemplaar voor het publiek ten kantore van mij, notaris, ter inzage  
liggen,
 alles overeenkomstig artikel 517 Rv.
2. Tevens zullen de veilingvoorwaarden geplaatst worden op de in deze akte  
omschreven Website.

**SLOT**

Deze proces-verbaalakte is verleden te Rotterdam op de in de aanhef van deze  
akte vermelde datum.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen persoon  
medegedeeld en toegelicht. Voorts is gewezen op de gevolgen die voor partijen  
of een of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen  
persoon heeft verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen  
en daarmee in te stemmen.

Onmiddellijk na voorlezing van de wettelijk voorgeschreven gedeelten van de  
akte is de akte ondertekend door de verschenen persoon en, onmiddellijk  
daarna, door mij, notaris, om vijftien uur éénenveertig minuten (15:41).  
(Volgt ondertekening door verschenen persoon en notaris)

Blad 23  
Dossnr. PB/2022.000294.01

UITGEGEVEN VOOR WOORDELIJK GELIJKLUIDEND UITTREKSEL



A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and strokes, positioned to the right of the notary seal.