

Spionkopstraat 38, 2572NM 'S- GRAVENHAGE (46250)



Appartement
het recht op het uitsluitend gebruik van benedenwoning met achtertuin en verder toebehoren





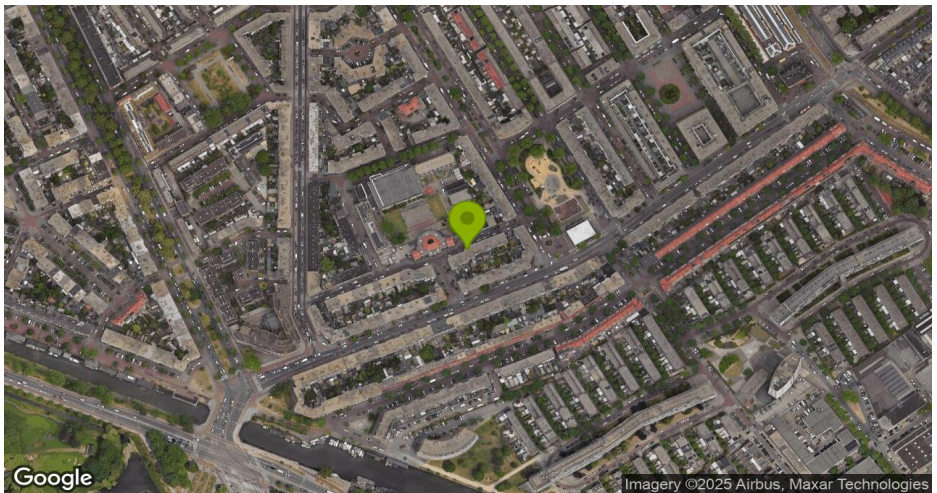
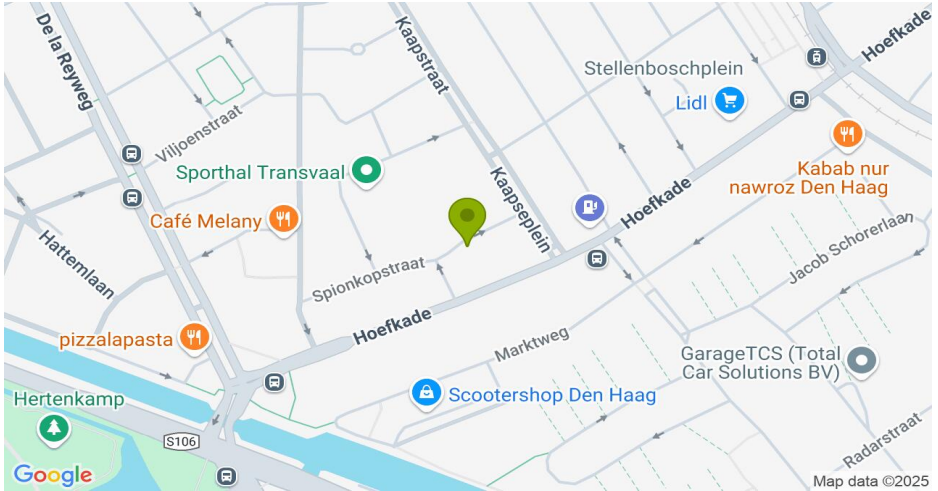
Inzetpremie

1% van de inzetsom

Indicatie kosten veiling

€ 5.280,00 (per 15-12-2023 om 10:01 uur)
incl. BTW en excl. overdrachtsbelasting, kosten eventuele
ontruiming en diversen kosten (per 15-12-2023 om 10:01
uur)





Bijlage

46250_kostenoverzicht - Spionkopstraat 38 te s-Gravenhage - PDF.pdf



RVH/23.5556.01

Spionkopstraat 38 te 's-Gravenhage

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

veiling honorarium notaris:	€ 4.416,50 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 151,25 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 137,50 (onbelast)
Kosten inzages	€ 75,00 (belast)
<i>Diverse verplichte inzages (BRP, VIS, CIR, CCBR, KvK, leges)</i>	
overdrachtsbelasting:	10,4 % (over de heffingsgrondslag)
achterstallige bijdragen Vereniging van Eigenaren:	p.m.
achterstallige bijdragen erfpachtscanon:	p.m.
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
kosten deurwaarder betekening beschikking huurbeding:	€ 500,00 (geschat)
Negatieve rente over de te storten gelden	p.m.
diversen:	p.m.

Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.

Bijlage

46250_Algemene bepalingen voor de uitgifte van gronden der gemeente sgravenhage 1986 herziening 1993

F266/G130/30009328
18 maart 2008
Blad 1
Blad 1

**Algemene bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der
gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AB 1986
herz. 1993/2008).**

INHOUD

- Art. 1. Begripsomschrijvingen
- Art. 2. De uitgifte
- Art. 3. Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom
- Art. 4. Algemene Bepalingen en Bijzondere Voorwaarden
- Art. 5. Duur van de erfpacht
- Art. 6. Uitgifte van de grond
- Art. 7. Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid
- Art. 8. De vaststelling van de canon en de grondwaarde
- Art. 9. Afkoop van de canon
- Art. 10. Betaling van de canon
- Art. 11. Aanpassing van de canon
- Art. 12. Herziening van de canon en de grondwaarde
- Art. 13. Lasten en belastingen
- Art. 14. Vrijwaring door de erfpachter
- Art. 15. De inrichting en ingebruikneming van de grond
- Art. 16. Het gebruik overeenkomstig de bestemming
- Art. 17. Instandhouding van de opstallen; gedoogplichten
- Art. 18. Vormvoorschriften en kosten
- Art. 19. Overgang of overdracht van het recht van erfpacht
- Art. 20. Splitsing en wijziging van rechten van erfpacht
- Art. 21. Beëindiging om redenen van algemeen belang
- Art. 22. Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang
- Art. 23. Rechtsmiddelen van de gemeente
- Art. 24. Boetes
- Art. 25. Herstel door de gemeente
- Art. 26. Beëindiging wegens ernstige tekortkoming van de erfpachter
- Art. 27. Beëindiging wegens wanbetaling van de canon en/of niet

6153783

6153783

F266/G130/30009328
18 maart 2025
Blad 2
Blad 2

nakoming van de bouwverplichting

Art. 28. Gevolgen van de beëindiging wegens ernstige tekortkoming,
wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de
bouwverplichting

Art. 29. Faillissement en beslag

Art. 30. ~~Beroep op de raad~~ Art. 31.

Deskundigen

Art. ~~32~~ 31.

Domicilie

Art. ~~33~~ 32.

Slotbepaling

F266/G130/30009328
19 maart 2008
Blad 3
Blad 3

Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte in erfpacht van aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde tijd en voor de omzetting van voortdurende rechten van erfpacht op gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AAR 1986 herz. 1993/2008)

INHOUD

Biz

- Art. 1. Heruitgifte
- Art. 2. Heruitgifte
- Art. 3. Heruitgifte
- Art. 4. Voortijdige heruitgifte
- Art. 5. Vergoeding waarde opstellen
- Art. 6. Bepaling van de canon
- Art. 7. Toepassing AB 1986 herz. 1993/2008
- Art. 8. Omzetting rechten van erfpacht onder de AB 1977
- Art. 9. Slotbepaling

Begripsomschrijvingen

Artikel 1

Deze bepalingen verstaan onder:

- a. **ultgifte in erfpacht:** mede de heruitgifte in erfpacht van grond;
- b. **erfpacht:** mede het onverdeeld aandeel daarin;
- c. **grond:** mede de daarmee verenigde beplantingen, werken en gebouwen en de beperkte rechten die met de grond verbonden zijn;
- d. **opstallen:** de te eniger tijd boven, op en in de grond aanwezige onroerende zaken;
- e. **canon:** de door de erfpachter jaarlijks verschuldigde tegenprestatie;
- f. **grondwaarde:** de tussen de gemeente en de erfpachter overeengekomen waarde van de grond die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon;
- g. **afkoopsom:** het van de grondwaarde afgeleide bedrag waartegen de canon kan worden afgekocht;
- h. **canonpercentage:** het percentage dat van toepassing is voor de berekening van de canon;
- i. **beheerkosten:** het bedrag ten behoeve van het beheer van de door de gemeente uitgegeven rechten van erfpacht, de kosten in verband met een eventuele splitsing van die rechten daaronder begrepen;
- j. **aanbieding:** de brief en/of concept-overeenkomst c.q. verklaring met bijlage(n) waarin de gemeente een perceel in erfpacht dan wel een gewijzigd recht van erfpacht aan de gegadigde(n) aanbiedt.

F266/G130/30009328
18 maart 2025
Blad 5
Blad 5

De uitgifte

Artikel 2

- 2.1 De uitgifte in erfpacht geschiedt bij akte van vestiging, ten overstaan van een door de gemeente na overleg met de erfpachter aan te wijzen notaris.
- 2.2 In de akte van vestiging worden in ieder geval opgenomen:
- a) de ingangsdatum van de erfpacht;
 - b) het gebruik dat van de grond en van de daarop te stichten of reeds gestichte opstallen mag worden gemaakt;
 - c) de jaarlijkse canon alsmede de aan de berekening daarvan ten grondslag liggende grondwaarde;
 - d) of de canon is afgekocht en ineens en bij vooruitbetaling wordt of is voldaan;
 - e) de Algemene Bepalingen die op de erfpacht van toepassing zijn alsmede de Bijzondere Voorwaarden die ten aanzien daarvan worden gesteld;
 - f) of art. 22.2 van toepassing is;
 - g) of de beheerkosten zijn afgekocht en ineens en bij vooruitbetaling worden of zijn voldaan.
- 2.3 Een door partijen gewaarmerkte kaart van de in erfpacht uit te geven grond wordt aan de akte van vestiging gehecht.

Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom

Artikel 3

F266/G130/30009328
18 maart 2025
Blad 6

- 3.1 Ieder die grond van de gemeente in erfpacht wenst te verkrijgen, moet daartoe een aanvraag indienen bij de gemeente.
- 3.2 In afwachting van de aanvraag kunnen burgemeester en wethouders onder door hen te stellen voorwaarden een jaarlijkse reserveringsvergoeding vorderen voor het reserveren van de grond.
- 3.3 Alvorens omtrent een aanvraag tot uitgifte van grond in erfpacht te beslissen, kunnen burgemeester en wethouders van de gegadigde eisen, dat een waarborgsom in de gemeentekas wordt gestort, die overeenkomt met het voorlopig vastgestelde bedrag van de canon per jaar. Onder waarborgsom wordt in verband mede verstaan een ten genoegen van de gemeente gestelde bankgarantie.
- 3.4 Het in ontvangst nemen van een waarborgsom verplicht de gemeente niet de grond aan de gegadigde in erfpacht uit te geven. Wordt besloten de grond niet aan de gegadigde in erfpacht uit te geven, dan wordt de waarborgsom, vermeerderd met een redelijke rente, zo spoedig mogelijk gerestitueerd.
- 3.5 De waarborgsom vervalt aan de gemeente, indien de gegadigde niet binnen de door burgemeester en wethouders bij aangetekende brief opgegeven redelijke termijn meewerkt aan het tot stand komen van de notariële akte van vestiging van de erfpacht.
- 3.6 De waarborgsom wordt gerestitueerd zonder dat de gemeente rente of kosten verschuldigd is, zodra de op de grond te stichten opstallen naar het oordeel van burgemeester en wethouders overeenkomstig de voorgeschreven bestemming en binnen de vereiste termijn in gebruik zijn genomen en aan de overige voorwaarden waaronder de grond in erfpacht is uitgegeven is voldaan.

Algemene Bepalingen en Bijzondere Voorwaarden

Artikel 4

- 4.1 De gemeente geeft grond uit in erfpacht met toepassing van deze Algemene Bepalingen, voor zover daarvan niet bij of krachtens besluit van ~~de gemeenteraad~~ burgemeester en wethouders wordt afgeweken en voorts onder zodanige Bijzondere Voorwaarden als burgemeester en wethouders voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter zijn overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van de grond.
- 4.2 Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de erfpachter afwijking toestaan of vrijstelling verlenen van de Bijzondere Voorwaarden, waaronder de erfpacht is verleend of deze wijzigen. ~~terzij de gemeenteraad zich de beslissing daarop heeft voorbehouden.~~

Duur van de erfpacht

Artikel 5

- 5.1 De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt eeuwigdurend.
- 5.2 Het is de erfpachter niet toegestaan de erfpacht op te zeggen.
- 5.3 Beëindiging van de erfpacht van de zijde van de gemeente kan uitsluitend plaatsvinden op de gronden en op de wijzen als voorzien in de art. 21, 26 en 27.
- 5.4 Gemeente en erfpachter kunnen met wederzijds goedvinden bij akte van afstand, te verlijden ten overstaan van een door de gemeente, na overleg met de erfpachter aan te wijzen notaris, overgaan tot beëindiging van de erfpacht of een gedeelte daarvan. In de akte van afstand van de erfpacht worden in elk geval opgenomen:
- de datum waarop de erfpacht wordt beëindigd;
 - de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van het

F266/G130/30009328
18 maart 2023
Blad 8

tijdstip waarop en de staat waarin de grond ter beschikking wordt gesteld aan de gemeente;

- c) de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele vergoeding van de waarde van de erfpacht en van de opstallen.

Uitgifte van de grond

Artikel 6

- 6.1 De grond wordt, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen, in erfpacht uitgegeven:
 - a) onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;
 - b) niet bezwaard met beslagen, hypotheek of inschrijving daarvan noch met andere dan de opgegeven en door de erfpachter uitdrukkelijk aanvaarde beperkte rechten;
 - c) vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
 - d) vrij van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de Bijzondere Voorwaarden overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel grond verhinderen of beperken.
- 6.2 Tenzij partijen anders overeenkomen, wordt de grond afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de akte van vestiging van het erfpachtsrecht.
- 6.3 De inbezitstelling van de grond geschiedt, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen, bij de ondertekening van de vorenbedoelde akte van vestiging. Indien de inbezitstelling plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de akte van vestiging, eindigt de

zorgplicht van de gemeente op het tijdstip van de inbezitstelling.

- 6.2 De grond wordt door de gemeente bij eerste uitgifte, voor zover redelijkerwijze mogelijk is, geleverd vrij van steffen die naar op dat moment gangbare opvattingen, mede geleid op het gebruik dat van de grond zal worden gemaakt, gevaar opleveren voor het milieu en/of de volksgezondheid, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen.
- 6.4 Voor zover aan de gemeente bekend zijn er geen feiten of omstandigheden waaruit zou blijken of het vermoeden zou kunnen voortvloeien dat in de in erfpacht uitgegeven grond naar de daarvoor ten tijde van de uitgifte geldende maatstaven enigerlei vorm van onaanvaardbare bodemverontreiniging aanwezig was, anders dan die in de aan de akte van uitgifte gehechte Bodemkwaliteitsverklaring vermeld en met inachtneming van het aldaar gestelde.
- 6.3 De gemeente verleent overigens geen vrijwaring voor haar onbekende gebreken.
- 6.5 De gemeente staat er voor het overige niet voor in dat de afgeleverde grond aan de overeenkomst beantwoordt, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

Artikel 7

- 7.1 Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit de erfpacht voortvloeien.
- 7.2 De verplichtingen die voor de erfpachter uit de erfpacht voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.
- 7.3 De gezamenlijke rechthebbenden dienen een hunner als vertegenwoordiger aan te wijzen en de gemeente daarvan schriftelijk in kennis te stellen.

De gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot het recht van erfpacht rechtsgeldig aan of tegen deze vertegenwoordiger doen instellen.

De vaststelling van de canon en de grondwaarde

Artikel 8

- 8.1 De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse canon alsmede uit een bedrag aan beheerkosten; de canon wordt berekend aan de hand van de voor de grond voor het moment van uitgifte overeengekomen grondwaarde vermenigvuldigd met het dan geldende canonpercentage.
- 8.2 De in art. 8.1 bedoelde grondwaarde wordt overeengekomen met inachtneming van eventueel terzake geldende overheidsvoorschriften, de ontwikkeling in de marktprijzen van onroerende zaken, alsmede met het oog op het gebruik van de grond en de opstellen dat aan de erfpachter is of wordt toegestaan.
- 8.3 Burgemeester en wethouders zullen het in art. 8.1 bedoelde canonpercentage jaarlijks vaststellen en in het openbaar doen bekend maken. Het canonpercentage wordt bepaald door het gemiddelde van het rentepercentage per 15 november van elk jaar van:
 - a) door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten te verstrekken lineaire leningen met een looptijd van 20 jaar en wederzijdse rente-aanpassing na 10 jaar;
 - b) hypothecaire leningen zonder overheidsgarantie, ter hoogte van maximaal 70% van de taxatiewaarde, met een rentevaste periode van 5 jaar en bij eerste afsluiting op nieuwbouw verstrekt door leningverstrekkende instellingen.
- 8.4 Burgemeester en wethouders zullen het in art. 8.1 bedoelde bedrag ten behoeve van het beheer van de door de gemeente uitgegeven rechten van erfpacht jaarlijks aanpassen aan de hand van de prijsindexcijfers

F266/G130/30009328
18 maart 2025
Blad 11

gezinsscautatie; teken voor werknemersgezinnen met in 1985 een
gezinssinkomen beneden de toengrens van de ziekenfondsverzekering
(1985 = 100), zoals deze cijfers worden een gangbaar algemeen
prijsindexcijfer, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de
Statistiek, of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut;
en deze aanpassing in het openbaar doen bekend maken.

Afkoop van de canon

Artikel 9

- 9.1 De erfpachter is vóór de uitgifte gerechtigd de jaarlijks door hem
verschuldigde canon en beheerkosten eeuwigdurend af te kopen en deze
ineens en bij vooruitbetaling aan de gemeente te voldoen, door storting
van het overeengekomen bedrag van de grondwaarde en de
gekapitaliseerde waarde van de beheerkosten uiterlijk op de dag waarop
de akte van vestiging van zijn recht wordt verleden.
- 9.2 Nadat de uitgifte van de grond heeft plaatsgehad is afkoop en
vooruitbetaling van de canon als voorzien in art. 9.1 uitsluitend mogelijk
na goedkeuring van een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de
erfpachter door burgemeester en wethouders.
Indien burgemeester en wethouders goedkeuring tot afkoop en
vooruitbetaling der canon verlenen kunnen zij hieraan voorwaarden
verbinden, waaronder de delging van verliezen die door de
vooruitbetaling der canon bij de gemeente ontstaan.
- 9.3 Teruggave van ingevolge art. 9.1 en 9.2 gestorte bedragen kan niet
worden gevorderd. In geval van beëindiging van de erfpacht door de
gemeente om redenen van algemeen belang wordt bij het bepalen van
de schadevergoeding met de ingevolge art. 9.1 en 9.2 gestorte
bedragen rekening gehouden.
- 9.4 Afkoop en vooruitbetaling van de canon en de beheerkosten bij uitgifte
worden geconstateerd in de akte van vestiging. Afkoop en

voortuitbetaling van de canon en de beheerkosten na de uitgifte worden vastgelegd in een notariële akte, die de gemeente voor rekening van de erfpachter doet inschrijven in de openbare registers.

- 9.5 Burgemeester en wethouders zullen het in art. 9.1 bedoelde bedrag van de gekapitaliseerde waarde van de beheerkosten jaarlijks aanpassen aan de hand van ~~de prijsindexcijfers gezinsconsumptie, reeks voor werkeloosgezinnen met in 1985 een gezinsinkomen beneden de toelagen van de ziektenfondsverzekering (1985-1990), zoals deze cijfers worden~~ een gangbaar algemeen prijsindexcijfer, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut, ~~en deze aanpassing in het openbaar doen bekend maken.~~

Betaling van de canon

Artikel 10

- 10.1 De canon moet worden betaald per kalenderhalfjaar op door de gemeente aan te geven wijze, met dien verstande, dat het bedrag van de canon door de gemeente moet zijn ontvangen, uiterlijk op de achtste werkdag van elk der maanden januari en juli, na afloop van het kalender-halfjaar.
- 10.2 Kortings of verrekening van de door de erfpachter verschuldigde canon is uitsluitend toegestaan voor zover het onbetwiste vorderingen op de gemeente betreft, welke direct verband houden met de in erfpacht uitgegeven grond.
- 10.3 Indien de canon niet tijdig wordt betaald is een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente over het achterstallige bedrag, te rekenen vanaf de dag waarop de canon verschuldigd is. Voor de toepassing van dit artikel wordt een gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend en worden de gevonden bedragen afgerond op hele euro's.

Aanpassing van de canon

Artikel 11

- 11.1 De door de erfpachter verschuldigde canon wordt telkens na verloop van een periode van vijf jaar, ten behoeve van de daaraan volgende periode van vijf jaar, aangepast.

De aanpassing wordt als volgt berekend:

aangepaste canon = grondwaarde x het canonpercentage als bedoeld in art. 11.2

- 11.2 Als het nieuwe canonpercentage gaat gelden het laatste percentage dat voor de aanpassing door burgemeester en wethouders ingevolge art. 8.3 is vastgesteld. De vijfjaarlijkse periode wordt steeds berekend vanaf 1 januari of 1 juli. De eerste periode wordt berekend vanaf 1 januari resp. 1 juli volgend op de ingangsdatum van de erfpacht. De eerste en daarop volgende aanpassingen vinden telkens na een periode van vijf jaar aldus plaats. Een canonherziening ingevolge art. 12 brengt geen verandering in het tijdstip van aanpassing van de canon ingevolge art. 11.1. Aanpassing vindt dan plaats van de gehele nieuwe canon.

- 11.3 Burgemeester en wethouders doen mededeling aan de erfpachter van het bedrag van de overeenkomstig art. 11.1 en 11.2 aangepaste canon uiterlijk drie maanden voordat ingevolge art. 10.1 de eerste termijn van de aangepaste canon opeisbaar is geworden.

Herziening van de canon en de grondwaarde

Artikel 12

- 12.1 Herziening van de grondwaarde en als gevolg daarvan de canon geschiedt uitsluitend naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door burgemeester en wethouders krachtens art. 16,

17 en 20 goedgekeurde wijziging van het gebruik van de grond en/of de opstallen die een economische meerwaarde van de grond oplevert.

12.2 De nieuwe grondwaarde en als gevolg daarvan de nieuwe canon worden berekend op basis van de geldende grondwaarde vermeerderd met het verschil van de grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en die met het oog op het gebruik dat volgens de akte van vestiging is toegestaan. Als canonpercentage geldt het percentage dat van toepassing is op het jaar van herziening. Met uitzondering van de geldende grondwaarde worden de in dit artikel bedoelde grondwaarden vastgesteld met inachtneming van de waarderingsmaatstaven van het moment van herziening.

12.3 Indien de canon en de beheerkosten zijn afgekocht wordt de suppletie op de afkoopsom berekend als het verschil van de grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en die met het oog op het gebruik dat volgens de akte van vestiging is toegestaan.
De vaststelling van de grondwaarde geschiedt op de wijze als in het vorige lid vermeld.

12.4 Indien de berekening van art. 12.2 en 12.3 resulteert in een lagere canon of afkoopsom dan wordt de geldende canon of afkoopsom niet herzien en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd.

12.5 Burgemeester en wethouders doen mededeling aan de erfpachter van het bedrag van de overeenkomstig art. 12.1 tot 12.4 herziene canon, onder aanzegging vanaf welke datum deze verschuldigd zal zijn. Kan de erfpachter zich niet met het bedrag van de herziene canon verenigen, dan geeft hij daarvan binnen een maand na ontvangst van bedoelde mededeling schriftelijk kennis aan burgemeester en wethouders.
De erfpachter deelt daarbij tevens mede of hij zijn voornemen tot wijziging van het gebruik handhaaft.

12.6 Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter als bedoeld in art.

F266/GI30/30009328
18 maart 2025
Blad 15

12.5 zullen de deskundigen als bedoeld in art. 7430 met inachtneming van het bepaalde in art. 12.1 tot 12,4 de grondwaarde opnieuw vaststellen.

- 12.7 Het bedrag als bedoeld in art. 12.3 wordt afgekocht en bij vooruitbetaling voldaan.
Afkkoop en vooruitbetaling van het bedrag als bedoeld in art. 12.2 geschiedt eveneens indien de erfpachter na herziening een beroep doet op afkoop en vooruitbetaling conform art. 9.2. Art. 9 is van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat in art. 9.1 en 9.2 in plaats van uitgifte wordt gelezen: de ingangsdatum van de nieuwe canon.
- 12.8 De herziening van de canon, alsmede de eventuele afkoop en vooruitbetaling daarvan worden geconstateerd bij notariële akte, die de gemeente voor rekening van de erfpachter doet inschrijven in de openbare registers.

Lasten en belastingen

Artikel 13

- 13.1 Alle belastingen, alsmede alle andere gewone en buitengewone lasten die op of wegens de grond en de opstallen worden geheven, komen ten laste van de erfpachter.
- 13.2 Indien de gemeente enige betaling heeft verricht, die ingevolge art. 13.1 ten laste van de erfpachter is, geven burgemeester en wethouders daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter, die gehouden is binnen één maand na de datum van verzending van de kennisgeving, het daarin opgegeven bedrag aan de gemeente te betalen.

Vrijwaring door de erfpachter

Artikel 14

F266/G130/30009328
12.03.2015
Blad 16
Blad 16

De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de ingangsdatum van het recht van erfpacht is dan wel zal ontstaan als gevolg van zodanige verontreiniging van de grond door of vanwege de erfpachter, dat gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of het milieu.

De Inrichting en ingebruikneming van de grond

Artikel 15

15.1 De erfpachter is verplicht onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:

1. de grond te bebouwen overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde bouwplan;
2. de grond op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg af te schelden en afgescheiden te houden;
3. de onbebouwde grond op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
4. de grond en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.

15.2 Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van één of meer der in art. 15.1 genoemde verplichtingen en/of van de ter zake in de akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen kunnen zij daaraan voorwaarden verbinden.

Het gebruik overeenkomstig de bestemming

F266/G130/30009328
18 maart 2008
Blad 17
Blad 17

Artikel 16

- 16.1 De erfpachter is verplicht ~~op de~~ de grond en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken. Mitsdien is het de erfpachter ook niet geoorloofd de grond en de opstallen geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet te gebruiken.
- 16.2 Het is de erfpachter niet geoorloofd de grond en de opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit oogpunt van welstand bezwaar oplevert.
- 16.3 Evenmin is het de erfpachter geoorloofd door het gebruik van de grond en de opstallen aan derden hinder en overlast te bezorgen.
- 16.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in art. 16.1 tot en met 3 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van een verbod of verplichting verlenen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon en de grondwaarde op voet van art. 12.

Instandhouding van de opstallen, gedoogplichten

Artikel 17

- 17.1 De erfpachter is verplicht de grond met de opstallen in zodanige technische staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond met de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.
- 17.2 Het is de erfpachter niet geoorloofd de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen.
- 17.3 De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook zijn te niet

gegaan. De erfpachter is verplicht de opstallen tegen brand en stormschade te verzekeren.

- 17.4. Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan de grond met de opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volgezondheid en/of het milieu – waaronder die van de bodem – wordt veroorzaakt.

Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de erfpachter ontstaat – waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering – is voor rekening van de erfpachter.

- 17.5 De erfpachter moet gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanig palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen als burgemeester en wethouders met het oog op openbare voorzieningen wenselijk achten, zonder dat de gemeente gehouden is tot het betalen van enige vergoeding ter zake het gedogen.

Alvorens te beslissen omtrent de plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht, alsmede omtrent de vergoeding van eventueel in verband daarmee veroorzaakte schade vindt vanwege de gemeente overleg met de erfpachter plaats.

- 17.6 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in art. 17.1 tot en met 5 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkende schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van een verbod of verplichting verlenen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waar onder de herziening van de canon op voet van art. 12.

Vormvoorschriften en kosten

Artikel 18

- 18.1 Uitgifte van grond in erfpacht, splitsing van het recht van erfpacht –

F266/G130/30009328
18 maart 2025
Blad 19
Blad 19

splitsing in appartementsrechten daaronder begrepen – of enige andere wijziging van de erfpacht, vervreemding, gehele of gedeeltelijke bezwaring van de erfpacht, moet geschieden bij notariële akte te verlijden ten overstaan van een door de erfpachter na overleg met de gemeente aan te wijzen notaris.

18.2. Onverminderd het bepaalde bij art. 19 is de erfpachter verplicht binnen één maand na het passeren van een akte als bedoeld in art. 18.1 een afschrift daarvan aan de gemeente te verstrekken.

18.3 De kosten, lasten en rechten ter zake van de in dit artikel bedoelde akten en van de daarmee samenhangende kadastrale opmetingen, alsmede de kosten en rechten wegens de uitgifte van grossen, komen ten laste van de erfpachter.

Overgang of overdracht van het recht van erfpacht

Artikel 19

19.1 Van overgang of overdracht van het recht van erfpacht, moet de nieuwe erfpachter binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan burgemeester en wethouders kennis geven door middel van een afschrift van de notariële akte van overgang of overdracht dan wel van een schriftelijk stuk waaruit van de overgang blijkt.

19.2 De erfpachter en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht bij overdracht of overgang van het recht van erfpacht de Algemene Bepalingen en de Bijzondere Voorwaarden, waaronder het recht is verleend, in de akte van overdracht of overgang op te nemen of daarnaar te verwijzen.

19.3 De nieuwe erfpachter is verplicht na de overdracht of overgang, waaronder begrepen die wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of die krachtens executie, binnen de in art. 19.1 gestelde termijn aan de gemeente de erfpachtscanon te betalen die in de voorafgaande 5 jaren verschuldigd is geworden en niet is voldaan.

- 19.4 De vorige erfpachter blijft gehouden al hetgeen hij met betrekking tot de erfpacht nog verschuldigd is aan de gemeente te betalen.

Splitsing en wijziging van rechten van erfpacht

Artikel 20

- 20.1 Het is de erfpachter niet geoorloofd tot splitsing van de rechten van erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van rechten van erfpacht over te gaan.
Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin vermelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen.
- 20.2 Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van het in art. 20.1 genoemde verbod. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon op voet van art. 12, alsmede ten aanzien van het onderhoud van de opstallen na de splitsing. Tevens worden er beheerkosten in rekening gebracht.
- 20.3 Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het verbod tot splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens vast welk gedeelte van de canon of van de afkoopsom – indien de canon bij vooruitbetaling is voldaan – zal gelden voor elk van de ontstane appartementsrechten. (appartements)rechten.
- 20.4 In afwijking van het in art. 7.1 en 7.2 bepaalde, is de verplichting tot voldoening van de canon bij splitsing van het recht van erfpacht in appartementsrechten een tevens voor rekening van de gezamenlijke appartements eigenaren dan wel de Vereniging van Eigenaars komende schuld, waarvoor zij jegens de gemeente hoofdelijk aansprakelijk zijn

F266/G130/30009328
14 maart 2008
Blad 21
Blad 21

c.q. is.

20.5 Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn ~~entheffing van het~~
~~verbod tot splitsing van rechten van erfpacht, tot splitsing in~~
~~appartementenrechten of tot samenvoeging van de rechten van erfpacht~~
te verlenen, doen zij daarvan schriftelijk mededeling aan de
hypotheekhouder.

Beëindiging om redenen van algemeen belang

Artikel 21

21.1 Vanaf 25 jaar na de ingangsdatum van de erfpacht kan de gemeente de
erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang.

Beëindiging vindt plaats door opzegging van het recht nadat de
~~gemeenteraad~~ **burgemeester en wethouders** een daartoe strekkend
besluit hebben genomen.

21.2 ~~Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de~~
~~erfpacht aan de gemeenteraad.~~
In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de gronden zijn die
beëindiging van het recht in het algemeen belang vergen.

21.2 Burgemeester en wethouders geven de erfpachter en hypotheekhouder
en eventuele andere belanghebbenden kennis van het voorstel ~~besluit~~ bij
aangetekend schrijven.

21.3 De erfpachter, hypotheekhouder en andere belanghebbenden kunnen
binnen één maand na dagtekening van het in art. 21.2 genoemde
schrijven hun bezwaren tegen het voorstel tot beëindiging van de
erfpacht bij de raad inbrengen. De raad neemt een besluit op het
voorstel na afloop van deze termijn en met machtiging van eventueel
ingebrachte bezwaren.

21.3 Indien ~~de raad~~ **burgemeester en wethouders** een besluit tot beëindiging
in het algemeen belang nemen, stellen zij tevens de dag vast waarop

opzegging van het recht uiterlijk moet plaatsvinden. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploit en met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar. Deze opzegging dient op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens te worden betekend aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

- 21.4 Indien de erfpacht eindigt ingevolge het bepaalde bij art. 21.1, is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het raadsbesluit/besluit van burgemeester en wethouders en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.
- 21.5 Indien op de dag dat de erfpacht eindigt de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en behoudens het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang

Artikel 22

- 22.1 Indien de erfpacht eindigt krachtens art. 21 en de partijen er niet in geslaagd zijn om de schadevergoeding in der minne te regelen, bepalen deskundigen het bedrag, dat aan de erfpachter toekomt als schadevergoeding. Hieronder wordt verstaan volledige vergoeding van schade, zoals deze door de gemeente aan erfpachter moet worden betaald, indien de erfpacht per de dag waarop deze ingevolge art. ~~21.1~~ 21.3 eindigt, zou zijn onteigend op basis van de ten tijde van dat besluit geldende tekst van de Onteigeningswet, met dien verstande dat in geval van beëindiging wegens planmatige reconstructie of vernieuwing, bij de bepaling van de schadeloosstelling voor het verlies van het gebruik van de grond naar billijkheid en redelijkheid rekening wordt gehouden met de kosten van die planmatige reconstructie of vernieuwing.

F266/G130/30009328
18 maart 2008
Blad 23

- 22.2 Indien echter de op de grond gestichte bebouwing is geëxploiteerd met aanmerkelijke geldelijke steun van de overheid, dan zal de schadevergoeding in afwijking van art. 22.1 ten hoogste bedragen het niet afgeschreven gedeelte van de investering, waarin begrepen het bedrag dat eventueel ter vooruitbetaling van de canon is voldaan, uitgaande van de voor die investering bij of krachtens de wet voorgeschreven of normaal gebruikelijke afschrijvingsmethode.
- 22.3 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.
- 22.4 De gemeente keert de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen haar met betrekking tot het recht van erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is.
- 22.5 Indien het recht van erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van art. 22.4 de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
- 22.6 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats zolang de grond met de opstallen niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld,

behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en/of het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.

Rechtsmiddelen van de gemeente

Artikel 23

- 23.1 Onverlet de aan de gemeente krachtens de wet ter beschikking gestelde rechtsmiddelen, kan de gemeente, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, ter harer keuze en zo nodig naast of na elkaar gebruikmaken van de in deze Algemene Bepalingen of de Bijzondere Voorwaarden genoemde rechtsmiddelen.
- 23.2 Alvorens burgemeester en wethouders gebruik maken van een der in de wet, de Algemene Bepalingen of de Bijzondere Voorwaarden genoemde rechtsmiddelen stellen zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.
- 23.3 Indien de erfpachter een in deze Algemene Bepalingen of in de Bijzondere Voorwaarden gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen ongebruikt laat voorbijgaan is hij niettemin door het enkele verloop van de termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.
- 23.4 Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze Algemene Bepalingen of in de Bijzondere Voorwaarden opgelegde verplichtingen is de gemeente te allen tijde gerechtigd ~~en~~ overleg met de erfpachter het erfpachtsperceel te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, ~~zowel in- als~~ uitwendig te inspecteren.

Roetes

Artikel 24

- 24.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze Algemene Bepalingen en/of bij of krachtens de Bijzondere Voorwaarden, kunnen burgemeester en wethouders besluiten hem een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon, te betalen binnen een daartoe door hen te stellen termijn.
- 24.2 Indien de canon op voet van art. 9 en/of 12.7 is afgekocht en bij vooruitbetaling is voldaan, wordt voor de toepassing van art. 24.1 uitgegaan van de canon vóór afkoop als genoemd in de akte van vestiging en de akte als bedoeld in art. 12.8.
- 24.3 Voor de toepassing van art. 24.1 wordt de canon tevens aangepast aan de waardeverandering van het geld.
Daartoe wordt gebruik gemaakt van een gangbaar algemeen prijsindexcijfer, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut.

Herstel door de gemeente

Artikel 25

- 25.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze Algemene Bepalingen en/of bij of krachtens de Bijzondere Voorwaarden en indien de onderwerpelijke verplichting daartoe geschikt is, kunnen burgemeester en wethouders bedoelde verplichting op kosten van de erfpachter zelf ten uitvoer leggen. Krachtens deze Algemene Bepalingen zijn burgemeester en wethouders tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Op gelijke wijze zijn burgemeester en wethouders gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, dan in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.

25.2 Burgemeester en wethouders geven aan de erfpachter kennis van hun krachten art. 25.1 genomen besluit bij aangetekend schrijven. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering van het besluit gemoeid zullen zijn.

25.3 Onverlet de verschuldigheid van andere kosten, schade en rente bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van burgemeester en wethouders te voldoen de kosten gemoeid met de uitvoering van het krachten art. 25.1 genomen besluit. De gemeente doet daartoe de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

Kan de erfpachter zich niet met het bedrag der bedoelde kosten verenigen dan geeft hij daarvan, op straffe van verval van rechten, binnen één maand na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan burgemeester en wethouders.

25.4 Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter als bedoeld in art. 25.3 zullen de deskundigen als bedoeld in art. 3130 de door de erfpachter verschuldigde kosten vaststellen.

Beëindiging wegens ernstige tekortkoming van de erfpachter
Artikel 26

26.1 Indien de erfpachter in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit deze Algemene Bepalingen en/of Bijzondere Voorwaarden, kan de gemeente de erfpacht beëindigen. Beëindiging geschiedt door opzegging en, behoudens de gevallen bedoeld in art. 27, nadat de gemeenteraad burgemeester en wethouders een daartoe strekkend besluit hebben genomen. De gemeente is in die gevallen tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.

- 26.2 Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de gronden zijn die beëindiging van het recht door opzegging rechtvaardigen. Burgemeester en wethouders geven bij aangetekend schrijven tevoren de erfpachter, hypotheekhouder(s) en eventuele andere belanghebbenden kennis van hetgeen voorstel tot beëindiging.
- 26.3 De erfpachter, hypotheekhouder(s) en andere belanghebbenden kunnen binnen één maand na dagtekening van het in art. 26.2 genoemde schrijven hun bezwaren tegen het voorstel tot beëindiging van de erfpacht bij de gemeenteraad burgemeester en wethouders inbrengen. De raad neemt Burgemeester en wethouders nemen een besluit op het voorstel na afloop van deze termijn en met inachtneming van eventueel ingebrachte bezwaren.
- 26.4 Indien de raad burgemeester en wethouders een besluit tot beëindiging door opzegging neemt nemen, stellen zij tevens de dag vast waarop opzegging van het recht uiterlijk moet plaatsvinden. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploit en met inachtneming van een termijn van ten minste een jaar. Deze opzegging dient op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend te worden aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
- 26.5 Indien vóór de dag waarop de erfpacht zal eindigen, de oorzaak der beëindiging wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan de gemeente worden vergoed alle kosten, schade en rente als bedoeld in art. 26.1, zijn aan het raadsbesluit besluit van burgemeester en wethouders en aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.
- 26.6 Indien de erfpacht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel, is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers,

met verwijzing naar het in art. 26.1 bedoelde ~~raadsbesluit~~ besluit van burgemeester en wethouders en de aan de erfpachter gedane opzegging.

- 26.7 Indien op de dag dat de erfpacht eindigt de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Beëindiging wegens wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting

Artikel 27

- 27.1 Indien de erfpachter in verzuim is de canon te betalen over twee achtereenvolgende jaren en/of de erfpachter niet of niet tijdig voldoet aan zijn verplichting genoemd in art. 15.1 onder 1, kan de gemeente de erfpacht door opzegging beëindigen.
Beëindiging geschiedt in dat geval na een daartoe strekkend besluit van burgemeester en wethouders.

- 27.2 Burgemeester en wethouders geven bij aangetekend schrijven tevoren de erfpachter, de hypotheekhouder(s), de beperkt gerechtigde(n) en beslaglegger(s) kennis van hun voornemen tot beëindiging.

- 27.3 Burgemeester en wethouders bepalen de dag, waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd.
Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploit niet eerder dan nadat tenminste twee maanden zijn verstreken na de kennisgeving bedoeld in het vorige lid en met inachtneming van een termijn van tenminste twee maanden.
Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

27.4 Het bepaalde in de leden 5, 6 en 7 van het voorgaande artikel is van overeenkomstige toepassing.

Gevolgen van de beëindiging wegens ernstige tekortkoming, wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting

Artikel 28

28.1 De erfpachter kan na beëindiging op grond van art. 26 en 27 uitsluitend van de gemeente vergoeding van de waarde van het recht en de opstallen vorderen op basis van het in dit artikel bepaalde.

28.2 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 26 en 27 is geëindigd, is de gemeente gerechtigd tot de opbrengst van eventuele verhuring en ingebruikgeving en tot het gebruik van de grond en komen alle belastingen en andere lasten, die op of wegens de eigendom en de bebouwing van de grond worden geheven, ten laste van de gemeente.

28.3 In geval van beëindiging op grond van niet nakomen van de bouwverplichting kan – in afwijking van het gestelde in lid 1 – de gemeente aan de erfpachter vergoeden de reeds betaalde canons dan welde reeds afgekochte en vooruitbetaalde canons en de afgekochte beheerkosten alsmede vergoeding van de waarde van de eventueel reeds op de grond gebouwde opstallen op het moment van beëindiging, rekening houdend met de periode van gebruik van de grond door de erfpachter.
De gemeente brengt op de vergoeding in mindering al hetgeen met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is. Een eventueel nog aanwezige waarborgsom vervalt aan de gemeente.

28.4 In de overige gevallen van beëindiging is de gemeente verplicht binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht eindigt en de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens

door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de grond, te verlenen voor de verdere tijdsduur van dat recht en overigens onder de destijds voor dat recht gegolden hebbende voorwaarden.

- 28.5 De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot dat recht, de grond en de opstallen nog is verschuldigd en van de te haren laste komende kosten van openbare verkoping.

Een eventueel nog aanwezige waarborgsom vervalt aan de gemeente.

- 28.6 Indien het recht van erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van art. 28.5 de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is en van de te haren laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag, dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

- 28.7 Generlei uitkering Ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.

- 28.8 Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan of indien een prijs wordt geboden, die niet toereikend is voor hetgeen de gemeente

volgens art. 28.5 mag afhouden, vervalt de verplichting tot gunning en is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.

Faillissement en beslag

Artikel 29

29.1 Indien de toekomstige erfpachter voor de datum van ondertekening van de akte van vestiging van de erfpachter in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de gemeente bevoegd reeds gesloten overeenkomsten met betrekking tot de onroerende zaken als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

29.2 Reeds betaalde canons en de afgekochte beheerkosten alsmede waarborgsommen of gedeelten daarvan zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Beroep op de raad

Artikel 30

30.1 Tegen besluiten van burgemeester en wethouders krachtens een hun in artt. 15.2, 16.4, 17.6, 20.2 en 27 toegekende bevoegdheid kan de erfpachter binnen dertig dagen na verzending van het besluit schriftelijk in beroep komen bij de gemeenteraad.

30.2 Voordat op het beroepschrift wordt beslist stelt de raad de erfpachter in de gelegenheid het beroep in persoon of bij gemachtigde nader toe te lichten.

30.3 De raad beslist binnen drie maanden na de dag waarop het beroepschrift

is ontvangen. Deze termijn kan eenmaal voor ten hoogste twee maanden worden verlengd.

Deskundigen

Artikel ~~34.30~~

30.1 ~~34.1~~ Wanneer in deze bepalingen sprake is van deskundigen wordt daaronder verstaan een aantal van drie. Deze deskundigen zullen op verzoek van de meest gerede partij worden aangewezen door de ~~president van de Arrondissementsrechtbank~~ gewone rechter te 's-Gravenhage.

30.2 ~~34.2~~ Indien de gemeente voornemens is een verzoek tot aanwijzing van deskundigen uit te brengen geven burgemeester en wethouders de erfpachter van dat voornemen bij aangetekend schrijven kennis en stellen burgemeester en wethouders hem gedurende één maand na dagtekening van gemeld schrijven in de gelegenheid voor geschilbeslechting door de gewone rechter te kiezen. Laat de erfpachter deze termijn ongebruikt voorbijgaan dan wordt hij geacht in te stemmen met de beslechting van het geschil bij bindend advies op grond van dit artikel.

30.3 ~~34.3~~ Het aan de ~~president~~ in artikel 30.1 bedoelde rechter gericht verzoek tot aanwijzing van deskundigen zowel van de zijde van de gemeente als van de erfpachter wordt onverwijld per aangetekende brief ter kennis gebracht van de wederpartij. De partij, die het verzoek heeft gedaan, doet binnen één week, nadat zij van de Griffie van de Rechtbank opgave heeft ontvangen van de door de ~~president~~ rechter aangewezen deskundigen, van deze aanwijzing schriftelijk mededeling aan de wederpartij.

30.4 ~~34.4~~ Door de aanvaarding van hun benoeming onderwerpen deskundigen zich aan deze Algemene Bepalingen en aan de van toepassing zijnde Bijzondere Voorwaarden.

~~31-5~~ 30.5 De deskundigen zullen, nadat beide partijen gelegenheid is gegeven tot het uiteenzetten van hun standpunt ter zake van het onderwerp van hun geschil, hun beslissing geven binnen twee maanden na hun benoeming.

Deze termijn kan éénmaal met eenzelfde periode worden verlengd.

~~31-6~~ 30.6 De beslissing van de deskundigen wordt gemotiveerd en schriftelijk gegeven en zal de kracht hebben van een bindend advies.

30.7 ~~31-7~~ De deskundigen stellen bij hun beslissing tevens vast welke kosten ten laste van elk der partijen komen.

In beginsel draagt de in het ongelijk gestelde partij de kosten van de procedure.

30.8 ~~31-8~~ Indien overleg tussen de gemeente en bij de gemeentelijke gronduitgifte belanghebbende organisaties leidt tot de instelling van een permanent college van deskundigen zal de geschilbeslechting van art.

~~31-30~~ plaatsvinden door dit college. De tweede zin van art. ~~31-30~~ 30.1 is alsdan niet meer van toepassing.

Domicilie

Artikel ~~31~~ 31

De erfpachter zonder werkelijke of gekozen woonplaats binnen Nederland is verplicht met betrekking tot de erfpacht bij de akte domicilie te kiezen binnen de gemeente 's-Gravenhage ten kantore van een aldaar gevestigde notaris. De erfpachter dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is. Zolang de keuze van een ander domicilie binnen Nederland of de gemeente 's-Gravenhage niet ter kennis van burgemeester en wethouders is gebracht, blijft het oude domicilie gelden en wordt ook de nieuwe erfpachter geacht aldaar domicilie te hebben gekozen.

Slotbepaling

F266/G130/30009328
18 maart 2008
Blad 34
Blad 34

Artikel ~~33~~32

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel van Algemene
Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-
Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AB 1986 herz. 1993/2008).

Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte in erfpacht van aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde tijd en voor de omzetting van voortdurende rechten van erfpacht op gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AAR 1986 herz. 1993/2008)

Heruitgifte

Artikel 1

De beëindiging en eventuele verlenging of heruitgifte van bestaande rechten van erfpacht worden beheerst door de in de van toepassing zijnde erpachtsakten opgenomen Bijzondere Voorwaarden alsmede de van toepassing verklaarde Algemene Bepalingen.

De gemeente neemt voor de aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde tijd ter aanvulling van de aldus geldende regelingen bovendien de in art. 2 tot en met 7 neergelegde regels in acht.

Artikel 2

Verordening 26 van 2 december 1930 betreffende vaststelling van canons bij vernieuwing van erfpachtsovereenkomsten zal ook voorzover deze niet in de erpachtsakte is opgenomen van toepassing zijn en door de erfpachter kunnen worden ingeroepen.

Artikel 3

Tenzij de gemeente om redenen van algemeen belang geen heruitgifte wenst, wordt de erfpachter de keuze gelaten met de gemeente tot heruitgifte over te gaan of daarvan om hem moverende redenen af te zien.

Voortijdige heruitgifte

Artikel 4

- 4.1 Onverminderd het bepaalde in de betreffende erpachtsakte en in Verordening 26 zal de gemeente aan de erfpachter wiens recht binnen een termijn van vijf jaar afloopt zo spoedig mogelijk bericht geven

omtrent haar standpunt aangaande de beëindiging of heruitgifte van zijn recht.

Indien de grond kan worden heruitgegeven zal de gemeente daartoe een aanbieding doen.

- 4.2 Op een daartoe strekkend verzoek van de erfpachter zal de gemeente, indien het desbetreffende recht van erfpacht op een termijn van vijf tot tien jaar afloopt, de erfpachter eveneens bericht geven omtrent haar standpunt aangaande de beëindiging of heruitgifte van zijn recht en zo mogelijk overleg openen en een aanbieding doen.
- 4.3 In bijzondere gevallen, waaronder die in het kader van door de gemeente gewenste bouw- en ontwikkelingsinitiatieven, zal voortijdige heruitgifte ook mogelijk zijn op tijdstippen die afwijken van de onder art. 4.1 en 4.2 vermelde fasering.

Vergoeding waarde opstallen

Artikel 5

- 5.1 Ook in die gevallen waarin de erfpachtsakte daarin niet voorziet wordt bij beëindiging van het recht, hetzij omdat de gemeente om redenen van algemeen belang geen heruitgifte wenst, hetzij omdat de erfpachter daarvan afziet, door de gemeente de waarde van de opstallen aan de erfpachter vergoed, tenzij bijzondere omstandigheden zich naar het oordeel van de gemeenteraad ~~burgemeester en wethouders zich~~ daartegen verzetten. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van (her)uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van (her)uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.

- 5.2 Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de door de gemeente aan de erfpachter te betalen vergoeding van de waarden van de opstallen bij het einde van het recht, zal ook indien de erfpachtsakte daarin niet voorziet, op verzoek van de erfpachter over de hoogte van deze vergoeding door drie deskundigen kunnen worden geadviseerd naar analogie van het bepaalde in Verordening 26.

Bepaling van de canon

Artikel 6

- 6.1 In afwijking van het bepaalde in art. 8 AB 1986 herz. 1993/~~1993~~/2008 zal de gemeente bij de bepaling van de grondwaarde bij heruitgifte rekening houden met de waardedrukkende werking van eventueel bestaande opstallen. Als zich op de her uit te geven grond opstallen bevinden, zal het uitgangspunt voor de grondwaarde bij heruitgifte het aandeel van de waarde van de grond in de totale marktwaarde van de grond met opstallen bij oplevering vrij van huur en/of gebruik zijn. De overeen te komen grondwaarde, die de basis vormt voor de bepaling van de canon conform art. 8 AB 1986 herz. ~~1993~~, 1993/2008, zal vanwege de waardedrukkende werking van de bestaande opstallen nooit hoger bepaald worden dan op 55 procent van de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond.
- 6.2 Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de grondwaarde zal, ook indien het betreffende erfpachtsrecht daarin niet voorziet, op verzoek van de erfpachter advies ingewonnen kunnen worden van drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in Verordening 26. Het advies zal betrekking hebben op de hoogte van de grondwaarde, waarin eventueel begrepen het aandeel van de waarde van de grond in de totale marktwaarde van de grond met opstallen en/of de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond.

F266/G130/30009328
18 maart 2008
Blad 38
Blad 38

Toepassing AB 1986 herz. 1993/2008

Artikel 7

Op de heruitgifte zullen overigens van toepassing zijn de AB 1986 herz.

~~1993.~~

1993/2008.

Omzetting rechten van erfpacht onder de AB 1977

Artikel 8

Erfpachters met rechten van erfpacht gevestigd onder de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1977" kunnen de gemeente verzoeken hun rechten van erfpacht om te zetten onder de AB 1986 herz. ~~1993.~~ 1993/2008. en onder nieuwe

Bijzondere

Voorwaarden.

Omzetting zal dan geschieden op de voor het betreffende contract eerstvolgende vijfjaarlijkse datum van canonherziening.

Een eventuele afkoopsom voor het gewijzigde contract wordt afgeleid van de oorspronkelijke ~~canon~~ grondwaarde bij eerste uitgifte.

Bij afkoop van de canon wordt rekening gehouden met een eventueel reeds eerder voldane afkoopsom.

Slotbepaling

Artikel 9

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte in erfpacht van aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde tijd en voor de omzetting van voortdurende rechten van erfpacht op gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AAR 1986 herz. 1993/2008).

Bijlage

46250_Algemene_Bepalingen_voor_de_uitgifte_in_erfpacht.pdf



Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Algemene Bepalingen voor de **UITGIFTE IN ERFPACHT**
van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993
(AB 1986 herz. 1993)
en

Aanvullende Algemene Regels voor de **HERUITGIFTE IN**
ERFPACHT van aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde
tijd en voor de **OMZETTING VAN VOORTDURENDE**
RECHTEN VAN ERFPACHT op gronden der gemeente
's-Gravenhage 1986 herziening 1993
(AAR 1986 herz. 1993)

Herdruk december 2001

Vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 7 april 1986 (**rv 132**) en
gewijzigd bij besluit van 2 juni 1988 (**rv 232**) (art. 22) en
tevens gewijzigd bij besluit van 21 januari 1993 (**rv 12**).

Algemene Bepalingen voor de **UITGIFTE IN ERFPACHT**
van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993
(AB 1986 herz. 1993)
en

Aanvullende Algemene Regels voor de **HERUITGIFTE IN**
ERFPACHT van aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde
tijd en voor de **OMZETTING VAN VOORTDURENDE**
RECHTEN VAN ERFPACHT op gronden der gemeente
's-Gravenhage 1986 herziening 1993
(AAR 1986 herz. 1993)

Herdruk **december 2001**

Vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 7 april 1986 (**rv 132**) en
gewijzigd bij besluit van 2 juni 1988 (**rv 232**) (art. 22) en
tevens gewijzigd bij besluit van 21 januari 1993 (**rv 12**).

Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 (AB 1986 herz. 1993)

INHOUD

Art. 1.	Begripsomschrijvingen	4
Art. 2.	De uitgifte	4
Art. 3.	Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom	4
Art. 4.	Algemene Bepalingen en Bijzondere Voorwaarden	5
Art. 5.	Duur van de erfpacht	5
Art. 6.	Uitgifte van de grond	5
Art. 7.	Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid	6
Art. 8.	De vaststelling van de canon en de grondwaarde	6
Art. 9.	Afkoop van de canon	6
Art. 10.	Betaling van de canon	7
Art. 11.	Aanpassing van de canon	7
Art. 12.	Herziening van de canon en de grondwaarde	7
Art. 13.	Lasten en belastingen	8
Art. 14.	Vrijwaring door de erfpachter	8
Art. 15.	De inrichting en ingebruikneming van de grond	8
Art. 16.	Het gebruik overeenkomstig de bestemming	9
Art. 17.	Instandhouding van de opstallen; gedoogplichten	9
Art. 18.	Vormvoorschriften en kosten	10
Art. 19.	Overgang of overdracht van het recht van erfpacht	10
Art. 20.	Splitsing en wijziging van rechten van erfpacht	10
Art. 21.	Beëindiging om redenen van algemeen belang	11
Art. 22.	Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang	11
Art. 23.	Rechtsmiddelen van de gemeente	12
Art. 24.	Boetes	12
Art. 25.	Herstel door de gemeente	13
Art. 26.	Beëindiging wegens ernstige tekortkoming van de erfpachter	13
Art. 27.	Beëindiging wegens wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting	14
Art. 28.	Gevolgen van de beëindiging wegens ernstige tekortkoming, wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting	14
Art. 29.	Faillissement en beslag	15
Art. 30.	Beroep op de raad	15
Art. 31.	Deskundigen	16
Art. 32.	Domicilie	16
Art. 33.	Slotbepaling	16

Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte in erfpacht van aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde tijd en voor de omzetting van voortdurende rechten van erfpacht op gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 (AAR 1986 herz. 1993)

INHOUD

Art. 1.	Heruitgifte	18
Art. 2.	Heruitgifte	18
Art. 3.	Heruitgifte	18
Art. 4.	Voortijdige heruitgifte	18
Art. 5.	Vergoeding waarde opstallen	18
Art. 6.	Bepaling van de canon	18
Art. 7.	Toepassing AB 1986 herz. 1993	19
Art. 8.	Omzetting rechten van erfpacht onder de AB 1977	19
Art. 9.	Slotbepaling	19

Begripsomschrijvingen

Artikel 1

Deze bepalingen verstaan onder:

- a. **uitgifte in erfpacht** mede de heruitgifte in erfpacht van grond;
- b. **erfpacht** mede het onverdeeld aandeel daarin;
- c. **grond** mede de daarmee verenigde beplantingen, werken en gebouwen en de beperkte rechten die met de grond verbonden zijn;
- d. **opstallen**: de te eniger tijd boven, op en in de grond aanwezige onroerende zaken;
- e. **canon**: de door de erfpachter jaarlijks verschuldigde tegenprestatie;
- f. **grondwaarde**: de tussen de gemeente en de erfpachter overeengekomen waarde van de grond die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon;
- g. **afkoopsom**: het van de grondwaarde afgeleide bedrag waartegen de canon kan worden afgekocht;
- h. **canonpercentage**: het percentage dat van toepassing is voor de berekening van de canon;
- i. **beheerkosten**: het bedrag ten behoeve van het beheer van door de gemeente uitgegeven rechten van erfpacht;
- j. **aanbieding**: de brief en/of concept-overeenkomst c.q. verklaring met bijlage(n) waarin de gemeente een perceel in erfpacht aan de gegadigde(n) aanbiedt.

De uitgifte

Artikel 2

- 2.1 De uitgifte in erfpacht geschiedt bij akte van vestiging, ten overstaan van een door de gemeente na overleg met de erfpachter aan te wijzen notaris.
- 2.2 In de akte van vestiging worden in ieder geval opgenomen:
 - a) de ingangsdatum van de erfpacht;
 - b) het gebruik dat van de grond en van de daarop te stichten of reeds gestichte opstallen mag worden gemaakt;

- c) de jaarlijkse canon alsmede de aan de berekening daarvan ten grondslag liggende grondwaarde;
- d) of de canon is afgekocht en ineens en bij vooruitbetaling wordt of is voldaan;
- e) de Algemene Bepalingen die op de erfpacht van toepassing zijn alsmede de Bijzondere Voorwaarden die ten aanzien daarvan worden gesteld;
- f) of art. 22.2 van toepassing is;
- g) of de beheerkosten zijn afgekocht en ineens en bij vooruitbetaling worden of zijn voldaan.

- 2.3 Een door partijen gewaarmerkte kaart van de in erfpacht uit te geven grond wordt aan de akte van vestiging gehecht.

Aanvraag, reserveringsvergoeding en waarborgsom

Artikel 3

- 3.1 Ieder die grond van de gemeente in erfpacht wenst te verkrijgen, moet daartoe een aanvraag indienen bij de gemeente.
- 3.2 In afwachting van de aanvraag kunnen burgemeester en wethouders onder door hen te stellen voorwaarden een jaarlijkse reserveringsvergoeding vorderen voor het reserveren van de grond.
- 3.3 Alvorens omtrent een aanvraag tot uitgifte van grond in erfpacht te beslissen, kunnen burgemeester en wethouders van de gegadigde eisen, dat een waarborgsom in de gemeentekas wordt gestort, die overeenkomt met het voorlopig vastgestelde bedrag van de canon per jaar. Onder waarborgsom wordt in dit verband mede verstaan een ten genoegen van de gemeente gestelde bankgarantie.
- 3.4 Het in ontvangst nemen van een waarborgsom verplicht de gemeente niet de grond aan de gegadigde in erfpacht uit te geven. Wordt besloten de grond niet aan de gegadigde in erfpacht uit te geven, dan wordt de waarborgsom, vermeerderd met een redelijke rente, zo spoedig mogelijk gerestitueerd.
- 3.5 De waarborgsom vervalt aan de gemeente, indien de gegadigde niet binnen de door burge-

meester en wethouders bij aangetekende brief opgegeven redelijke termijn meewerkt aan het tot stand komen van de notariële akte van vestiging van de erfpacht.

- 3.6** De waarborgsom wordt gerestitueerd zonder dat de gemeente rente of kosten verschuldigd is, zodra de op de grond te stichten opstallen naar het oordeel van burgemeester en wethouders overeenkomstig de voorgeschreven bestemming en binnen de vereiste termijn in gebruik zijn genomen en aan de overige voorwaarden waaronder de grond in erfpacht is uitgegeven is voldaan.

Algemene Bepalingen en Bijzondere Voorwaarden

Artikel 4

- 4.1** De gemeente geeft grond uit in erfpacht met toepassing van deze Algemene Bepalingen, voor zover daarvan niet bij of krachtens besluit van de gemeenteraad wordt afgeweken en voorts onder zodanige Bijzondere Voorwaarden als burgemeester en wethouders voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter zijn overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van de grond.
- 4.2** Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de erfpachter afwijking toestaan of vrijstelling verlenen van de Bijzondere Voorwaarden, waaronder de erfpacht is verleend of deze wijzigen, tenzij de gemeenteraad zich de beslissing daaromtrent heeft voorbehouden.

Duur van de erfpacht

Artikel 5

- 5.1** De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt eeuwigdurend.
- 5.2** Het is de erfpachter niet toegestaan de erfpacht op te zeggen.
- 5.3** Beëindiging van de erfpacht van de zijde van de gemeente kan uitsluitend plaatsvinden op de gronden en op de wijzen als voorzien in de artt. 21, 26 en 27.

- 5.4** Gemeente en erfpachter kunnen met wederzijds goedvinden bij akte van afstand, te verlijden ten overstaan van een door de gemeente, na overleg met de erfpachter aan te wijzen notaris, overgaan tot beëindiging van de erfpacht of een gedeelte daarvan. In de akte van afstand van de erfpacht worden in elk geval opgenomen:
- a) de datum waarop de erfpacht wordt beëindigd;
 - b) de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van het tijdstip waarop en de staat waarin de grond ter beschikking wordt gesteld aan de gemeente;
 - c) de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele vergoeding van de waarde van de erfpacht en van de opstallen.

Uitgifte van de grond

Artikel 6

- 6.1** De grond wordt, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen, in erfpacht uitgegeven:
- a) onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;
 - b) niet bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan noch met andere dan de opgegeven en door de erfpachter uitdrukkelijk aanvaarde beperkte rechten;
 - c) vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
 - d) vrij van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de Bijzondere Voorwaarden overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel grond verhinderen of beperken.
- 6.2** De grond wordt door de gemeente bij eerste uitgifte, voor zover redelijkerwijze mogelijk is, geleverd vrij van stoffen die naar op dat moment gangbare opvattingen, mede gelet op het gebruik dat van de grond zal worden gemaakt, gevaar opleveren voor het milieu en/of de volksgezondheid, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen.
- 6.3** De gemeente verleent overigens geen vrijwaring voor haar onbekende gebreken.

Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

Artikel 7

- 7.1 Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit de erfpacht voortvloeien.
- 7.2 De verplichtingen die voor de erfpachter uit de erfpacht voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.
- 7.3 De gezamenlijke rechthebbenden dienen een hunner als vertegenwoordiger aan te wijzen en de gemeente daarvan schriftelijk in kennis te stellen.
De gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot het recht van erfpacht rechtsgeldig aan of tegen deze vertegenwoordiger doen instellen.

De vaststelling van de canon en de grondwaarde

Artikel 8

- 8.1 De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse canon alsmede uit een bedrag aan beheerkosten; de canon wordt berekend aan de hand van de voor de grond voor het moment van uitgifte overeengekomen grondwaarde vermenigvuldigd met het dan geldende canonpercentage.
- 8.2 De in art. 8.1 bedoelde grondwaarde wordt overeengekomen met inachtneming van eventueel terzake geldende overheidsvoorschriften, de ontwikkeling in de marktprijzen van onroerende zaken, alsmede met het oog op het gebruik van de grond en de opstellen dat aan de erfpachter is of wordt toegestaan.
- 8.3 Burgemeester en wethouders zullen het in art. 8.1 bedoelde canonpercentage jaarlijks vaststellen en in het openbaar doen bekend maken. Het canonpercentage wordt bepaald door het gemiddelde van het rentepercentage per 15 november van elk jaar van:
 - a) door de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten te verstrekken lineaire leningen met een looptijd van 20 jaar en wederzijdse rente-aanpassing na 10 jaar;

b) hypothecaire leningen zonder overheids-garantie, ter hoogte van maximaal 70% van de taxatiewaarde, met een rentevaste periode van 5 jaar en bij eerste afsluiting op nieuwbouw verstrekt door leningverstrekkende instellingen.

- 8.4 Burgemeester en wethouders zullen het in art. 8.1 bedoelde bedrag ten behoeve van het beheer van de door de gemeente uitgegeven rechten van erfpacht jaarlijks aanpassen aan de hand van de prijsindexcijfers gezinsconsumptie, reeks voor werknemersgezinnen met in 1985 een gezinsinkomen beneden de loongrens van de ziekenfondsverzekering (1985 = 100), zoals deze cijfers worden gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut, en deze aanpassing in het openbaar doen bekend maken.

Afkoop van de canon

Artikel 9

- 9.1 De erfpachter is vóór de uitgifte gerechtigd de jaarlijks door hem verschuldigde canon en beheerkosten eeuwigdurend af te kopen en deze ineens en bij vooruitbetaling aan de gemeente te voldoen, door storting van het overeengekomen bedrag van de grondwaarde en de gekapitaliseerde waarde van de beheerkosten uiterlijk op de dag waarop de akte van vestiging van zijn recht wordt verleden.
- 9.2 Nadat de uitgifte van de grond heeft plaatsgehad is afkoop en vooruitbetaling van de canon als voorzien in art. 9.1 uitsluitend mogelijk na goedkeuring van een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter door burgemeester en wethouders. Indien burgemeester en wethouders goedkeuring tot afkoop en vooruitbetaling der canon verlenen kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de delging van verliezen die door de vooruitbetaling der canon bij de gemeente ontstaan.
- 9.3 Teruggave van ingevolge art. 9.1 en 9.2 gestorte bedragen kan niet worden gevorderd. In geval van beëindiging van de erfpacht door de gemeente om redenen van algemeen belang wordt bij het bepalen van de schadevergoeding met de ingevolge art. 9.1 en 9.2 gestorte bedragen rekening gehouden.

- 9.4** Afkoop en vooruitbetaling van de canon en de beheerkosten bij uitgifte worden geconstateerd in de akte van vestiging. Afkoop en vooruitbetaling van de canon en de beheerkosten na de uitgifte worden vastgelegd in een notariële akte, die de gemeente voor rekening van de erfpachter doet inschrijven in de openbare registers.
- 9.5** Burgemeester en wethouders zullen het in art. 9.1 bedoelde bedrag van de gekapitaliseerde waarde van de beheerkosten jaarlijks aanpassen aan de hand van de prijsindexcijfers gezinsconsumptie, reeks voor werknemersgezinnen met in 1985 een gezinsinkomen beneden de loongrens van de ziekenfondsverzekering (1985 = 100), zoals deze cijfers worden gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut, en deze aanpassing in het openbaar doen bekend maken.

Betaling van de canon

Artikel 10

- 10.1** De canon moet worden betaald per kalenderhalfjaar op door de gemeente aan te geven wijze, met dien verstande, dat het bedrag van de canon door de gemeente moet zijn ontvangen, uiterlijk op de achtste werkdag van elk der maanden januari en juli, na afloop van het kalenderhalfjaar.
- 10.2** Korting of verrekening van de door de erfpachter verschuldigde canon is uitsluitend toegestaan voor zover het onbetwiste vorderingen op de gemeente betreft, welke direct verband houden met de in erfpacht uitgegeven grond.
- 10.3** Indien de canon niet tijdig wordt betaald is een vertragsrentesrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente over het achterstallige bedrag, te rekenen vanaf de dag waarop de canon verschuldigd is. Voor de toepassing van dit artikel wordt een gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend en worden de gevonden bedragen afgerond op hele euro's.

Aanpassing van de canon

Artikel 11

- 11.1** De door de erfpachter verschuldigde canon wordt telkens na verloop van een periode van vijf jaar, ten behoeve van de daaraan volgende periode van vijf jaar, aangepast. De aanpassing wordt als volgt berekend:
- $$\text{aangepaste canon} = \text{grondwaarde} \times \text{het canonpercentage als bedoeld in art. 11.2}$$
- 11.2** Als het nieuwe canonpercentage gaat gelden het laatste percentage dat voor de aanpassing door burgemeester en wethouders ingevolge art. 8.3 is vastgesteld. De vijfjaarlijkse periode wordt steeds berekend vanaf 1 januari of 1 juli. De eerste periode wordt berekend vanaf 1 januari resp. 1 juli volgend op de ingangsdatum van de erfpacht. De eerste en daarop volgende aanpassingen vinden telkens na een periode van vijf jaar aldus plaats. Een canonherziening ingevolge art. 12 brengt geen verandering in het tijdstip van aanpassing van de canon ingevolge art. 11.1. Aanpassing vindt dan plaats van de gehele nieuwe canon.

- 11.3** Burgemeester en wethouders doen mededeling aan de erfpachter van het bedrag van de overeenkomstig art. 11.1 en 11.2 aangepaste canon uiterlijk drie maanden voordat ingevolge art. 10.1 de eerste termijn van de aangepaste canon opeisbaar is geworden.

Herziening van de canon en de grondwaarde

Artikel 12

- 12.1** Herziening van de grondwaarde en als gevolg daarvan de canon geschiedt uitsluitend naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door burgemeester en wethouders krachtens artt. 16, 17 en 20 goedgekeurde wijziging van het gebruik van de grond en/of de opstallen die een economische meerwaarde van de grond oplevert.
- 12.2** De nieuwe grondwaarde en als gevolg daarvan de nieuwe canon worden berekend op basis van de geldende grondwaarde vermeerderd met het verschil van de grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en die met het oog op het gebruik dat volgens de akte van

vestiging is toegestaan. Als canonpercentage geldt het percentage dat van toepassing is op het jaar van herziening. Met uitzondering van de geldende grondwaarde worden de in dit artikel bedoelde grondwaarden vastgesteld met inachtneming van de waarderingsmaatstaven van het moment van herziening.

- 12.3 Indien de canon en de beheerkosten zijn afgekocht wordt de suppletie op de afkoopsom berekend als het verschil van de grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en die met het oog op het gebruik dat volgens de akte van vestiging is toegestaan. De vaststelling van de grondwaarde geschiedt op de wijze als in het vorige lid vermeld.
- 12.4 Indien de berekening van art. 12.2 en 12.3 resulteert in een lagere canon of afkoopsom dan wordt de geldende canon of afkoopsom niet herzien en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd.
- 12.5 Burgemeester en wethouders doen mededeling aan de erfpachter van het bedrag van de overeenkomstig art. 12.1 tot 12.4 herziene canon, onder aanzegging vanaf welke datum deze verschuldigd zal zijn.
Kan de erfpachter zich niet met het bedrag van de herziene canon verenigen, dan geeft hij daarvan binnen een maand na ontvangst van bedoelde mededeling schriftelijk kennis aan burgemeester en wethouders.
De erfpachter deelt daarbij tevens mede of hij zijn voornemen tot wijziging van het gebruik handhaaft.
- 12.6 Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter als bedoeld in art. 12.5 zullen de deskundigen als bedoeld in art. 31 met inachtneming van het bepaalde in art. 12.1 tot 12.4 de grondwaarde opnieuw vaststellen.
- 12.7 Het bedrag als bedoeld in art. 12.3 wordt afgekocht en bij vooruitbetaling voldaan. Afkoop en vooruitbetaling van het bedrag als bedoeld in art. 12.2 geschiedt eveneens indien de erfpachter na herziening een beroep doet op afkoop en vooruitbetaling conform art. 9.2. Art. 9 is van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat in art. 9.1 en 9.2 in plaats van uitgifte wordt gelezen: de ingangsdatum van de nieuwe canon.
- 12.8 De herziening van de canon, alsmede de eventuele afkoop en vooruitbetaling daarvan wor-

den geconstateerd bij notariële akte, die de gemeente voor rekening van de erfpachter doet inschrijven in de openbare registers.

Lasten en belastingen

Artikel 13

- 13.1 Alle belastingen, alsmede alle andere gewone en buitengewone lasten die op of wegens de grond en de opstallen worden geheven, komen ten laste van de erfpachter.
- 13.2 Indien de gemeente enige betaling heeft verricht, die ingevolge art. 13.1 ten laste van de erfpachter is, geven burgemeester en wethouders daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter, die gehouden is binnen één maand na de datum van verzending van de kennisgeving, het daarin opgegeven bedrag aan de gemeente te betalen.

Vrijwaring door de erfpachter

Artikel 14

De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de ingangsdatum van het recht van erfpacht is dan wel zal ontstaan als gevolg van zodanige verontreiniging van de grond door of vanwege de erfpachter, dat gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of het milieu.

De inrichting en ingebruikneming van de grond

Artikel 15

- 15.1 De erfpachter is verplicht onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:
 1. de grond te bebouwen overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde bouwplan;
 2. de grond op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
 3. de onbebouwde grond op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging

aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;

de 4. de grond en de opstallen overeenkomstig in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.

15.2 Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van één of meer der in art. 15.1 genoemde verplichtingen en/of van de ter zake in de akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen kunnen zij daaraan voorwaarden verbinden.

Het gebruik overeenkomstig de bestemming

Artikel 16

- 16.1** De erfpachter is verplicht de grond en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken. Mitsdien is het de erfpachter ook niet geoorloofd de grond en de opstallen geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet te gebruiken.
- 16.2** Het is de erfpachter niet geoorloofd de grond en de opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit oogpunt van welstand bezwaar oplevert.
- 16.3** Evenmin is het de erfpachter geoorloofd door het gebruik van de grond en de opstallen aan derden hinder en overlast te bezorgen.
- 16.4** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in art. 16.1 tot en met 3 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van een verbod of verplichting verlenen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon en de grondwaarde op voet van art. 12.

Instandhouding van de opstallen, gedoogplichten

Artikel 17

- 17.1** De erfpachter is verplicht de grond met de opstallen in zodanige technische staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond met de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.
- 17.2** Het is de erfpachter niet geoorloofd de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen.
- 17.3** De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook zijn te niet gegaan. De erfpachter is verplicht de opstallen tegen brand en stormschade te verzekeren.
- 17.4** Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan de grond met de opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu - waaronder die van de bodem - wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de erfpachter ontstaat - waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de erfpachter.
- 17.5** De erfpachter moet gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen als burgemeester en wethouders met het oog op openbare voorzieningen wenselijk achten, zonder dat de gemeente gehouden is tot het betalen van enige vergoeding ter zake het gedogen. Alvorens te beslissen omtrent de plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht, alsmede omtrent de vergoeding van eventueel in verband daarmee veroorzaakte schade vindt vanwege de gemeente overleg met de erfpachter plaats.
- 17.6** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in art. 17.1 tot en met 5 genoemde verplichtingen en verboden op een

daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van een verbod of verplichting verlenen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waar onder de herziening van de canon op voet van art. 12.

Vormvoorschriften en kosten

Artikel 18

- 18.1 Uitgifte van grond in erfpacht, splitsing van het recht van erfpacht - splitsing in appartementsrechten daaronder begrepen - of enige andere wijziging van de erfpacht, vervreemding, gehele of gedeeltelijke bezwaring van de erfpacht, moet geschieden bij notariële akte te verlijden ten overstaan van een door de erfpachter na overleg met de gemeente aan te wijzen notaris.
- 18.2 Onverminderd het bepaalde bij art. 19.1 is de erfpachter verplicht binnen één maand na het passeren van een akte als bedoeld in art. 18.1 een afschrift daarvan aan de gemeente te verstrekken.
- 18.3 De kosten, lasten en rechten ter zake van de in dit artikel bedoelde akten en van de daarmee samenhangende kadastrale opmetingen, alsmede de kosten en rechten wegens de uitgifte van grossen, komen ten laste van de erfpachter.

Overgang of overdracht van het recht van erfpacht

Artikel 19

- 19.1 Van overgang of overdracht van het recht van erfpacht, moet de nieuwe erfpachter binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan burgemeester en wethouders kennis geven door middel van een afschrift van de notariële akte van overgang of overdracht dan wel van een schriftelijk stuk waaruit van de overgang blijkt.
- 19.2 De erfpachter en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht bij overdracht of overgang van het recht van erfpacht de Algemene Bepalingen en de Bijzondere Voorwaarden, waaronder het recht is verleend, in de akte van overdracht of overgang op te nemen of daarnaar te verwijzen.

- 19.3 De nieuwe erfpachter is verplicht na de overdracht of overgang, waaronder begrepen die wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of die krachtens executie, binnen de in art. 19.1 gestelde termijn aan de gemeente de erfopdrachtcanon te betalen die in de voorafgaande 5 jaren verschuldigd is geworden en niet is voldaan.

- 19.4 De vorige erfpachter blijft gehouden al hetgeen hij met betrekking tot de erfpacht nog verschuldigd is aan de gemeente te betalen.

Splitsing en wijziging van rechten van erfpacht

Artikel 20

- 20.1 Het is de erfpachter niet geoorloofd tot splitsing van de rechten van erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van rechten van erfpacht over te gaan. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin vermelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen.
- 20.2 Burgemeester en wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van het in art. 20.1 genoemde verbod. Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon op voet van art. 12, alsmede ten aanzien van het onderhoud van de opstallen na de splitsing.
- 20.3 Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het verbod tot splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens vast welk gedeelte van de canon of van de afkoopsom - indien de canon bij vooruitbetaling is voldaan - zal gelden voor elk van de ontstane appartementsrechten.
- 20.4 In afwijking van het in art. 7.1 en 7.2 bepaalde, is de verplichting tot voldoening van de canon bij splitsing van het recht van erfpacht in appartementsrechten een tevens voor rekening van de gezamenlijke appartements-eigenaren dan wel de Vereniging van Eigenaars komende schuld, waarvoor zij jegens de gemeente hoofdelijk aansprakelijk zijn c.q. is.

- 20.5** Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn ontheffing van het verbod tot splitsing van rechten van erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van de rechten van erfpacht te verlenen, doen zij daarvan schriftelijk mededeling aan de hypotheekhouder.

Beëindiging om redenen van algemeen belang

Artikel 21

- 21.1** Vanaf 25 jaar na de ingangsdatum van de erfpacht kan de gemeente de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. Beëindiging vindt plaats door opzegging van het recht nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
- 21.2** Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de gronden zijn die beëindiging van het recht in het algemeen belang vergen. Burgemeester en wethouders geven de erfpachter en hypotheekhouder en eventuele andere belanghebbenden kennis van het voorstel bij aangekend schrijven.
- 21.3** De erfpachter, hypotheekhouder en andere belanghebbenden kunnen binnen één maand na dagtekening van het in art. 21.2 genoemde schrijven hun bezwaren tegen het voorstel tot beëindiging van de erfpacht bij de raad inbrengen. De raad neemt een besluit op het voorstel na afloop van deze termijn en met inachtneming van eventueel ingebrachte bezwaren.
- 21.4** Indien de raad een besluit tot beëindiging in het algemeen belang neemt, stelt hij tevens de dag vast waarop opzegging van het recht uiterlijk moet plaatsvinden. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploit en met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar. Deze opzegging dient op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens te worden betekend aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

- 21.5** Indien de erfpacht eindigt ingevolge het bepaalde bij art. 21.1, is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het raadsbesluit en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.

- 21.6** Indien op de dag dat de erfpacht eindigt de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en behoudens het eventuele retentie-recht van de erfpachter.

Schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang

Artikel 22

- 22.1** Indien de erfpacht eindigt krachtens art. 21 en de partijen er niet in geslaagd zijn om de schadevergoeding in der minne te regelen, bepalen deskundigen het bedrag, dat aan de erfpachter toekomt als schadevergoeding. Hieronder wordt verstaan volledige vergoeding van schade, zoals deze door de gemeente aan de erfpachter moet worden betaald, indien de erfpacht per de dag waarop deze ingevolge art. 21.4 eindigt, zou zijn onteigend op basis van de ten tijde van dat besluit geldende tekst van de Onteigeningswet, met dien verstande dat in geval van beëindiging wegens planmatige reconstructie of vernieuwing, bij de bepaling van de schadeloosstelling voor het verlies van het gebruik van de grond naar billijkheid en redelijkheid rekening wordt gehouden met de kosten van die planmatige reconstructie of vernieuwing.
- 22.2** Indien echter de op de grond gestichte bebouwing is geëxploiteerd met aanmerkelijke geldelijke steun van de overheid, dan zal de schadevergoeding in afwijking van art. 22.1 ten hoogste bedragen het niet afgeschreven gedeelte van de investering, waarin begrepen het bedrag dat eventueel ter vooruitbetaling van de canon is voldaan, uitgaande van de voor die investering bij of krachtens de wet voorgeschreven of normaal gebruikelijke afschrijvingsmethode.
- 22.3** Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van uitgifte in erfpacht of in een

akte houdende wijziging van het recht van erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.

- 22.4** De gemeente keert de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen haar met betrekking tot het recht van erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is.
- 22.5** Indien het recht van erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van art. 22.4 de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
- 22.6** Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats zolang de grond met de opstallen niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en/of het eventuele retentierecht van de erfpachter. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.

Rechtsmiddelen van de gemeente

Artikel **23**

- 23.1** Onverlet de aan de gemeente krachtens de wet ter beschikking gestelde rechtsmiddelen, kan de gemeente, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, ter harer keuze en zo nodig naast of

na elkaar gebruikmaken van de in deze Algemene Bepalingen of de Bijzondere Voorwaarden genoemde rechtsmiddelen.

- 23.2** Alvorens burgemeester en wethouders gebruik maken van een der in de wet, de Algemene Bepalingen of de Bijzondere Voorwaarden genoemde rechtsmiddelen stellen zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.
- 23.3** Indien de erfpachter een in deze Algemene Bepalingen of in de Bijzondere Voorwaarden gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen ongebruikt laat voorbijgaan is hij niettemin door het enkele verloop van de termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.
- 23.4** Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze Algemene Bepalingen of in de Bijzondere Voorwaarden opgelegde verplichtingen is de gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter het erfpacht perceel te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig te inspecteren.

Boetes

Artikel **24**

- 24.1** Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze Algemene Bepalingen en/of bij of krachtens de Bijzondere Voorwaarden, kunnen burgemeester en wethouders besluiten hem een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon, te betalen binnen een daartoe door hen te stellen termijn.
- 24.2** Indien de canon op voet van art. 9 en/of 12.7 is afgekocht en bij vooruitbetaling is voldaan, wordt voor de toepassing van art. 24.1 uitgegaan van de canon vóór afkoop als genoemd in de akte van vestiging en de akte als bedoeld in art. 12.8.
- 24.3** Voor de toepassing van art. 24.1 wordt de canon tevens aangepast aan de waardeverandering van het geld. Daartoe wordt gebruik gemaakt van een gang-

baar algemeen prijsindexcijfer, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut.

Herstel door de gemeente

Artikel 25

- 25.1** Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze Algemene Bepalingen en/of bij of krachtens de Bijzondere Voorwaarden en indien de onderwerpelijke verplichting daartoe geschikt is, kunnen burgemeester en wethouders bedoelde verplichting op kosten van de erfpachter zelf ten uitvoer leggen. Krachtens deze Algemene Bepalingen zijn burgemeester en wethouders tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Op gelijke wijze zijn burgemeester en wethouders gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken, dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
- 25.2** Burgemeester en wethouders geven aan de erfpachter kennis van hun krachtens art. 25.1 genomen besluit bij aangetekend schrijven. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering van het besluit gemoeid zullen zijn.
- 25.3** Onverlet de verschuldigdheid van andere kosten, schade en rente bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste aanzegging van burgemeester en wethouders te voldoen de kosten gemoeid met de uitvoering van het krachtens art. 25.1 genomen besluit. De gemeente doet daartoe de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.
Kan de erfpachter zich niet met het bedrag der bedoelde kosten verenigen dan geeft hij daarvan, op straffe van verval van rechten, binnen één maand na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan burgemeester en wethouders.
- 25.4** Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter als bedoeld in art. 25.3 zullen de deskundigen als bedoeld in art. 31 de door de erfpachter verschuldigde kosten vaststellen.

Beëindiging wegens ernstige tekortkoming van de erfpachter

Artikel 26

- 26.1** Indien de erfpachter in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit deze Algemene Bepalingen en/of Bijzondere Voorwaarden, kan de gemeente de erfpacht beëindigen.
Beëindiging geschiedt door opzegging en, behoudens de gevallen bedoeld in art. 27, nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De gemeente is in die gevallen tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.
- 26.2** Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de gronden zijn die beëindiging van het recht door opzegging rechtvaardigen. Burgemeester en wethouders geven bij aangetekend schrijven tevoren de erfpachter, hypotheekhouder(s) en eventuele andere belanghebbenden kennis van het voorstel tot beëindiging.
- 26.3** De erfpachter, hypotheekhouder(s) en andere belanghebbenden kunnen binnen één maand na dagtekening van het in art. 26.2 genoemde schrijven hun bezwaren tegen het voorstel tot beëindiging van de erfpacht bij de gemeenteraad inbrengen. De raad neemt een besluit op het voorstel na afloop van deze termijn en met inachtneming van eventueel ingebrachte bezwaren.
- 26.4** Indien de raad een besluit tot beëindiging door opzegging neemt, stelt hij tevens de dag vast waarop opzegging van het recht uiterlijk moet plaatsvinden. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploitatie en met inachtneming van een termijn van ten minste een jaar. Deze opzegging dient op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend te worden aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
- 26.5** Indien vóór de dag waarop de erfpacht zal eindigen, de oorzaak der beëindiging wordt weggelaten en vóór die dag bovendien aan de gemeente worden vergoed alle kosten,

schade en rente als bedoeld in art. 26.1, zijn aan het raadsbesluit en aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.

- 26.6 Indien de erfpacht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel, is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het in art. 26.1 bedoelde raadsbesluit en de aan de erfpachter gedane opzegging.
- 26.7 Indien op de dag dat de erfpacht eindigt de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Beëindiging wegens wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting

Artikel 27

- 27.1 Indien de erfpachter in verzuim is de canon te betalen over twee achtereenvolgende jaren en/of de erfpachter niet of niet tijdig voldoet aan zijn verplichting genoemd in art. 15.1 onder 1, kan de gemeente de erfpacht door opzegging beëindigen.
Beëindiging geschiedt in dat geval na een daartoe strekkend besluit van burgemeester en wethouders.
- 27.2 Burgemeester en wethouders geven bij aangetekend schrijven tevoren de erfpachter, de hypotheekhouder(s), de beperkt gerechtigde(n) en beslaglegger(s) kennis van hun voorname tot beëindiging.
- 27.3 Burgemeester en wethouders bepalen de dag, waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd.
Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploit niet eerder dan nadat tenminste twee maanden zijn verstreken na de kennisgeving bedoeld in het vorige lid en met inachtneming van een termijn van tenminste twee maanden.
Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde en/of beslaglegger op

het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

- 27.4 Het bepaalde in de leden 5, 6 en 7 van het voorgaande artikel is van overeenkomstige toepassing.

Gevolgen van de beëindiging wegens ernstige tekortkoming, wanbetaling van de canon en/of niet nakoming van de bouwverplichting

Artikel 28

- 28.1 De erfpachter kan na beëindiging op grond van art. 26 en 27 uitsluitend van de gemeente vergoeding van de waarde van het recht en de opstallen vorderen op basis van het in dit artikel bepaalde.
- 28.2 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 26 en 27 is geëindigd, is de gemeente gerechtigd tot de opbrengst van eventuele verhuring en ingebruikgeving en tot het gebruik van de grond en komen alle belastingen en andere lasten, die op of wegens de eigendom en de bebouwing van de grond worden geheven, ten laste van de gemeente.
- 28.3 In geval van beëindiging op grond van niet nakomen van de bouwverplichting kan - in afwijking van het gestelde in lid 1 - de gemeente aan de erfpachter vergoeden de reeds betaalde canons dan wel de reeds afgekochte en vooruitbetaalde canons en de afgekochte beheerkosten alsmede vergoeding van de waarde van de eventueel reeds op de grond gebouwde opstallen op het moment van beëindiging, rekening houdend met de periode van gebruik van de grond door de erfpachter.
De gemeente brengt op de vergoeding in mindering al hetgeen met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is. Een eventueel nog aanwezige waarborgsom vervalt aan de gemeente.
- 28.4 In de overige gevallen van beëindiging is de gemeente verplicht binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht eindigt en de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten, een openbare verkopung volgens plaatselijke

gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de grond, te verlenen voor de verdere tijdsduur van dat recht en overigens onder de destijds voor dat recht gegolden hebbende voorwaarden.

- 28.5** De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot dat recht, de grond en de opstallen nog is verschuldigd en van de te haren laste komende kosten van openbare verkoping. Een eventueel nog aanwezige waarborgsom vervalt aan de gemeente.
- 28.6** Indien het recht van erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van art. 28.5 de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is en van de te haren laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag, dat aan de hypotheekhouder zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
- 28.7** Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren.
- 28.8** Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan of indien een prijs wordt geboden, die niet toereikend is voor hetgeen de gemeente volgens art. 28.5 mag afhouden, vervalt de verplichting tot gunning en is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.

Faillissement en beslag

Artikel **29**

- 29.1** Indien de toekomstige erfpachter voor de datum van ondertekening van de akte van vestiging van de erfpacht in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de gemeente bevoegd reeds gesloten overeenkomsten met betrekking tot de onroerende zaken als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 29.2** Reeds betaalde canons en de afgekochte beheerkosten alsmede waarborgsommen of gedeelten daarvan zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Beroep op de raad

Artikel **30**

- 30.1** Tegen besluiten van burgemeester en wethouders krachtens een hun in artt. 15.2, 16.4, 17.6, 20.2 en 27 toegekende bevoegdheid kan de erfpachter binnen dertig dagen na verzending van het besluit schriftelijk in beroep komen bij de gemeenteraad.
- 30.2** Voordat op het beroepschrift wordt beslist stelt de raad de erfpachter in de gelegenheid het beroep in persoon of bij gemachtigde nader toe te lichten.
- 30.3** De raad beslist binnen drie maanden na de dag waarop het beroepschrift is ontvangen. Deze termijn kan éénmaal voor ten hoogste twee maanden worden verlengd.

Deskundigen

Artikel **31**

- 31.1** Wanneer in deze bepalingen sprake is van deskundigen wordt daaronder verstaan een aantal van drie. Deze deskundigen zullen op verzoek van de meest gerede partij worden aangewe-

zen door de president van de Arrondissementsrechtbank te 's-Gravenhage.

- 31.2** Indien de gemeente voornemens is een verzoek tot aanwijzing van deskundigen uit te brengen geven burgemeester en wethouders de erfpachter van dat voornemen bij aangetekend schrijven kennis en stellen burgemeester en wethouders hem gedurende één maand na dagtekening van gemeld schrijven in de gelegenheid voor geschilbeslechting door de gewone rechter te kiezen.
- Laat de erfpachter deze termijn ongebruikt voorbijgaan dan wordt hij geacht in te stemmen met de beslechting van het geschil bij bindend advies op grond van dit artikel.
- 31.3** Het aan de president gericht verzoek tot aanwijzing van deskundigen zowel van de zijde van de gemeente als van de erfpachter wordt onvervuld per aangetekende brief ter kennis gebracht van de wederpartij.
- De partij, die het verzoek heeft gedaan, doet binnen één week, nadat zij van de Griffie van de Rechtbank opgave heeft ontvangen van de door de president aangewezen deskundigen, van deze aanwijzing schriftelijk mededeling aan de wederpartij.
- 31.4** Door de aanvaarding van hun benoeming onderwerpen deskundigen zich aan deze Algemene Bepalingen en aan de van toepassing zijnde Bijzondere Voorwaarden.
- 31.5** De deskundigen zullen, nadat beide partijen gelegenheid is gegeven tot het uiteenzetten van hun standpunt ter zake van het onderwerp van hun geschil, hun beslissing geven binnen twee maanden na hun benoeming.
- Deze termijn kan éénmaal met eenzelfde periode worden verlengd.
- 31.6** De beslissing van de deskundigen wordt gemotiveerd en schriftelijk gegeven en zal de kracht hebben van een bindend advies.
- 31.7** De deskundigen stellen bij hun beslissing tevens vast welke kosten ten laste van elk der partijen komen.
- In beginsel draagt de in het ongelijk gestelde partij de kosten van de procedure.
- 31.8** Indien overleg tussen de gemeente en bij de gemeentelijke gronduitgifte belanghebbende organisaties leidt tot de instelling van een permanent college van deskundigen zal de ge-

schilbeslechting van art. 31 plaatsvinden door dit college. De tweede zin van art. 31.1 is alsdan niet meer van toepassing.

Domicilie

Artikel 32

De erfpachter zonder werkelijke of gekozen woonplaats binnen Nederland is verplicht met betrekking tot de erfpacht bij de akte domicilie te kiezen binnen de gemeente 's-Gravenhage ten kantore van een aldaar gevestigde notaris.

De erfpachter dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is.

Zolang de keuze van een ander domicilie binnen Nederland of de gemeente's-Gravenhage niet ter kennis van burgemeester en wethouders is gebracht, blijft het oude domicilie gelden en wordt ook de nieuwe erfpachter geacht aldaar domicilie te hebben gekozen.

Slotbepaling

Artikel 33

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel van Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 (AB 1986 herz. 1993).

Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte in erfpacht
van aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde tijd
en voor de omzetting van voortdurende rechten van erfpacht
op gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993
(AAR 1986 herz. 1993)

Heruitgifte

Artikel 1

De beëindiging en eventuele verlenging of heruitgifte van bestaande rechten van erfpacht worden beheerst door de in de van toepassing zijnde erfpachtsakten opgenomen Bijzondere Voorwaarden alsmede de van toepassing verklaarde Algemene Bepalingen.

De gemeente neemt voor de aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde tijd ter aanvulling van de aldus geldende regelingen bovendien de in art. 2 tot en met 7 neergelegde regels in acht.

Artikel 2

Verordening 26 van 2 december 1930 betreffende vaststelling van canons bij vernieuwing van erfpachtsvereenkomsten zal ook voorzover deze niet in de erfpachtsakte is opgenomen van toepassing zijn en door de erfpachter kunnen worden ingeroepen.

Artikel 3

Tenzij de gemeente om redenen van algemeen belang geen heruitgifte wenst, wordt de erfpachter de keuze gelaten met de gemeente tot heruitgifte over te gaan of daarvan om hem moverende redenen af te zien.

Voortijdige heruitgifte

Artikel 4

- 4.1 Onverminderd het bepaalde in de betreffende erfpachtsakte en in Verordening 26 zal de gemeente aan de erfpachter wiens recht binnen een termijn van vijf jaar afloopt zo spoedig mogelijk bericht geven omtrent haar standpunt aangaande de beëindiging of heruitgifte van zijn recht.
Indien de grond kan worden heruitgegeven zal de gemeente daartoe een aanbieding doen.
- 4.2 Op een daartoe strekkend verzoek van de erfpachter zal de gemeente, indien het desbetreffende recht van erfpacht op een termijn van vijf tot tien jaar afloopt, de erfpachter eveneens bericht geven omtrent haar standpunt aangaande de beëindiging of heruitgifte van zijn recht en zo mogelijk overleg openen en een aanbieding doen.

- 4.3 In bijzondere gevallen, waaronder die in het kader van door de gemeente gewenste bouw- en ontwikkelingsinitiatieven, zal voortijdige heruitgifte ook mogelijk zijn op tijdstippen die afwijken van de onder artt. 4.1 en 4.2 vermelde fasering.

Vergoeding waarde opstellen

Artikel 5

- 5.1 Ook in die gevallen waarin de erfpachtsakte daarin niet voorziet wordt bij beëindiging van het recht, hetzij omdat de gemeente om redenen van algemeen belang geen heruitgifte wenst, hetzij omdat de erfpachter daarvan afziet, door de gemeente de waarde van de opstellen aan de erfpachter vergoed, tenzij bijzondere omstandigheden zich naar het oordeel van de gemeenteraad daartegen verzetten. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van (her)uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van (her)uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond en in de opstellen wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.

- 5.2 Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de door de gemeente aan de erfpachter te betalen vergoeding van de waarde van de opstellen bij het einde van het recht, zal ook indien de erfpachtsakte daarin niet voorziet, op verzoek van de erfpachter over de hoogte van deze vergoeding door drie deskundigen kunnen worden geadviseerd naar analogie van het bepaalde in Verordening 26.

Bepaling van de canon

Artikel 6

- 6.1 In afwijking van het bepaalde in art. 8 AB 1986 herz. 1993, zal de gemeente bij de bepaling van de grondwaarde bij heruitgifte rekening houden met de waardedrukkende

werking van eventueel bestaande opstallen. Als zich op de her uit te geven grond opstallen bevinden, zal het uitgangspunt voor de grondwaarde bij heruitgifte het aandeel van de waarde van de grond in de totale marktwaarde van de grond met opstallen bij oplevering vrij van huur en/of gebruik zijn.

De overeen te komen grondwaarde, die de basis vormt voor de bepaling van de canon conform art. 8 AB 1986 herz. 1993, zal vanwege de waardedrukkende werking van de bestaande opstallen nooit hoger bepaald worden dan op 55 procent van de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond.

- 6.2** Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de grondwaarde zal, ook indien het betreffende erfpachtsrecht daarin niet voorziet, op verzoek van de erfpachter advies ingewonnen kunnen worden van drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in Verordening 26.
- Het advies zal betrekking hebben op de hoogte van de grondwaarde, waarin eventueel begrepen het aandeel van de waarde van de grond in de totale marktwaarde van de grond met opstallen en/of de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond.

contract wordt afgeleid van de oorspronkelijke canon bij eerste uitgifte.

Bij afkoop van de canon wordt rekening gehouden met een eventueel reeds eerder voldane afkoopsom.

Slotbepaling

Artikel 9

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel Aanvullende Algemene Regels voor de heruitgifte in erfpacht van aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde tijd en voor de omzetting van voortdurende rechten van erfpacht op gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 (AAR 1986 herz. 1993).

Toepassing AB 1986 herz.1993

Artikel 7

Op de heruitgifte zullen overigens van toepassing zijn de AB 1986 herz. 1993.

Omzetting rechten van erfpacht onder de AB 1977

Artikel 8

Erfpachters met rechten van erfpacht gevestigd onder de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1977" kunnen de gemeente verzoeken hun rechten van erfpacht om te zetten onder de AB 1986 herz. 1993, en onder nieuwe Bijzondere Voorwaarden.

Omzetting zal dan geschieden op de voor het betreffende contract eerstvolgende vijfjaarlijkse datum van canonherziening.

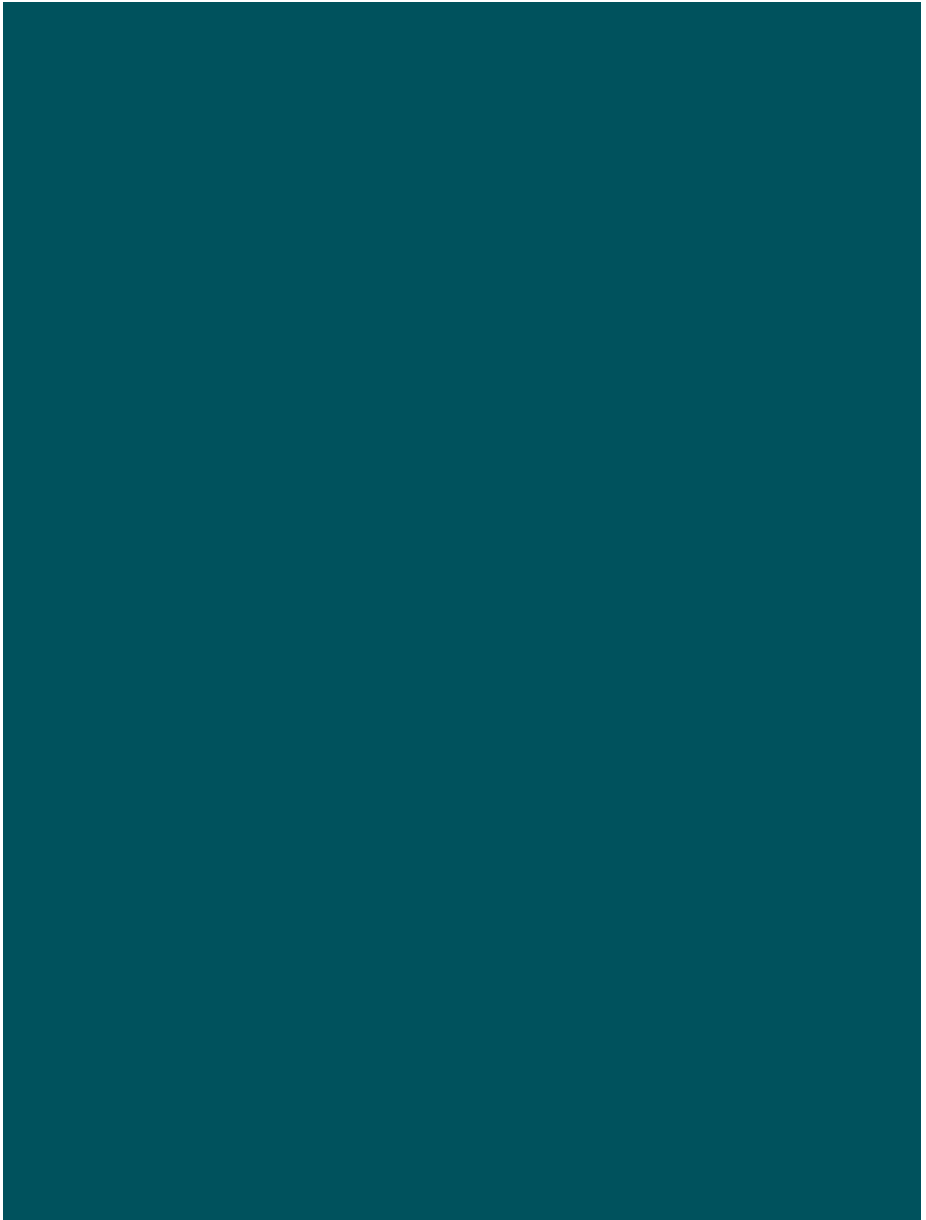
Een eventuele afkoopsom voor het gewijzigde

Uitgave: **Gemeente Den Haag**

Samenstelling, productie en vormgeving:
**Dienst Stedelijke Ontwikkeling,
afdelingen Planvisualisatie/Lay-out en Erfpacht.**

Druktechnische verzorging:
Facilitaire Dienst / Multimedia-den Haag

december 2001



Bijlage

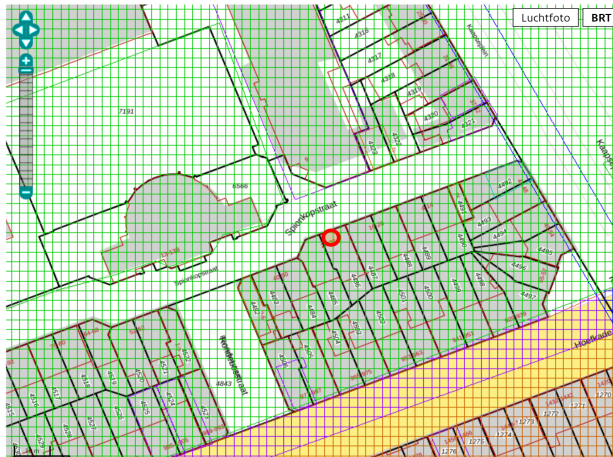
46250_bodemloketRapport (1).pdf



Rapport Bodemloket

Geen locatiecode Transvaalkwartier Zuid (1220269)

Datum: 15-11-2023



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

RapportGeen locatiecode Transvaalkwartier Zuid (1220269)

Inhoud

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

1 Algemeen

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

1.1 Administratieve gegevens

Locatiennaam:	Transvaalkwartier Zuid (1220269)
Identificatiecode volgens bevoegd gezag:	
Locatiecode gemeentelijk BIS:	AA051814992
Adres:	's-Gravenhage
Gegevensbeheerder:	Omgevingsdienst Haaglanden

Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

1.2 Statusinformatie

Vervolg: voldoende onderzocht.

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

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

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

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
Sanerings evaluatie	Atkb	20171536/ EVA02	2018-09-06
Monitoringsrapportage	Atkb	20171536/rap01	2018-02-09
Meldingsformulier BUS		Onbekend	2017-11-22

Bodemloket Rapport Geen locatiecode Transvaalkwartier Zuid (1220269)

saneringsplan			
brf (briefrapport)	(Gemeente) Ingenieursbureau Den Haag	DSB/2017.2279	2017-06-08
Verkennd onderzoek NEN 5740	(Gemeente) Ingenieursbureau Den Haag	95020296	2017-04-11
Verkennd onderzoek NEN 5740	Ibdh	95006362	2009-08-03

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
beschikking BUS saneringsevaluatie	ODH-2018-00118805	2018-10-04
beschikking BUS saneringsevaluatie	ODH-2018-00118805	2018-10-04
BUS-melding correct aangeleverd	ODH-2017-00125428	2017-11-22
BUS-melding correct aangeleverd	ODH-2017-00125428	2017-11-22

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
Niet van toepassing	Niet van toepassing	2018-05-15	2018-07-05

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij
Omgevingsdienst Haaglanden
[https://omgevingsdiensthaaglanden.nl/Opvragen bodemdocumenten](https://omgevingsdiensthaaglanden.nl/Opvragen_bodemdocumenten)

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

46250_gemeente ontvangen mail erfpacht.pdf

Demi Hansum

Onderwerp: RE: Melding ?Dossier 23.5556: Spionkopstraat 38 te 's-Gravenhage? BM23112171 afgehandeld

Met vriendelijke groet,

Van:

Verzonden: donderdag 16 november 2023 08:37

Aan:

Onderwerp: Melding ?Dossier 23.5556: Spionkopstraat 38 te 's-Gravenhage? BM23112171 afgehandeld

Beste lezer,

We hebben uw melding 'Dossier 23.5556: Spionkopstraat 38 te 's-Gravenhage' BM23112171 afgehandeld.

Onze reactie:

De canon bedraagt € 16,29 en beheerkosten € 15,50 per halfjaar achteraf.

Achterstand € 294,52 periode t/m 1e halfjaar 2023.

Dit bedrag kan overgemaakt worden op rekeningnummer NL04BNGH 028.51.38.960 ten name van Gemeente Den Haag o.v.v.

debiteurnummer 324461.

Datum akte heruitgifte 11-6-2012.

Geen toestemming vereist.

Met vriendelijke groet,

Financiële Administratie afdeling Erfpacht

Uw melding:

LET OPI: Deze e-mail komt van buiten de organisatie. Klik niet op links en open geen bijlagen tenzij u de afzender herkent en weet dat de inhoud veilig is.

Geachte heer, mevrouw,

Ter gereedmaking van de overdracht van het bovenvermelde erfpachtsrecht, verzoek ik u mij de daarop betrekking hebbende erfpachtsvoorwaarden toe te zenden en op te geven wat het bedrag van de erfpachtscanon is, of deze bij vooruit- danwel bij nabetaling moet worden voldaan en in jaarlijkse of halfjaarlijkse termijnen. Indien

er achterstand in betaling is ontstaan, verzoek ik u dit bij uw beantwoording eveneens te vermelden.

Voorts ontvang ik graag een opgave van de afkoopsom van het erfpachtsrecht. Indien er voor de overdracht van het erfpachtsrecht toestemming van Burgemeester en Wethouders van uw gemeente is vereist, verneem ik dit ook graag.

Onderstaand kunt u de gegevens vermelden.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Uw reactie zie ik graag tegemoet.

Spionkopstraat 38 te 's-Gravenhage

- erfpachtscanon per jaar EUR
bij vooruit-/nabetaaling te voldoen in halfjaarlijkse/jaarlijkse termijnen op:
Achterstand: EUR Periode:
- afkoopsom erfpachtscanon bedraagt per datum overdracht EUR
- Toestemming voor overdracht wel/niet vereist.

Met vriendelijke groet,

Demi Hansum
Notarisklerk



WE ZIJN VERHUISD!

Coolsingel 104 | 9de etage | 3011 AG Rotterdam
Postbus 2560 | 3000 CN Rotterdam

T: +31 (0)10 - 2001 717
E: Demi.Hansum@roxlegal.nl
W: www.roxlegal.nl

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren en dit bericht en eventuele bijlage(n), zonder deze te kopiëren, door te sturen, openbaar te maken of op andere wijze te gebruiken, te vernietigen. RoX Legal B.V. is niet aansprakelijk voor schade die betrekking heeft op communicatie per e-mail.

RoX Legal B.V. is gevestigd te Rotterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70322007. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden uitsluitend verricht uit hoofde van een overeenkomst tot opdracht met RoX Legal B.V. Op de overeenkomst zijn van toepassing de algemene voorwaarden van RoX Legal B.V. Deze algemene voorwaarden bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid, zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank te Rotterdam, zijn in te zien op www.roxlegal.nl en worden op verzoek kosteloos toegezonden.

This e-mail is confidential and may also be privileged. It is intended for use by the addressee only. If you are not the intended addressee, we

request that you notify us immediately and delete this e-mail and any attachment(s), without copying, forwarding, disclosing or using it in any other way. RoX Legal B.V. will not be liable for damage relating to the communication by e-mail of data or documents.

RoX Legal B.V. has its seat in Rotterdam, The Netherlands and is registered in the Commercial Register in Rotterdam under number 70322007. All services and other work are carried out exclusively under a contract for professional services ("overeenkomst van opdracht") with RoX Legal B.V., subject to the general conditions of RoX Legal B.V. These general conditions include, among other provisions, a limitation of liability clause and have been filed with the Rotterdam Court of First Instance. They can be consulted at www.roxlegal.nl and will be provided free of charge upon request.

Bijlage

46250_gemeente ontvangen mail opvragen info.pdf

Geachte heer, mevrouw

De gemeentelijke publiekrechtelijke beperkingen, zoals aanschrijvingen, gemeentelijke monumenten, voorkeursrecht gemeenten, bodemverontreiniging etc. voor wat betreft de gemeente Den Haag, worden altijd **ingeschreven** bij het Kadaster. Op het kadastraal bericht/eigendomsinformatie, verkrijgbaar online bij het landelijk Kadaster, vindt u dan zo'n verwijzing naar zo'n besluit. Als er een besluit ingeschreven is, kunt u dat direct inzien !

Als u wilt weten of er voor-aanschrijvingen zijn, kunt u contact opnemen met de Haagse Pand Brigade: haagsepandbrigade@denhaag.nl

Nadere informatie over bodemverontreiniging kunt u opvragen bij het "Bodem Informatie Punt" (BIP) van de Omgevingsdienst Haaglanden, tel.: 070 – 218 99 02

Informatie m.b.t. vergunningen kunt u opvragen bij de afdeling "Vergunningen & Toezicht", telefoon: 070 353 4340

Voornemen tot plaatsing op de monumentenlijst, contact opnemen met de afdeling "Monumentenzorg" tel.: 14070

Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe, contact opnemen met de afdeling "Monumentenzorg" tel. : 14070

Voor informatie over onteigeningsprocedures, voorkeursrecht gemeenten, kunt u contact opnemen met de afdeling "Grondzaken" tel. 14070 of tel.: 070 – 353 6076.

Voor informatie over eventuele subsidies kunt u kijken op www.denhaag.nl of bellen met

Tel.: 14070

Stadsvernieuwingsplan of Leefmilieuverordening: zie eventuele bestemmingsplan(nen): www.denhaag.nl

Landinrichtingsplan niet bij de gemeente, wellicht bij de provincie.

Veel andere zaken, zoals bestemmingsplannen, kunt u vinden op de site van de gemeente den Haag: www.denhaag.nl

Met vriendelijke groet,

Frans van den Bogaard

Geo Informatie

Den Haag

Bijlage

46250_gemeente ontvangen mail wkpb 2.pdf

Demi Hansum

Onderwerp:

RE: Dossier 23.5556: Spionkopstraat 38 te 's-Gravenhage

Geachte mevrouw Hansum,

Dank voor uw bericht.

Nee de aanschrijvingen zijn niet op de woning gericht maar op de overtreder, in dit geval de eigenaar van de woning.

Met vriendelijke groet,

Bijlage

46250_gemeente ontvangen mail wkpb_1.pdf

Demi Hansum

Onderwerp: RE: Dossier 23.5556: Spionkopstraat 38 te 's-Gravenhage

Met vriendelijke groet,

Van:

Verzonden: woensdag 15 november 2023 15:25

Aan:

Onderwerp: RE: Dossier 23.5556: Spionkopstraat 38 te 's-Gravenhage

Geachte mevrouw Hansum,

Bij ons zijn geen aanschrijvingen bekend m.b.t. achterstallig onderhoud of illegale bouw. We hebben wel twee aanschrijvingen omtrent overbewoning en zouden dan ook graag de contact gegevens van de verkopende partij ontvangen.

Met vriendelijke groet,

Van:

Verzonden: woensdag 15 november 2023 11:23

Aan:

Onderwerp: Dossier 23.5556: Spionkopstraat 38 te 's-Gravenhage

LET OP!: Deze e-mail komt van buiten de organisatie. Klik niet op links en open geen bijlagen tenzij u de afzender herkent en weet dat de inhoud veilig is.

Geachte heer, mevrouw,

In verband met de overdracht van bovengenoemd registergoed en onze werkzaamheden terzake verneem ik graag zo spoedig mogelijk van u:

- (1) of er ten aanzien van het registergoed **gelegen te 2572 NM 'S-GRAVENHAGE, Spionkopstraat 38, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB, complexaanduiding 5322-A, appartementsindex 6** door de dienst Bouw- en Woningtoezicht aanschrijvingen zijn uitgegaan, waaraan nog geheel of gedeeltelijk uitvoering moet worden gegeven. Zo er aanschrijvingen zijn, dan ontvang ik gaarne **een kopie van die aanschrijvingen**.

Indien de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk in opdracht van uw dienst zijn uitgevoerd, verneem ik tevens graag of er terzake nog vorderingen bestaan.

- (2) Tevens verneem ik graag van u of er een dossier ten aanzien van bovenvermeld registergoed is aangelegd en of naar aanleiding daarvan een aanschrijving te verwachten is.
- (3) of bovenvermeld registergoed is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch in een voorlopige aanwijzing als

bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de **Wet Voorkeursrecht Gemeenten**.

- (4) of er ten aanzien van bovenvermeld registergoed een bouwvergunning, dan wel een omgevingsvergunning is afgegeven.
- (5) of er informatie bekend is ten aanzien van de staat van de fundering.
- (6) Ook verneem ik graag van u of bovenvermeld registergoed op de lijst van subsidie staat.
- (7) Tot slot verneem ik graag van u of er met betrekking tot bovenvermeld registergoed bodemonderzoeken bekend zijn dan wel bekend is of er een ondergrondse tank aanwezig is/aanwezig is geweest.

Daar partijen voornemens zijn de overdracht van bovenvermeld registergoed binnenkort te doen plaatsvinden, verzoek ik u vriendelijk mij zo spoedig mogelijk te informeren.

In afwachting van uw bericht, verblijf ik,

Met vriendelijke groet,

Demi Hansum
Notarisclerk



WE ZIJN VERHUISD!

Coolsingel 104 | 9^{de} etage | 3011 AG Rotterdam
Postbus 2560 | 3000 CN Rotterdam

T: +31 (0)10 - 2001 717
E: Demi.Hansum@roxlegal.nl
W: www.roxlegal.nl

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren en dit bericht en eventuele bijlage(n), zonder deze te kopiëren, door te sturen, openbaar te maken of op andere wijze te gebruiken, te vernietigen. RoX Legal B.V. is niet aansprakelijk voor schade die betrekking heeft op communicatie per e-mail.

RoX Legal B.V. is gevestigd te Rotterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70322007. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden uitsluitend verricht uit hoofde van een overeenkomst tot opdracht met RoX Legal B.V. Op de overeenkomst zijn van toepassing de algemene voorwaarden van RoX Legal B.V. Deze algemene voorwaarden bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid, zijn gedeponiseerd ter griffie van de Rechtbank te Rotterdam, zijn in te zien op www.roxlegal.nl en worden op verzoek kosteloos toegezonden.

This e-mail is confidential and may also be privileged. It is intended for use by the addressee only. If you are not the intended addressee, we request that you notify us immediately and delete this e-mail and any attachment(s), without copying, forwarding, disclosing or using it in any other way. RoX Legal B.V. will not be liable for damage relating to the communication by e-mail of data or documents.

RoX Legal B.V. has its seat in Rotterdam, The Netherlands and is registered in the Commercial Register in Rotterdam under number 70322007. All services and other work are carried out exclusively under a contract for professional

services ("overeenkomst van opdracht") with RoX Legal B.V., subject to the general conditions of RoX Legal B.V. These general conditions include, among other provisions, a limitation of liability clause and have been filed with the Rotterdam Court of First Instance. They can be consulted at www.roxlegal.nl and will be provided free of charge upon request.

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op: <https://www.denhaag.nl/disclaimer>

Bijlage

46250_Registratie zoeken - EP-Online.pdf

15-11-2023 10:58

Registratie zoeken - EP-Online



Rijksoverheid

[Home](#) [Menu](#)



Registratie zoeken

 Er is geen registratie gevonden.



Registratie zoeken 

2572nm 38

 Zoeken

Over deze site

- > [Uitleg](#)
- > [Wijzigingen in EP-Online](#)
- > [Cookies](#)
- > [Privacy](#)
- > [Toegankelijkheid](#)
- > [Kwetsbaarheid melden](#)

Meer informatie over energiebesparing

- > [Energie besparen](#)
- > [Gebouwen](#)
- > [Duurzaam energie opwekken](#)

Contact

<https://www.ep-online.nl/Energylabel/Search>

1/2

15-11-2023 10:58

Registratie zoeken - EP-Online

- Telefoon: 088 0424242
- E-mail: [helpdesk](#)

<https://www.ep-online.nl/Energylabel/Search>

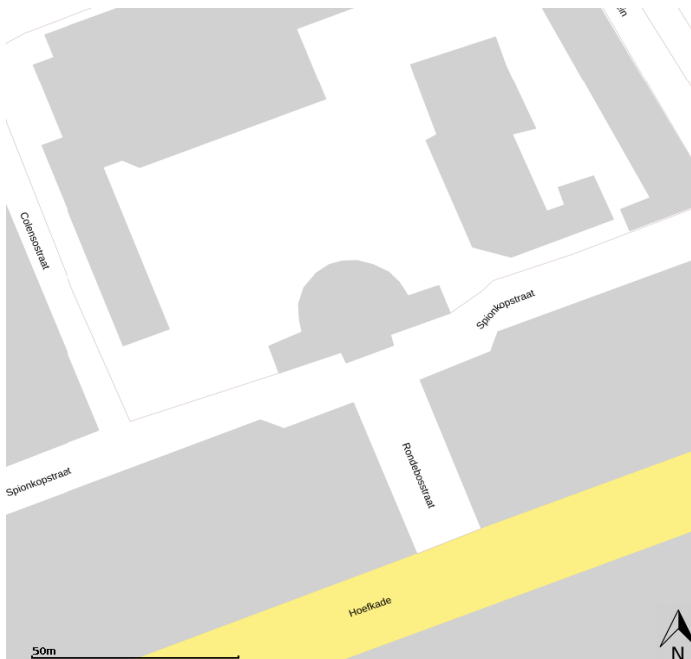
2/2

Bijlage

46250_Ruimtelijkeplannen.nl - Parapluherziening (fiets)parkeren.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Parapluherziening (fiets)parkeren	Datum afdruk:	2023-11-15
Naam overheid:	gemeente 's-Gravenhage	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2018-09-20
Planidn:	NL.IMRO.0518.BP0330ZFietspark-50VA	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



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

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

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

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

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

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

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

Gescande kaarten

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

Overige besluiten

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

Bijlage

46250_Ruimtelijkeplannen.nl - Parapluherziening Flitsbezorging .pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: Parapluherziening Flitsbezorging

Datum afdruk: 2023-11-15

Naam overheid: gemeente 's-Gravenhage

IMRO-versie: IMRO2012

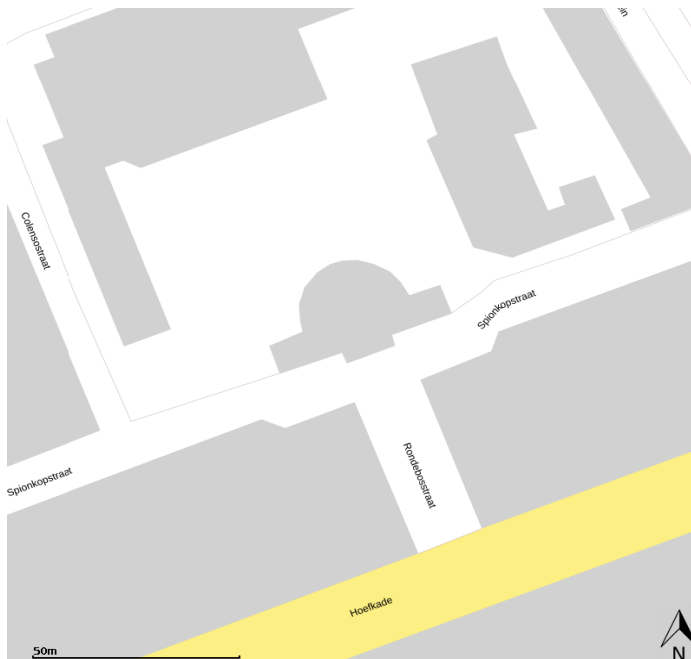
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2022-12-01

Planidn: NL.IMRO.0518.BP0373ZFliitsbezorg-50VA

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



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

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

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

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

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

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

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

Gescande kaarten

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

Overige besluiten

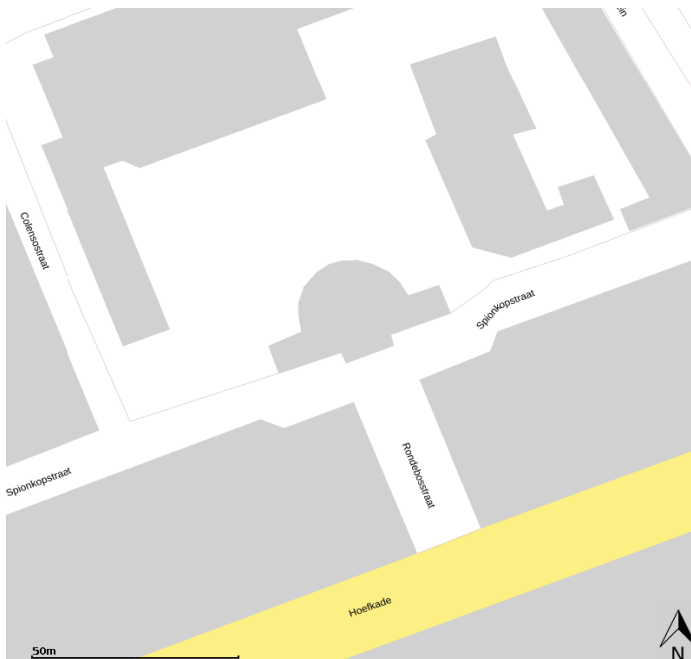
	plangebied
---	------------

Bijlage

46250_Ruimtelijkeplannen.nl - parapluherziening staat van bedrijfsactiviteiten.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten	Datum afdruk:	2023-11-15
Naam overheid:	gemeente 's-Gravenhage	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2018-12-20
Planidn:	NL.IMRO.0518.BP0346ZSvBedrijf-50VA	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



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

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

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

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

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

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

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

Gescande kaarten

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

Overige besluiten

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

Bijlage

46250_Ruimtelijkeplannen.nl - Transvaal.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: Transvaal

Datum afdruk: 2023-11-15

Naam overheid: 's-Gravenhage

IMRO-versie: IMRO2008

Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2011-03-11

Planidn: NL.IMRO.0518.BP0156ETransvaal-70OH

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



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

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

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

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

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

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

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

Gescande kaarten

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

Overige besluiten

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

Bijlage

46250_Ruimtelijkeplannen.nl - Voorbereidingsvesluit hyperscale datacenters.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: **Vorbereidingsbesluit hyperscale datacenters**

Datum afdruk: 2023-11-15

Naam overheid: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

IMRO-versie: IMRO2012

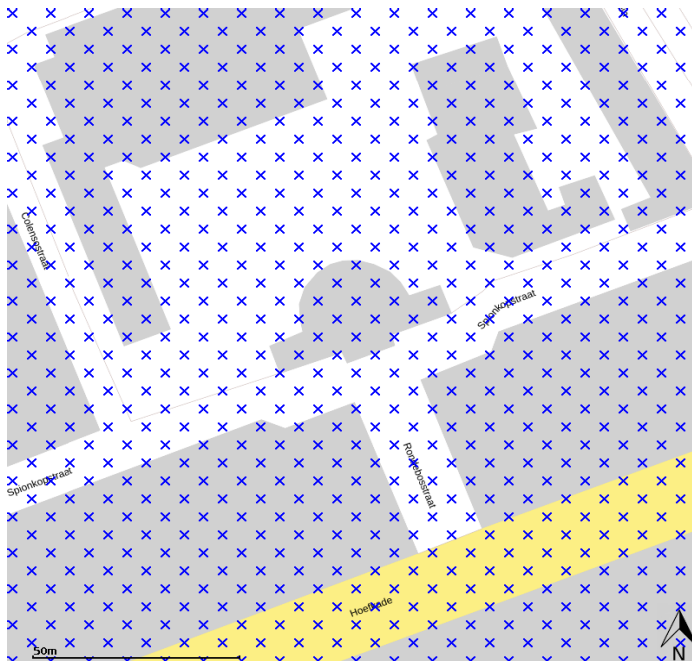
Type plan: voorbereidingsbesluit

Plan datum: 2023-07-12

Planidn: NL.IMRO.0000.VROvb22hsDataCen-3020

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



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

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

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

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

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

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

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

Gescande kaarten

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

Overige besluiten

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

Bijlage

46250_Ruimtelijkeplannen.nl - Vorbereidingsbesluit hyperscale datacenters.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:

Vorbereidingsbesluit hyperscale datacenters

Datum afdruk:

2023-11-15

Naam overheid:

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

IMRO-versie:

IMRO2012

Type plan:

voorbereidingsbesluit

Plan datum:

2022-11-08

Planidn:

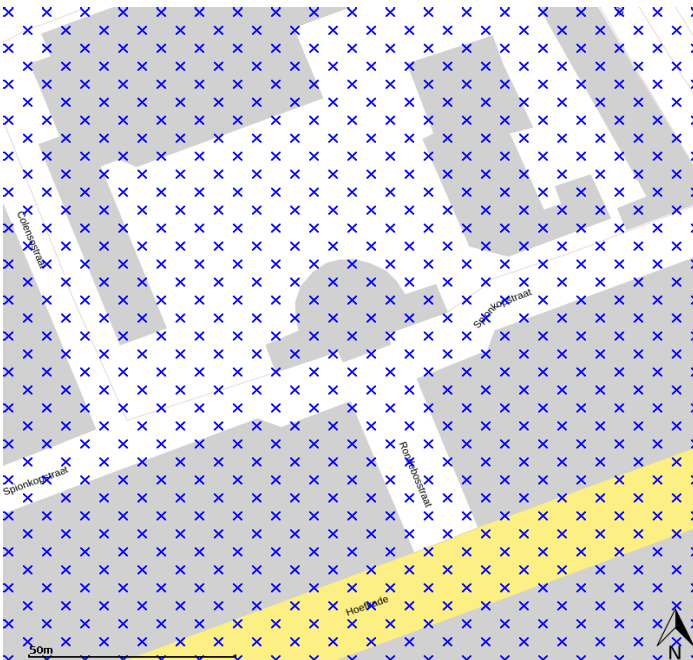
NL.IMRO.0000.VROvb22hsDataCen-3010

Planstatus:

vastgesteld

Dossierstatus:

geheel onherroepelijk in werking



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

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

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

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

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

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

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

Gescande kaarten

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

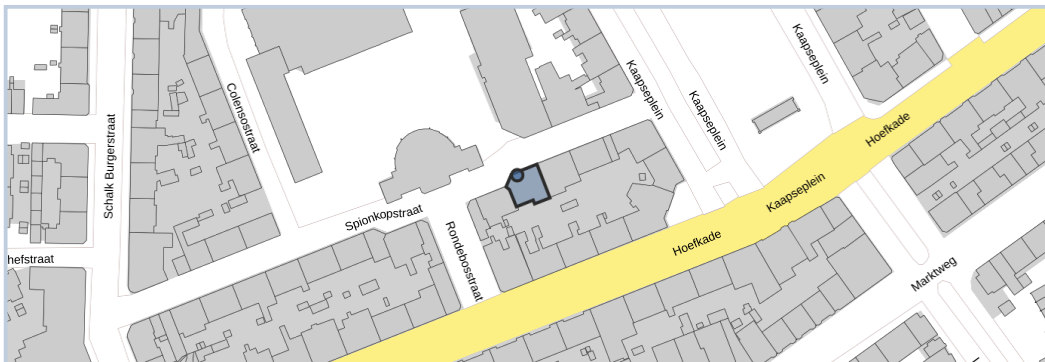
Overige besluiten

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

Bijlage

46250_Spionkopstraat 38, s-Gravenhage.pdf

Spionkopstraat 38, 2572NM 's-Gravenhage



Samenvatting

Adres Spionkopstraat 38, 's-Gravenhage 2572NM 's-Gravenhage	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 1927
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 88 m ²	Gemeente 's-Gravenhage

Uitgebreid overzicht

Pand		
Identificatienummer 0518100000284866	Oorspronkelijk bouwjaar 1927	Status Pand in gebruik

Verblijfsobject

Identificatienummer 0518010000878073	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oppervlakte 88 m ²
Status Verblijfsobject in gebruik		

Nummeraanduiding

Identificatienummer

0518200000878072

Postcode

2572NM

Status

Naamgeving uitgegeven

Huisnummer

38

Openbare ruimte

Identificatienummer

0518300000202010

Naam

Spionkopstraat

Status

Naamgeving uitgegeven

Woonplaats

Identificatienummer

1245

Naam

's-Gravenhage

Status

Woonplaats aangewezen

Gemeente

Identificatienummer

0518

Naam

's-Gravenhage

Details en historie

Pand

Versie 1 20-12-2010

Status

Pand in gebruik

Oorspronkelijk bouwjaar

1927

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

20-12-2010

Einde geldigheid

04-05-2022

Tijdstip registratie LV

28-01-2011

Documentdatum

20-12-2010

Documentnummer

FV20101220-04

Versie 2 04-05-2022

Status

Pand in gebruik

Oorspronkelijk bouwjaar

1927

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

04-05-2022

Einde geldigheid**Tijdstip registratie LV**

06-05-2022

Documentdatum

04-05-2022

Documentnummer

T20221050.1

VerblijfsobjectVersie 1 20-12-2010**Status**

Verblijfsobject in gebruik

Gebruiksdoel

Woonfunctie

Oppervlakte76 m²**Geconstateerd**

Nee

Begin geldigheid

20-12-2010

Einde geldigheid

29-04-2022

Tijdstip registratie LV

29-01-2011

Documentdatum

20-12-2010

Documentnummer

FV20101220-04

Versie 2 29-04-2022**Status**

Verblijfsobject in gebruik

Gebruiksdoel

Woonfunctie

Oppervlakte88 m²**Geconstateerd**

Nee

Begin geldigheid

29-04-2022

Einde geldigheid**Tijdstip registratie LV**

29-04-2022

Documentdatum

29-04-2022

Documentnummer

T20221020.1

Nummeraanduiding

Versie 1 26-10-2010

Status

Naamgeving uitgegeven

Postcode

2572NM

Huisnummer

38

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Type adresseerbaar object

Verblijfsobject

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

26-10-2010

Einde geldigheid

Tijdstip registratie LV

28-01-2011

Documentdatum

26-10-2010

Documentnummer

176230

Openbare ruimte

Versie 1 15-07-1921

Status

Naamgeving uitgegeven

Naam

Spionkopstraat

Verkorte schrijfwijze

Spionkopstraat

Type

Weg

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

15-07-1921

Einde geldigheid

Tijdstip registratie LV

28-01-2011

Documentdatum

15-07-1921

Documentnummer

O-1921 760

Woonplaats

Versie 1 11-10-2001

Naam

's-Gravenhage

Status

Woonplaats aangewezen

Versie 2 27-07-2017

Naam

's-Gravenhage

Status

Woonplaats aangewezen

Versie 3 05-01-2023

Naam

's-Gravenhage

Status

Woonplaats aangewezen

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46250.pdf

RoX Legal B.V.

RvH/RVH/23.5556.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 17 januari 2024)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Spionkopstraat 38 te 's-Gravenhage en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, vijftien december tweeduizend drieëntwintig, verscheen voor mij, mr. Rogier Jozef Maria van Heeswijk, notaris te Rotterdam, notaris te Rotterdam:

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat zijn voornoemde _____ volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van _____ het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en _____ andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte _____ aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te _____ 3011 AG Rotterdam, Coolsingel 104, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op _____ grond van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van _____ het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van het hierna te vermelden registergoed (in _____ geval van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende _____ pandrechten), dan wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en _____ volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de _____ veilingvoorwaarden vast te stellen op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. _____ De openbare verkoop zal plaatsvinden op zeventien januari tweeduizend vierentwintig vanaf _____ dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), geheel via internet via de website van _____ openbareverkoop. _____

Het betreft het volgende registergoed: _____
het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB, _____
*complexaanduiding **5322-A**, appartementsindex **6**, omvattende: _____*

- a. *het één zesde (1/6^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het _____*
eeuwigdurend recht van erfpacht (in eigendom toebehorend aan de gemeente 's- _____
Gravenhage) met de rechten daarop van de erfpachter met betrekking tot de op de zich _____
op die grond bevindende opstallen bestaande uit twee benedenwoningen met vier _____
afzonderlijke bovenwoningen plaatselijk bekend te 's-Gravenhage, Spionkopstraat 28 _____
tot en met 38 (even nummers), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten _____
kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB, nummers 4485 en 4486, _____
tezamen groot één are zestig centiare (1 a 60 ca) ; _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van benedenwoning met achtertuin en verder _____*
*toebehoren, plaatselijk bekend te **2572 NM 's-Gravenhage, Spionkopstraat 38.** _____*

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare _____
 verkoop van bovenvermeld registergoed de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen: _____
ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN _____

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR _____
 EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging _____
 van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien _____
 in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de _____
 Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte _____
 te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde _____
 boven deze AVVE prevalerende: _____

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE _____
AVVE: _____

A. Omschrijving Registergoed _____

Het volgende Registergoed zal worden geveild: _____
het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB, _____
*complexaanduiding **5322-A**, appartementsindex **6**, omvattende: _____*

- a. *het één zesde (1/6^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het _____*
eeuwigdurend recht van erfpacht (in eigendom toebehorend aan de gemeente 's- _____
Gravenhage) met de rechten daarop van de erfpachter met betrekking tot de op _____
de zich op die grond bevindende opstallen bestaande uit twee benedenwoningen _____
met vier afzonderlijke bovenwoningen plaatselijk bekend te 's-Gravenhage, _____
Spionkopstraat 28 tot en met 38 (even nummers), ten tijde van de splitsing in _____
appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AB, _____
nummers 4485 en 4486, tezamen groot één are zestig centiare (1 a 60 ca) ; _____
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van benedenwoning met achtertuin en verder _____*
*toebehoren, plaatselijk bekend te **2572 NM 's-Gravenhage, Spionkopstraat** _____*
38. _____

hierna ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende _____
 zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een tot bewoning _____
 bestemde onroerende zaak. _____

Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts _____
inspanningsverplichtingen. _____

- B. Wijze van veilen _____
De veiling wordt gepubliceerd op de website van openbareverkoop en heeft derhalve _____
eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden. _____
De veiling betreft een Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van het _____
Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting: _____
inzet en afslag beide op zeventien januari tweeduizend vierentwintig geheel via internet _____
via de website van openbareverkoop, via welke website vanaf dertien uur en dertig _____
minuten (13:30 uur) kan worden opgeboden en na ommekomst van de termijn voor de _____
inzet zo spoedig mogelijk zal worden afgeslagen op de wijze zoals omschreven in deze _____
bijzondere veilingvoorwaarden. _____
Tot en met twee januari tweeduizend vierentwintig kunnen conform de _____
veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. _____
- C. Extra voorwaarden in verband met internetbieden _____
Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website van _____
openbareverkoop. _____

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: _____

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

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via _____
internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook _____
een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een _____
Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het _____

- Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij _____
klikt of drukt. _____
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben _____
bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de _____
internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van _____
discussie beslist de Notaris. _____
 3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar _____
hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of _____
gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele _____
vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen _____
en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de _____
Deelnemer. _____
 4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de _____
Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via _____
internet biedingen kunnen worden uitgebracht. _____
 5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer _____
elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied". _____
 6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag _____
wordt geklikt of gedrukt. _____
 7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod _____
via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris _____
telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele _____
telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens _____
registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere _____
verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch _____
bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch _____
overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de _____
Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als _____
zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. _____
 8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft _____
uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via een acte de command _____
zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden _____
namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór _____
de Gunning: _____
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig _____
bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of _____
personenvennootschap; en _____
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE in _____
combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden. _____
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing _____
(acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere _____
Veilingvoorwaarden is uitgesloten of is aangepast. Op dit punt prevaleren de _____
Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in overeenstemming _____

zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van command casu quo van _____ Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een _____ rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als _____ vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of _____ personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te _____ verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als _____ bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE. _____

9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of _____ personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de _____ verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de _____ door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in _____ verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht _____ de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de _____ Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en _____ ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. _____
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, _____ verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem _____ vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid _____ 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik _____ van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als _____ ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal _____ van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling: _____
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en _____
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) _____ waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling. _____De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal _____ van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en _____ nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder _____ zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen. _____

D. Begrippen _____

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

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

a. **Akte de command** _____

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

b. **Gunning** _____

de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat _____ Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper -

qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt; _____

- c. **Website** _____
de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop _____
de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden _____
gedaan. _____

E. Verloop van de veiling _____

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

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

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

ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor _____ rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, _____ tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na _____ bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een _____ openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde _____ toekomstende verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de _____ verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij _____ Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft _____ voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. _____ Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek _____ van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de _____ Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde _____ veilingkosten. _____

- F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen _____
1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking _____ van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en _____ ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een _____ minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de _____ derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als _____ Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de _____ Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe _____ aanbetseling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal _____ overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____ onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. _____
 2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas _____ worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de _____ voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE _____ is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De _____ Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor _____ indiening achterwege kan blijven. _____
 3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 _____ lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en _____ Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst _____ terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het _____ indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid _____ 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct _____ in verzuim. _____
 4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____ onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of _____ niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt _____

voldaan, kan Verkoper naar keuze: _____

i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling _____ vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod _____ tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; _____ en/of _____

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

G. Belasting _____

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

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

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

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

H. Veilingkosten/achterstallige lasten _____

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

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. _____

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. _____

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

Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel _____ onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot _____ het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop _____ zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de _____ openbare registers) lopende boekjaar der Vereniging van Eigenaren ("Vereniging van _____ Eigenaren Spionkopstraat 28 T/M 38 (Even Nummers) Te 's-Gravenhage") en het _____

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

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten _____

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper _____
komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op zevenentwintig februari _____
tweeduizend vierentwintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die _____
de Veiling heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en _____
onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de _____
veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. _____
Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling _____
van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de _____
Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico _____
verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van _____
Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. _____

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

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

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

Objectinformatie _____

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

Bewoning en gebruik. Eigenaar _____

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

- van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als _____ zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij _____ hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op _____ grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform _____ het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo _____ de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met _____ hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van _____ aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper _____ die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen _____ bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder _____ tussenkomst van de rechter. _____
2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede _____ op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: _____ in gebruik bij debiteur(en) en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan _____ (een) derde(n). _____
- De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____ verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het _____ Burgerlijk Wetboek. _____
- Het huurbeding zal conform artikel 3:264 BW verplicht worden ingeroepen door de _____ Verkoper. De uitkomst van de beschikking inzake het huurbeding zal zo spoedig _____ mogelijk worden bekend gemaakt via de website. De uitoefening van de _____ bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper. De uitoefening van _____ de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten _____
- Op verzoek van de executant wordt het huurbeding voorts ingeroepen tegen alle _____ bekende en/of onbekende zakelijke (onder)huurders en/of gebruikers waarvan _____ casu quo van wie de namen niet kunnen worden achterhaald. Het inroepen van _____ het huurbeding ten aanzien van de zakelijke huurders geschiedt middels het _____ uitbrengen van een deurwaardersexploijt, in welk exploit tevens de ontruiming _____ wordt aangezegd. _____
- Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de _____ akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____ verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper _____ gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot _____ ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het _____ Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel _____ blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of _____ verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, _____ beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige _____ verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van _____ huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander _____ recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, _____ casu quo genomen. _____
- Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het _____

aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het _____
 Registergoed te bewerkstelligen. _____

De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het _____
 Registergoed. _____

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____
 gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper —
 er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering _____
 nog niet verschenen betalingstermijnen. _____

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

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

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

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten _____

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

executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben ———
jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze ———
verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen ———
wordt naar: ———

- 1) het bepaalde voorkomende in de akte van levering op achtentwintig februari ———
tweeduizend twintig verleden voor mr. U.J. Lont, destijds notaris te 's-Gravenhage, —
van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het ———
Kadaster en de Openbare Registers op achtentwintig februari tweeduizend twintig —
in register Hypotheken 4, deel 77535, nummer 86. ———
- 2) de bepalingen vermeld in de akte van vestiging erfpacht op elf juni tweeduizend ———
twaalf verleden voor mr. T.S. van de Velde, notaris te 's-Gravenhage, bij afschrift —
ingeschreven in gehouden ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de ———
Openbare Registers te op elf juni tweeduizend twaalf in Register Hypotheken 4 ———
deel 61588 nummer 16, waaruit blijkt dat: ———

Soort/duur erfpacht: ———

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

- het erfpachtrecht is eeuwigdurend; ———
de erfpachtcanon is niet afgekocht. De erfpachtcanon bedraagt zestien euro —
en negenentwintig cent (€ 16,29) half jaar aan canon en vijftien euro en ———
vijftig cent (€ 15,50) per half jaar aan beheerkosten. Eventuele achterstallige —
erfpachtcanon komt voor rekening van koper. ———
- op het erfpachtrecht zijn van toepassing verklaard de ""Algemene Bepalingen —
voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 —
Herziening 1993" (AB 1986 herz. 1993) en de Aanvullende Algemene Regels —
voor de heruitgifte in erfpacht van aflopende rechten van erfpacht voor —
bepaalde tijd en voor de omzetting van voortdurende rechten van erfpacht op —
gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993" (AAR 1986 —
herz.1993), alsmede de bijzondere voorwaarden. ———
Deze voorwaarden, alsmede overige gegevens met betrekking tot de erfpacht —
zullen -voor zover deze kunnen worden achterhaald - eveneens worden ———
gepubliceerd. ———

Bijzondere erfpachtvoorwaarden ———

In gemelde akte van uitgifte in erfpacht zijn voorts de bijzondere ———
erfpachtvoorwaarden opgenomen, voor zover hier van belang, woordelijk luidende: —
" ***BIJZONDERE VOORWAARDEN.*** ———

Artikel 1. ———

Bestemming ———

- 1.1. De grond op de aan deze akte gehechte tekening met grijze ———
kleur aangegeven, is bestemd voor bebouwing met een meergezinswoning —
met bijbehorend erf; ———
- 1.2. De bebouwing moet zich bevinden binnen de bouwstrook welke op de ———
bijbehorende tekening is aangegeven; ———
- 1.3. De bebouwing moet bestaan uit drie (3) bouwlagen boven peil met een platte —

afdekking; _____

1.4. Het appartementsrecht plaatselijk bekend **Spionkopstraat 28** omvat het _____
recht op het uitsluitend gebruik van de parterrewoning met achtertuin en _____
verder toebehoren. _____

Het appartementsrecht plaatselijk bekend **Spionkopstraat 30** omvat het _____
recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met _____
balkon en verder toebehoren. _____

Het appartementsrecht plaatselijk bekend **Spionkopstraat 32** omvat het _____
recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met _____
balkon en verder toebehoren. _____

Het appartementsrecht plaatselijk bekend **Spionkopstraat 34** omvat het _____
recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met _____
balkon en verder toebehoren. _____

Het appartementsrecht plaatselijk bekend **Spionkopstraat 36** omvat het _____
recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met _____
balkon en verder toebehoren. _____

Het appartementsrecht plaatselijk bekend **Spionkopstraat 38** omvat het _____
recht op het uitsluitend gebruik van de parterrewoning met achtertuin en _____
verder toebehoren. _____

1.5 De appartementsrechten mogen uitsluitend overeenkomstig het in _____
artikel 1.4. bepaalde worden gebruikt." _____

- 3) Het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op vijftien december _____
negentienhonderd eenenzeventig verleden voor mr. T.W.J.M. van Nierop, destijds _____
notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore _____
van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Rijswijk) op _____
zestien december negentienhonderd eenenzeventig in register Hypotheken 4, deel _____
3998 nummer 41 alsmede naar het bij die akte van splitsing in _____
appartementsrechten van vastgestelde en van toepassing verklaarde _____
splitsingsreglement, dat is gebaseerd op het modelreglement van de Koninklijke _____
Broederschap der Notarissen in Nederland, voor zover dit reglement niet is _____
gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor vermelde akte van splitsing; _____

L. Energietabel _____

Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor _____
zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke _____
energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden _____
gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht _____
definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en _____
risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor _____
rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige _____
executieveiling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten. _____

Volmacht _____

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit een notariële akte op twaalf juni _____
tweeduizend achttien voor mr. R.J.M. van Heeswijk, notaris te Rotterdam, verleden. _____

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de _____
aanhef van deze akte. _____

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon _____
meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op _____
de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft _____
tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in _____
te stemmen. _____

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, _____
notaris, ondertekend. _____

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46250_kostenoverzicht - Spionkopstraat 38 te s-Gravenhage - PDF.pdf



RVH/23.5556.01

Spionkopstraat 38 te 's-Gravenhage

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

veiling honorarium notaris:	€ 4.416,50 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 151,25 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 137,50 (onbelast)
Kosten inzages	€ 75,00 (belast)
<i>Diverse verplichte inzages (BRP, VIS, CIR, CCBR, KvK, leges)</i>	
overdrachtsbelasting:	10,4 % (over de heffingsgrondslag)
achterstallige bijdragen Vereniging van Eigenaren:	p.m.
achterstallige bijdragen erfpachtscanon:	p.m.
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
kosten deurwaarder betekening beschikking huurbeding:	€ 500,00 (geschat)
Negatieve rente over de te storten gelden	p.m.
diversen:	p.m.

Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.