

Oesterput 1, 4513AP HOOFDPLAAT (43343)



Woonhuis



Beschrijving

1. het recht van erfpacht van een perceel grond met daarop staande de woning met aan- en toebehoren, staande en gelegen te 4513 AP Hoofdplaat, Oesterput 1, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EH de nummers:
39, ter grootte van tweeëntwintig centiare (22 ca);
40, ter grootte van achtentwintig centiare (28 ca); en
2. het recht van erfpacht van een perceel grond met daarop staande opstallen met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Oesterput 1 te 4513 AP Hoofdplaat, Oesterput 1, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EH nummer 716, ter grootte van een are en tweeënzestig centiare (1 a 62 ca);



Toegevoegd op 31 augustus 2018:

De gemeente Sluis heeft verklaard dat volgens het bestemmingsplan het verkochte permanent bewoond dient te worden. Ook zou het verkochte ook als tweede woning mogen dienen, maar dient de bewoner wel als vaste bewoner ingeschreven staan op het adres. Het recreatief verhuren is op grond van het bestemmingsplan verboden.

De eigenaar is met de erfpachter in onderhandeling geweest over het wijzigen van de erfpachtsvoorwaarden. Voor het wijziging van de erfpachtsvoorwaarden is de medewerking van de erfpachter noodzakelijk en vanwege het niet-meewerken zijn de erfpachtsvoorwaarden thans nog niet gewijzigd. Van de koper wordt verwacht dat hij na de levering van het verkochte zijn medewerking aan de akte van wijziging erfpachtsvoorwaarden zal verlenen. Een concept van die nieuwe erfpachtsvoorwaarden is te raadplegen in de advertentie op www.openbareverkoop.nl. De erfpachtscanon die na vaststelling van de akte wijziging erfpachtsvoorwaarden is verschuldigd bedraagt voor het lopende jaar eenduizend vierhonderdvierennegentig euro (€ 1.494,00). De eigenaar heeft aangegeven ook open te staan voor verkoop van de grond.

Veilinginfo

Status	Veiling
Veiling	Zuid-West maandag 10 september 2018
Inzet	maandag 10 september 2018 vanaf 13:30
Afslag	maandag 10 september 2018 vanaf 13:30
Veilinglocatie	La Place Wouwse Tol Mastendreef 85 4623 RE Bergen op Zoom
Kantoor	Sauer & Oonk Adviseurs & Notarissen Edisonweg 2a 4382 AM VLISSINGEN T: 0118 41 81 10 E: vastgoed@sauerenoonk.nl

Behandelaar mevr. H.M.E. van der Weele

Objectinfo

Woningtype	Woonhuis
Perceeloppervlakte	212 m ²
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	erfpachtsrechten op: kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EH de nummers: 39, ter grootte van tweeëntwintig centiare (22 ca); 40, ter grootte van achtentwintig centiare (28 ca); en 716, ter grootte van een are en tweeënzestig centiare (1 a 62 ca);

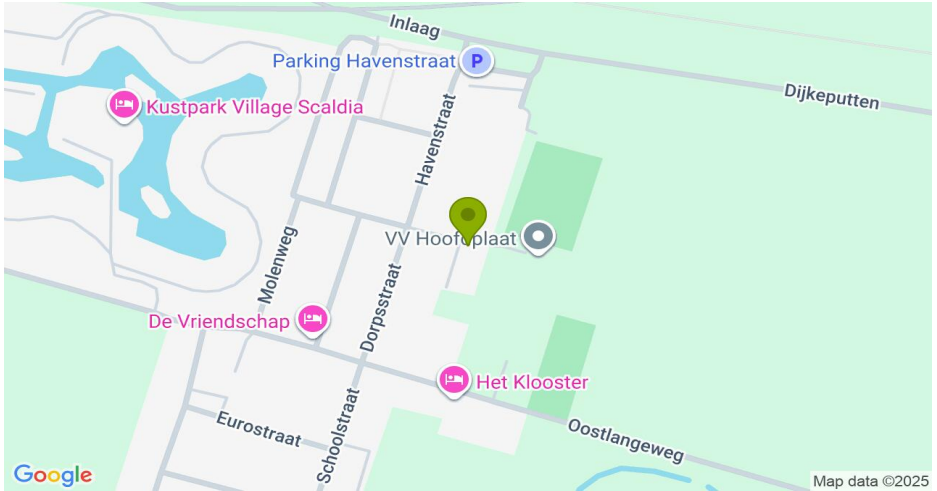
Financieel

Lasten

Indicatie kosten veiling € 4.512,00 (per 09-08-2018 om 17:04 uur)

Bijzonderheden

De eigenaar is met de erfpachter in onderhandeling geweest over het wijzigen van de erfpachtsvoorwaarden. Voor het wijzigen van de erfpachtsvoorwaarden is de medewerking van de erfpachter noodzakelijk en vanwege het niet-meewerken zijn de erfpachtsvoorwaarden thans nog niet gewijzigd. Van de koper wordt verwacht dat hij na de levering van het verkochte zijn medewerking aan de akte van wijziging erfpachtsvoorwaarden zal verlenen. Een concept van die nieuwe erfpachtsvoorwaarden is te raadplegen in de advertentie op www.openbareverkoop.nl. De erfpachtscanon die na vaststelling van de akte wijziging erfpachtsvoorwaarden is verschuldigd bedraagt voor het lopende jaar eenduizend vierhonderdvierennegentig euro (€ 1.494,00). De eigenaar heeft aangegeven ook open te staan voor verkoop van de grond.



Kadastrale kaart

43343-kadastralekaart4513Oosterput.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 20180197901/HW



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	OOSTBURG
	Huisnummer	Sectie	EH
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	39
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
	Overige topografie		
Voor een eenduidend uittreksel: Apeldoorn, 13 juli 2018			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			

2018-02-07 10:44:44

Bijlage

43343_VEILINGVOORWAARDEN Oesterput 1 Hoofdplaat.pdf

2018.01979.01/HW

VEILINGVOORWAARDEN

Met betrekking tot de veiling ingevolge artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek van de registergoederen aan de Oesterput 1 te Hoofdplaat en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken van:

1. **het recht van erfpacht van een perceel grond met daarop staande de woning met aan- en toebehoren, staande en gelegen te 4513 AP Hoofdplaat, Oesterput 1, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EH de nummers:
39, ter grootte van tweeëntwintig centiare (22 ca);
40, ter grootte van achtentwintig centiare (28 ca); en**
2. **het recht van erfpacht van een perceel grond met daarop staande opstallen met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend Oesterput 1 te 4513 AP Hoofdplaat, Oesterput 1, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EH nummer 716, ter grootte van een are en tweeënzestig centiare (1 a 62 ca).**

met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek

te houden op 10 september 2018 bij inzet en afslag vanaf 13.30 uur in de veilingzaal van het La Place Wouwse Tol aan de Mastendreef 85 te Bergen op Zoom t.o.v. één der notarissen van Sauer & Oonk Adviseurs & Notarissen te Vlissingen

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017, voor zover deze voorwaarden in de hierna genoemde bijzondere veilingvoorwaarden niet zijn gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch.

Een afschrift van de akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Veilingvoorwaarden worden hierna ook genoemd: 'AVVE'.

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

III - BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in:

- A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een openbare executoriale verkoop (dus als de hiervoor vermelde openbare veiling doorgaat); en
- B. Bijzondere verkoopvoorwaarden in geval van een onderhandse verkoop op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, op verzoek van de verkoper, hypotheekgever of de executoriaal beslaglegger.

A. Openbare executoriale verkoop

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

1. **Wijze van veilen**

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

2. Inzet en afslag

- a. Biedingen vinden plaats op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de biedingen kenbaar zal worden gemaakt.
- b. Het hoogste bod is het afmijnbedrag, voor zover dit hoger is dan de inzetsom.
- c. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de inzetsom als hoogste bod.

3. Voorbehoud recht van beraad

Verkoper maakt, tenzij hij direct op de dag van veiling tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

4. Akte de command: bieden voor een ander

De AVVE bepaalt in artikel 5 dat iedere bidder op een veiling het recht heeft om vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij zijn bod heeft uitgebracht voor een ander, de "vertegenwoordigde". Om dit bieden voor een ander te formaliseren moet de notaris een Akte de command opmaken. Omdat bij het bieden voor een ander de uiteindelijke koper niet direct bekend is, kiest de bank vanuit het oogpunt van transparantie ervoor om bieden voor een ander niet toe te staan bij de veiling. In plaats daarvan kan de bidder gebruik maken van een doorlevering. Na levering van de onroerende zaak aan de bidder levert deze de zaak weer door aan de uiteindelijke koper.

5. Gunning bij afkoelingsperiode

Als ná de veiling, maar voordat verkoper tot gunning is overgegaan, een afkoelingsperiode wordt uitgesproken als bedoeld in artikel 63a en 313 Faillissementswet, dan vindt – als verkoper tot gunning overgaat – de gunning plaats onder de opschortende voorwaarde van het eindigen van de afkoelingsperiode. Als niet is gegund onder deze opschortende voorwaarde, wordt de bidder/koper gedurende de afkoelingsperiode gehouden aan zijn bod.

6. Inzetpremie

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

De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald.

In afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 1 AVVE en overeenkomstig artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is de inzetpremie voor rekening van verkoper. Als de inzetter ook koper is, wordt volgens artikel 7 lid 2 AVVE de inzetpremie met de koopprijs verrekend.

7. Legitimatie en financiële gegoedheid vóór of tijdens veiling

Bieders/kopers moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders/kopers moeten hun financiële gegoedheid kunnen aantonen zoals bedoeld in artikel 14 AVVE door:

- het gebruikmaken voorafgaand aan de veiling van een internetborg zoals hierna onder 22 sub b.13 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de wet te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

8. Waarborgsom vóór de gunning

1. Verkoper verlangt vóór de gunning betaling van een waarborgsom ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs of een bankgarantie tot dit bedrag. Als een internetborg is gesteld, die ter beschikking van de notaris staat, moet de bidder vóór de gunning een aanvullende waarborgsom betalen of bankgarantie stellen tot tien procent (10%)

van de koopprijs. Als hieraan niet wordt voldaan, zal niet worden gegund met verwijzing naar lid 4 van dit artikel.

Op de door de koper verschuldigde kosten van de veiling en de overdrachtsbelasting moet een voorschot van vijf procent (5%) van de koopprijs worden betaald uiterlijk de **vijfde** werkdag na de gunning.

2. De koopprijs en de overige kosten moeten worden betaald, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
Deze betaling wordt niet verrekend met de internetborg (zoals hierna beschreven onder 22 sub 2 en sub b.13), ook niet op verzoek van de koper. Na betaling door de koper van al het door haar verschuldigde en het voldoen aan al haar verplichtingen, wordt de gestelde internetborg vrijgegeven en aan bidder/koper terugbetaald.
 3. Als verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij bidder/koper in gebreke is:
 - de waarborgsom terugbetaald; en/of
 - de gestelde internetborg vrijgegeven; en/of
 - de bankgarantie teruggestuurd.
 4. Het niet storten van de waarborgsom of het niet stellen van de bankgarantie binnen de gestelde termijn levert aansprakelijkheid op voor de nalatige partij, die daardoor alle voor verkoper ontstane schade met kosten en rente moet vergoeden. Het verzuim treedt in zonder ingebrekestelling.
 5. Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris, met uitzondering van de door een bidder/koper te stellen internetborg.
- 9. Verzuimrente**
1. Koper is geen rente verschuldigd.
 2. Koper moet in afwijking van het hiervoor onder 9.1 bepaalde, wel rente betalen over het verschuldigde bedrag vanaf het moment dat enige in de AVVE en deze akte vermelde betalingstermijn wordt overschreden en koper daardoor in verzuim is. De verschuldigde rente is gelijk aan de **wettelijke handelsrente**.
- 10. Omzet- en overdrachtsbelasting**
- Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.
- 11. Eigenaarslasten**
- De eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel onder 12 van deze voorwaarden bepaalde.
- 12. Achterstallige lasten, exploitkosten en veilingkosten**
1. De volgende verschuldigde eigenaarslasten voor het registergoed zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van koper:
 - de eventuele achterstand van het preferente deel van de waterschapslasten is voor rekening van koper.Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van koper.
 - 2a. Op grond van artikel 9 lid 1 AVVE komen de volgende kosten en heffingen voor rekening van koper:
 - het honorarium van de notaris;
 - de overdrachtsbelasting en omzetbelasting;

- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor een koper krachtens de wet aansprakelijk is.
- Aan de koper wordt voorafgaand aan de veiling naar beste weten een indicatie gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in rekening worden gebracht.

- 2b. Voor het moment van betaling van (een voorschot op) deze kosten wordt verwezen naar het bepaalde onder 7 van deze voorwaarden.
3. De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, worden uit de koopprijs voldaan.

13. Bestemming

Het registergoed is, voor zover verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis.

14. Gebruik bij de erfpachter?

Blijkens opgave van de gemeente waar het registergoed is gelegen, staat de erfpachter ingeschreven als bewoner op het adres van het registergoed.

15. Gebruik bij derden?

Artikel 24 lid 2 AVVE is niet van toepassing; in plaats daarvan geldt het volgende:

1. Volgens opgave van de gemeente stond naast de erfpachter op het adres van het registergoed geen andere personen ingeschreven als bewoner op het adres.
2. De hypotheekakte op grond waarvan deze veiling bij executie plaatsvindt, bevat het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.
De verkoper roept voorafgaand aan de veiling het huurbeding in, tenzij:
 - er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
 - het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.
 Via de website en voorafgaand aan de veiling maakt verkoper bekend of:
 - hij het huurbeding heeft ingeroepen met opgave van de door de voorzieningenrechter vastgestelde termijn overeenkomstig artikel 3:264 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarbinnen geen ontruiming van het registergoed mag plaatsvinden;
 - alsnog sprake is van (een) wettelijk gegronde reden(en) het huurbeding niet in te roepen;
 - het verzoek als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek is afgewezen, in welk geval het registergoed wordt geleverd onder gestanddoening van de huurovereenkomst;
 - de procedure tot het verkrijgen van het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek nog aanhangig is, in welk geval het hiervoor onder 3 beschreven recht van beraad wordt verlengd tot drie dagen nadat de notaris in kennis is gesteld van de gegeven beschikking. Indien het verlot niet wordt verleend, zal niet worden gegund; dan wel
 - het huurbeding niet kan worden ingeroepen omdat de woonruimte ten tijde van de vestiging van de hypotheek reeds was verhuurd en de nieuwe verhuring niet op ongewone, voor de hypotheekhouder meer bezwarende wijze heeft plaatsgevonden.
3. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de erfpachter van het registergoed het gebruik heeft van het registergoed.

4. Indien het registergoed ten tijde van de levering in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het registergoed te bewerkstelligen.
5. Verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van verkoper.

16. Ontruiming

In afwijking van artikel 23 AVVE geldt dat de koper op grond van artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en het proces-verbaal van toewijzing de erfpachter en een ieder die op het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het registergoed verblijft, tot ontruiming kan dwingen.

17. Overige informatie betreffende het registergoed

Milieu

Het is verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper verder niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

18. Garanties verkoper

Verkoper staat op dit moment in voor de afwezigheid van:

- gemeentelijke aanschrijvingen met betrekking tot het registergoed;
- inschrijvingen in de openbare registers met betrekking tot:
 - de Erfgoedwet;
 - de Wet voorkeursrecht gemeenten;
 - de Wet bodembescherming.

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

19. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen;

verwijzing naar eerdere akten

In voormelde akte van levering op twaalf augustus tweeduizend acht verleden voor een waarnemer van mr. J.W. Gmelich Meijling, notaris gevestigd te Goes staat vermeld:

BEKENDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen betreffende het gekochte erfpachtsrecht sub II wordt verwezen naar gemelde titel van aankomst welke op heden is verleden, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

begin citaat

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

OVERWEGINGEN VOORAF

1. *De comparanten, handelend als gemeld, verklaren dat de volmachtgeefster sub 1 en de volmachtgeefster sub 2 een (mondelinge) overeenkomst hebben gesloten strekkende tot het vestigen van een erfdienstbaarheid ten laste van de hierna sub 2.a vermelde onroerende zaak als het dienende erf en ten behoeve van hierna sub 2.b vermelde onroerende zaak als het heersende erf.*

Bij deze akte wordt deze erfdiensbaaheid gevestigd. Tevens worden de inhoud van deze erfdiensbaaheid en de rechtsverhouding tussen de gerechtigden tot het dienende erf en de gerechtigden tot het heersende erf vastgelegd.

OMSCHRIJVING DIENENDE EN HEERSENDE ERF

2. a. *Het dienende erf is:*

HET RECHT VAN ERFPACHT VAN EEN PERCEEL GROND MET DE DAAROP STAANDE OPSTALLEN MET AAN- EN TOEBEHOREN, plaatselijk bekend te HOOFDPLAAT, gemeente

Sluis, aan de OESTERPUT, kadastraal bekend gemeente OOSTBURG, sectie EH van nummer 681, een terrein afgebakend resterend deel, zoals ter plaatse zal blijken.

b. *Het heersende erf is:*

1. **HET RECHT VAN ERFPACHT VAN EEN PERCEEL GROND MET DE DAAROP STAANDE OPSTALLEN MET AAN- EN TOEBEHOREN**, plaatselijk bekend te **4513 AP HOOFDPLAAT, gemeente Sluis, OESTERPUT 1**, kadastraal

bekend gemeente **OOSTBURG, sectie EH van nummer 681**, een kennelijk ter plaatste afgebakend gedeelte ter grootte van ongeveer één are en vier en vijftig centiaren, zijnde het eerder in deze akte omschreven overgedragen zakelijk recht, en

2. **HET RECHT VAN ERFPACHT VAN EEN PERCEEL GROND MET DE DAAROP STAANDE WONING MET AAN- EN TOEBEHOREN**, staande en gelegen te **4513 AP HOOFDPLAAT, gemeente Sluis, OESTERPUT 1**, kadastraal

bekend gemeente **OOSTBURG, sectie EH, nummer 39**, groot twee en twintig centiaren, en **nummer 40**, groot acht en twintig centiaren,

WIJZE VAN VOORAFGAANDE EIGENDOMSVERKRIJGING VAN HET DIENENDE EN HEERSENDE ERF

3. a. *Het dienende erf is - met meer - door de heer Johannes Temmerman, geboren te IJzendijke op zeven augustus negentien honderd achttien, overleden te Terneuzen op negentien april negentien honderd negen en negentig, in eigendom verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Middelburg op zestien april negentien honderd acht en zestig in deel 1622, nummer 63, van een afschrift van een akte van transport, houdende kwijting voor de koopsom en afstand door partijen van de rechten om krachtens de artikelen 1302 (oud) en 1303 (oud) van het Burgerlijk Wetboek ontbinding van de overeenkomst te vorderen, op elf april negentien honderd acht en zestig verleden voor de destijds te IJzendijke gevestigde notaris G.L. de Kok. Na het overlijden van genoemde heer J. Temmerman is het erfpachtsrecht - met meer - toebedeeld aan en in eigendom verkregen door de volmachtgeefster sub 1 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Middelburg van een afschrift van een akte van verdeling, houdende kwijting en décharge der deelgenoten en afstand op de rechten van ontbinding, op twee december negentienhonderdnegenennegentig, in deel 6154 nummer 23, welke akte op dertig november negentienhonderdnegenennegentig is verleden voor mr. E.S.A. Verhaegen, notaris in de gemeente Sluis.*
- b. *Het heersende erf sub 2.b.1 wordt door de volmachtgeefster sub 2 in eigendom verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare*

registers van een afschrift van de onderhavige akte, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van de rechten tot ontbinding.

Het heersende erf sub 2.b.2. werd door de volmachtgeefster sub 2 in eigendom verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Middelburg op zes maart tweeduizendzes, in deel 7252, nummer 173, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van de rechten tot ontbinding, op drie maart twee duizend zes verleden voor een waarnemer van mr. J.P. Loof, notaris gevestigd te Terneuzen.

ERFDIENSTBAARHEID VAN WEG

4. De met de erfdienstbaarheid te belasten onroerende zaak is niet belast met beslagen/hypothecaire inschrijvingen, beperkte rechten of kwalitatieve verbintenissen. De onroerende zaak is niet belast met landinrichtingsrente.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN WEG

5. De comparanten, handelend als gemeld, verklaren ingevolge de tussen de volmachtgeefster sub 1 en de volmachtgeefster sub 2 gesloten (mondelinge) overeenkomst bij deze om niet de hierna sub 6 vermelde erfdienstbaarheid van weg te vestigen casu quo te aanvaarden ten laste van het hiervoor sub 2.a vermelde erf en ten behoeve van de hiervoor sub 2.b vermelde erven.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEID

6. De erfdienstbaarheid wordt als volgt omschreven:
De erfdienstbaarheid van weg om vanaf het heersende erf te komen en te gaan van en naar de openbare weg, over een tracé grond ter breedte zoals ter plaatse blijkt en schetsmatig met kruisarcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening, hierna te noemen: de weg, deel uitmakende en gelegen langs de grens van het dienende erf.

TEGENPRESTATIE

7. Deze vestiging geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid.

BEPALINGEN

8. Ter zake van deze erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen.
 - a. De weg, die niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaren van de heersende erven én van het dienende erf zal mogen worden verlegd, zal door de eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersende erf/en het dienende erf/mogen worden gebruikt niet alleen als voetpad voor mens en dier, doch tevens als rijweg voor personenauto's, personenmotoren, (gemotoriseerde en ongemotoriseerde) rijwielen; het is ieder van partijen beken dat de uitweg mede ter ontsluiting van de "Oosterput" dient op de wijze zoals wordt uitgeoefend.
Het is uitdrukkelijk verboden om zonder tevoren verkregen schriftelijke toestemming van de eigenaar van het dienend erf de weg te (laten) gebruiken door vrachtwagens, landbouwmachines, graafwerktuigen en andere motorische machines de ruimste zin des woords, waarvan de asdruk de wettelijke toegestane asdruk te boven gaat.
 - b. Er mag geen afsluiting tussen de weg en het overige gedeelte van het dienende erf worden aangebracht, tenzij dit separaat en schriftelijk door de eigenaar van het dienend erf wordt toegestaan aan welke medewerking bij voorwaarde kan stellen.

- d. De kosten van onderhoud en herstel of vernieuwing zijn voor rekening van de eigenaar van het dienend erf, uit te voeren onderhoud of herstel of vernieuwing dient plaats te vinden als gevolg van de uitoefening van de onderhavige erfdienstbaarheid ontstane asdruk.
- e. De weg zal door de eigenaren van de beide erven alleen mogen worden gebruikt op de hiervoor sub a aangegeven wijze; daarop zullen geen wagens of andere voertuigen of welke andere zaken ook mogen worden geplaatst anders dan voor het directe gebruik van de weg als zodanig, zodat dit gebruik door de eigenaren en bevoegde gebruikers van beide erven ongehinderd zal kunnen plaatsvinden.
- f. Uitdrukkelijk wordt bepaald dat de erfdienstbaarheid ongewijzigd zal blijven voortbestaan, ook al mocht het heersende erf verder bebouwd, verbouwd, gesplitst of van aard of bestemming worden veranderd, ongeacht de eventueel daardoor veroorzaakte verzwarende voor het dienende erf.
- g. Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming (hierna te noemen niet-nakoming) ten aanzien van een of meer der bepalingen sub d, e en f vermeld, wordt door de overtreder respectievelijk de nalatige ten behoeve van zijn tegenpartij een terstond vorderbare boete verbeurd van één honderd euro (€ 1.00,00) voor iedere overtreding of niet-nakoming en voor iedere dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt. Deze boete zal verschuldigd zijn door het enkele feit der overtreding of niet nakoming of door het enkel verloop van de bepaalde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, onverminderd het recht van de bedoelde tegenpartij op vergoeding van de eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de bedoelde tegenpartij om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verbintenis te verlangen. Iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook hieraan (de sub d, e, f en g genoemde verplichtingen) gebonden is en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de andere partij of diens rechtsopvolger gelijke verplichting oplegt op straffe van de hiervoor vermelde boete wegens - niet nakoming van deze verplichting en ander gelijke boete-bepalingen als hiervoor vermeld.

VOLMACHT INSCHRIJVING REGISTERS

9. Elk van partijen geeft volmacht aan mij, notaris, om een afschrift of uittreksel van deze akte in te schrijven in de openbare registers."

einde citaat

Voorts staat in voormele titel vermeld:

begin citaat

"ERFPACHT

1. Er zijn geen andere erfpachtsvoorwaarden bekend dan die welke (eventueel) voortvloeiend uit de wet.
2. Aan het erfpachtsrecht is geen duur verbonden; deze is derhalve altijddurend.
3. Terzake van het erfpachtsrecht is geen canon en/of andere vergoeding, hoe ook genaamd verschuldigd.
4. Er is - voor zover bekend - géén toestemming en/of enige andere medewerking, hoe ook genaamd, van de erfverpachter nodig voor vervreemding of bezwaring van het erfpachtsrecht noch voor enige andere rechtshandeling, het erfpachtsrecht betreffende. Wel dient een

rechtshandeling met betrekking tot een vervreemding van het erfpachtsrecht of enig deel daarvan schriftelijk aan de erfpachter te worden gemeld onder opgave van de inhoud van de rechtshandeling.

5. *Volgens verklaring van de verkoper zij er al enkele jaren geen nota's met betrekking tot de erfpachtscanon ontvangen van de erfpachter.*
6. *Koper realiseert zich dat een erfpachter erfpachtscanon kan vragen bij de erfpachter, derhalve realiseert koper zich dat hij mogelijk in de toekomst ondanks de verklaring van verkoper hiervoor onder 5 opgenomen - een nu nog onbekend bedrag aan erfpachtscanon zal moeten voldoen aan de erfpachter."*
einde citaat

De eigenaar is met de erfpachter in onderhandeling geweest over het wijzigen van de erfpachtsvoorwaarden. Voor het wijzigen van de erfpachtsvoorwaarden is de medewerking van de erfpachter noodzakelijk en vanwege het niet-meewerken zijn de erfpachtsvoorwaarden thans nog niet gewijzigd. Van de koper wordt verwacht dat hij na de levering van het verkochte zijn medewerking aan de akte van wijziging erfpachtsvoorwaarden zal verlenen. Een concept van die nieuwe erfpachtsvoorwaarden is te raadplegen in de advertentie op www.openbareverkoop.nl. De erfpachtscanon die na vaststelling van de akte wijziging erfpachtsvoorwaarden is verschuldigd bedraagt voor het lopende jaar eenduizend vierhonderdvierennegentig euro (€ 1.494,00). De eigenaar heeft aangegeven ook open te staan voor verkoop van de grond.

20. Aanvaarding door koper, naleving bepalingen en risico-overgang

1. Het registergoed is voor risico van de koper vanaf het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.
2. Aanvaarding door de koper betekent niet dat hij afstand doet van eventuele rechten op schadevergoeding.
3. Koper heeft niet het recht zijn betalingsverplichtingen te verrekenen met een eventuele vordering wegens schadevergoeding.

21. Uitoefening van het recht van parate executie

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

22. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

a. Aanvulling begrippen:

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Openbareverkoop.nl*:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
2. *NIIV*:
"Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.
3. *Handleiding*:
de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.
4. *Registratienotar*:
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een

natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.

5. **Registratie:**
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. **Deelnemer:**
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
7. **Internetborg:**
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van € 5.000,- (vijfduizend euro) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.

b. 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 door NIIV 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. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, 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.
4. 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.
5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. 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".

7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. 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 registratieformulier. 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.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonde volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.

Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
11. De in lid 10 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.
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, 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 voortv. 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.

13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personevennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Het bepaalde in lid 10 is niet van toepassing.

c. Afmijnen zonder afroepen

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieters als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE laatste zin.

B. Onderhandse executoriale verkoop voor de openbare veiling

Voor de onderhandse executoriale verkoop is het volgende in het bijzonder van toepassing:

1. Voorwaarden onderhandse executoriale verkoop

Bij een onderhandse executoriale verkoop overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek door verkoper, de erfpachter of de executoriaal beslaglegger, zijn op die koop de voorwaarden van de AVVE en alle onder III opgenomen bijzondere veilingvoorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Dit geldt alleen voor zover de aard van een onderhandse verkoop (niet openbare verkoop via een veiling) zich daar niet tegen verzet en voor zover daarvan in de navolgende tekst niet uitdrukkelijk wordt afgeweken. Het hiervoor vermelde geldt ook voor zover hiervan in een tussen verkoper, erfpachter of de executoriaal beslaglegger en koper op te maken koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en de bijzondere veilingvoorwaarden onder A., prevaleren de volgende bepalingen.

2. Procedure van onderhandse verkoop

Tot veertien dagen vóór de voor de openbare executoriale verkoop bepaalde dag, kan onderhands op het registergoed worden geboden door middel van een aan mij, notaris, gerichte schriftelijke verklaring overeenkomstig artikel 547 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Onder een schriftelijke verklaring wordt ook een bericht per e-mail dan wel per fax begrepen. Andere elektronische berichten, zoals per sms, tweet of whatsapp worden niet aangemerkt als schriftelijke verklaringen. Op de website is (onder aan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

3. **Ondertekening koopovereenkomst**

Direct nadat verkoper, erfpachter of executoriaal beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren, is de koopovereenkomst tot stand gekomen behoudens het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek. De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en wordt ondertekend door koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop heeft ingediend. Op eerste verzoek van de notaris moet koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs en een bewijs van financiële goedheid overleggen.

a. Waarborgsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE en in deze akte, is de waarborgsom (inclusief een voorschot op de te betalen kosten) vijftien procent (15%).

Is de koper een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf en is het registergoed een tot woning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan, dan is de waarborgsom tien procent (10%).

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE en het in deze akte onder III.A. 7 bepaalde, moet koper de waarborgsom betalen voordat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst op de griffie van de bevoegde rechtbank wordt ingediend.

Een eventueel saldo van de koper bij de Stichting Beheer Internetborg kan niet als waarborgsom worden gebruikt.

b. Opschortende voorwaarden/goedkeuring voorzieningenrechter

- De koopovereenkomst vindt plaats (met inachtneming van het hierna bepaalde) onder de opschortende voorwaarde dat de in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bedoelde rechterlijke goedkeuring voor deze overeenkomst onvoorwaardelijk zal worden verkregen, nadat het verzoekschrift door verkoper, erfpachter of executoriaal beslaglegger is ingediend.
- Deze opschortende voorwaarde is echter niet van toepassing op de verplichting voor koper die voortvloeit uit artikel 13 AVVE lid a (betaling waarborgsom) en op het hierna bepaalde.
- Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst van verkoper of erfpachter niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen.

In dat geval is koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.

- Partijen kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet zal goedkeuren.
- Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als verkoper de koopovereenkomst - tijdig - ontbindt, komt de koop niet tot stand en

ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

c. Tijdstip van betaling

De voor de executoriale verkoop en verkrijging van het registergoed verschuldigde kosten die voor rekening van de koper komen, moeten samen met de koopprijs worden betaald. De betaling moet plaatsvinden uiterlijk dertig dagen nadat de goedkeuring van koopovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: 'de goedkeuring'), door de voorzieningenrechter is verleend. Als artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, mag de betaling niet eerder plaatsvinden dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. Alle betalingen moeten worden gedaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris.

Indien de koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 AVVE en moet hij - zonder dat enige ingebrekestelling nodig is - vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke handelsrente vergoeden.

d. Geen verplichting tot indiening verzoek

Verkoper, erfpachter en executoriaal beslaglegger zijn niet verplicht om de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat genoemde partijen vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.

e. Ontbinding tot datum beschikking

Tot de datum waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, heeft verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de notaris.

De koop vindt plaats in elk geval onder de ontbindende voorwaarde dat de erfpachter gebruikmaakt van zijn recht op lossing als bedoeld in artikel 3:269 Burgerlijk Wetboek voordat de goedkeuring is verleend.

f. Uitoefening van het recht van parate executie

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

g. Risico-overgang

Het bepaalde in artikel 19 AVVE is niet van toepassing. Het registergoed is voor risico van koper vanaf de inschrijving van de akte van levering.

h. Levering

De eigendomsoverdracht van het registergoed komt tot stand door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de openbare registers van het kadaster. Deze notariële akte van levering zal worden verleden voor mij, notaris of zijn waarnemer, na betaling van de koopprijs en alle verschuldigde kosten en belastingen.

i. Kosten en heffingen

De kosten en heffingen worden aan koper respectievelijk verkoper in rekening gebracht overeenkomstig hetgeen is bepaald in deze akte onder III.A. onder 12.

Bijlage

43343_concept tekst inzake akte verlenging erfpacht.pdf

2012.14746.01/CB

AKTE VASTLEGGING ERFPACHTVOORWAARDEN

Heden, @, verschenen voor mij, mr. Eric Oswald Franciscus Johannes Verhaegen, notaris gevestigd te IJzendijke, gemeente Sluis:

1. a. de heer **Stephan Lucas Hirdes**, wonende te 4431 CJ 's-Gravenpolder, gemeente Borsele, Wilgestraat 31, geboren te Borsele op achtentwintig juni negentienhonderdtachtig, legitimatie: identiteitskaart nummer IWCD18RC1, afgegeven te Borsele op tien september tweeduizend acht, volgens zijn verklaring ongehuwd en niet geregistreerd in de zin van het geregistreerd partnerschap,
- b. de heer **Leon Geerse**, wonende te 4337 XA Middelburg, Louis Armstrongstraat 16, geboren te Middelburg op eenendertig augustus negentienhonderdtachtig, legitimatie: paspoort nummer NU3DPDJJ3, afgegeven te Middelburg op twee juni tweeduizend tien, volgens zijn verklaring gehuwd met mevrouw Cornelia Adriana Zwemer hierna tezamen te noemen: "eigenaar";
2. de heer **Cornelis Adrianus Kuilman**, wonende te 4513 AP Hoofdplaat, gemeente Sluis, Oesterput 1, geboren te Velsen op zesentwintig september negentienhonderddrieënvijftig, legitimatie: @ nummer @, afgegeven te @ op @, volgens zijn verklaring ongehuwd en niet geregistreerd in de zin van het geregistreerd partnerschap hierna te noemen: "erfpachter".

De comparanten verklaarden:

A. OMSCHRIJVING REGISTERGOED EN VOORAFGAANDE VERKRIJGING

1. De als "eigenaar" aangeduide comparanten zijn ieder voor de onverdeelde helft, eigenaar van de navolgende registergoederen:
 - a. een perceel grond met verder aan- en toebehoren, gelegen aan de Oesterput 1 te 4513 AP Hoofdplaat, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EH, nummer 39, groot tweeëntwintig centiare (22 ca), belast met het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd ten behoeve van erfpachter;
 - b. een perceel grond met verder aan- en toebehoren, gelegen aan de Oesterput 1 te 4513 AP Hoofdplaat, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EH, nummer 40, groot achtentwintig centiare (28 ca), belast met het recht van

erfpacht voor onbepaalde tijd ten behoeve van erfpachter;

- c. een perceel grond met verder aan- en toebehoren, gelegen aan de Oesterput 1 te 4513 AP Hoofdplaat, kadastraal bekend gemeente Oostburg, sectie EH, nummer 716, groot één are en tweeënzestig (1 a en 62 ca), **belast met het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd ten behoeve van erfpachter,**

(waarop opstellen eigendom van de verschenen persoon sub 2.),

hierna tezamen te noemen: "de zaak of het registergoed";

2. Het registergoed werd door eigenaar in eigendom verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een april tweeduizend tien in register hypotheek 4, deel 58080, nummer 129, van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de koopprijs, op eenendertig maart tweeduizend tien verleden voor Mr. E.O.F.J. Verhaegen, notaris te IJzendijke.
3. Voormeld recht van erfpacht werd door erfpachter in eigendom verkregen, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twaalf augustus tweeduizend acht in register hypotheek 4, deel 55202, nummer 190, van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de koopprijs, op twaalf augustus tweeduizend acht verleden voor een waarnemer van Mr. J.W. Gmelich Meijling, notaris te Goes.

B. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

1. Met betrekking tot het registergoed zijn aan eigenaar geen bijzondere lasten en beperkingen bekend, behoudens hetgeen staat vermeld in voormelde akte met deel 58080 nummer 129, waarin ondermeer het navolgende is bepaald, woordelijk luidend:

"AANBIEDINGSPLICHT/VOORKEURSRECHT

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden te zijn overeengekomen als volgt:

Ingeval de comparanten sub 2, hierna te noemen: "de eigenaar", het voornemen heeft gemelde registergoederen, hierna tezamen te noemen: "de zaak", geheel of gedeeltelijk te vervreemden, de vestiging van beperkte

genotsrechten daaronder begrepen, is hij gehouden de betreffende erfpachter(s), hierna tezamen te noemen: "de gerechtigde", bij voorkeur in de gelegenheid te stellen de te vervreemden zaak te kopen, zulks overeenkomstig de navolgende bepalingen:

- 1. De eigenaar geeft van zijn voornemen tot vervreemding, bij deurwaardersexploit, bij aangetekende brief of tegen bewijs van ontvangst, kennis aan de gerechtigde.*
- 2. De gerechtigde deelt binnen twee maanden daarna, eveneens bij exploit, aangetekende brief of tegen bewijs van ontvangst, aan de eigenaar mee of hij gebruik wil maken van het voorkeursrecht.*
- 3. Indien de gerechtigde zich niet binnen de gemelde termijn daartoe bereid verklaart, is zijn voorkeursrecht vervallen. De eigenaar is alsdan gerechtigd de zaak aan een derde te verkopen, doch niet voor een lagere koopprijs dan die is aangeboden aan de gerechtigde.*
- 4. Wanneer de gerechtigde zich binnen de gestelde termijn bereid verklaart de te vervreemden zaak te kopen, doch niet binnen één maand hierna overeenstemming kan worden bereikt over de te betalen koopprijs, zal de te vervreemden zaak worden getaxeerd door drie deskundigen, op verzoek van de meest gerede partij te benoemen door de kantonrechter van de plaats waar de zaak is gelegen, behoudens aanwijzing van één of meer deskundigen in onderling overleg.*
- 5. De deskundigen zullen de door hen te taxeren zaak waarderen naar de waarde in het economisch verkeer.*
- 6. De deskundigen zenden hun rapport aan de eigenaar en de gerechtigde binnen één maand na hun benoeming.*
- 7. Als koopprijs zal worden gehanteerd het gemiddelde van de door de drie deskundigen getaxeerde waarden (het aanbod). Ingeval van aanvaarding van het aanbod door de gerechtigde zal de overdracht dienen te geschieden binnen een maand daarna ten overstaan van een door de eigenaar aan te wijzen notaris.*
De koopprijs dient voor of bij het passeren van de akte van levering te worden voldaan. De kosten vallende op de koop en de levering, alsmede de taxatiekosten komen voor rekening van de koper.

In de akte van levering zullen worden opgenomen de bepalingen en bedingen die in ten overstaan van de aangewezen notaris te verlijden akten van levering plegen te worden opgenomen.

8. *Ingeval een van beide partijen, na ingebreke te zijn gesteld, nalatig blijft mee te werken aan de overdracht, verbeurt hij ten behoeve van de wederpartij een dadelijk en zonder enige formaliteit opeisbare boete ten bedrage van tien duizend euro (€ 10.000,00), onverminderd diens recht vergoeding te vorderen van de door hem geleden of te lijden schade.*

In dat geval is de wederpartij tevens gerechtigd te verklaren de gesloten koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, onverminderd evenwel zijn recht op de boete en de eventuele vergoeding van de door hem geleden of te lijden schade.

9. *De eerste zin van de vorige bepaling is van overeenkomstige toepassing ingeval van vervreemding door de eigenaar van de zaak aan een derde, zonder dat de gerechtigde overeenkomstig de vorenstaande bepalingen in de gelegenheid is gesteld van zijn rechten gebruik te maken.*

10. *Gemeld voorkeursrecht geldt niet ingeval van:*

a. onteigening of eigendomsoverdracht aan de Staat der Nederlanden, de Gemeente, de Provincie, Bureau Beheer Landbouwgronden of het Waterschap ter vermijding van onteigening.

b. overgang van eigendom krachtens boedelmenging of erfrecht, alsmede krachtens verdeling van de huwelijks/partnerschaps-gemeenschap of nalatenschap, waarbij dit beding voorzover mogelijk voor de resterende looptijd overgaat op de verkrijger.

11. *Bij niet nakoming van de voormelde bedingen verbeurt de eigenaar, die voormelde bepalingen overtreedt, ten behoeve van de betreffende erfpachter(s) een door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, dadelijk opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00); daarnaast blijft de eigenaar tegenover betreffende erfpachter hoofdelijk voor het geheel aansprakelijk voor deze boete, met dien verstande, dat de een betalend, de ander zal zijn bevrijd."*

2. Met betrekking tot het registergoed zijn aan erfpachter geen bijzondere lasten en beperkingen bekend, behoudens hetgeen staat vermeld in voormelde akte met deel 55202 nummer 190, (waar met "gekochte erfpachtsrecht sub II wordt bedoeld het registergoed hiervoor sub c. omschreven, zijnde het kadastrale perceel gemeente Oostburg, sectie EH nummer 716), waarin ondermeer het navolgende is bepaald, woordelijk luidend:

"BEKENDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen betreffende het gekochte erfpachtsrecht sub II wordt verwezen naar gemelde titel van aankomst welke op heden is verleden, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

begin citaat

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

OVERWEGINGEN VOORAF

1. *De comparanten, handelend als gemeld, verklaren dat de volmachtgeefster sub 1 en de volmachtgeefster sub 2 een (mondelinge) overeenkomst hebben gesloten strekkende tot het vestigen van een erfdienstbaarheid ten laste van de hierna sub 2.a vermelde onroerende zaak als het dienende erf en ten behoeve van hierna sub 2.b vermelde onroerende zaak als het heersende erf. Bij deze akte wordt deze erfdienstbaarheid gevestigd. Tevens worden de inhoud van deze erfdienstbaarheid en de rechtsverhouding tussen de gerechtigden tot het dienende erf en de gerechtigden tot het heersende erf vastgelegd.*

OMSCHRIJVING DIENENDE EN HEERSENDE ERF

2. a. *Het dienende erf is:*

HET RECHT VAN ERFPACHT VAN EEN PERCEEL GROND MET DE DAAROP STAANDE OPSTALLEN MET AAN- EN TOEBEHOREN,

plaatselijk bekend te HOOFDPLAAT, gemeente Sluis, aan de OESTERPUT, kadastraal bekend gemeente OOSTBURG, sectie EH van nummer 681, een terrein afgebakend resterend deel, zoals ter plaatse zal blijken.

- b. *Het heersende erf is:*

1. HET RECHT VAN ERFPACHT VAN EEN PERCEEL GROND

MET DE DAAROP STAANDE OPSTALLEN MET AAN- EN TOEBEHOREN, plaatselijk bekend te **4513 AP HOOFDPLAAT, gemeente Sluis, OESTERPUT 1**, kadastraal bekend gemeente **OOSTBURG, sectie EH van nummer 681**, een kennelijk ter plaatste afgebakend gedeelte ter grootte van ongeveer één are en vier en vijftig centiaren, zijnde het eerder in deze akte omschreven overgedragen zakelijk recht, en

2. **HET RECHT VAN ERFPACHT VAN EEN PERCEEL GROND MET DE DAAROP STAANDE WONING MET AAN- EN TOEBEHOREN**, staande en gelegen te **4513 AP HOOFDPLAAT, gemeente Sluis, OESTERPUT 1**, kadastraal bekend gemeente **OOSTBURG, sectie EH, nummer 39**, groot twee en twintig centiaren, en **nummer 40**, groot acht en twintig centiaren,

WIJZE VAN VOORAFGAANDE EIGENDOMSVERKRIJGING VAN HET DIENENDE EN HEERSENDE ERF

- 3.a. Het dienende erf is - met meer - door de heer Johannes Temmerman, geboren te IJzendijke op zeven augustus negentien honderd achttien, overleden te Terneuzen op negentien april negentien honderd negen en negentig, in eigendom verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Middelburg op zestien april negentien honderd acht en zestig in deel 1622, nummer 63, van een afschrift van een akte van transport, houdende kwijting voor de koopsom en afstand door partijen van de rechten om krachtens de artikelen 1302 (oud) en 1303 (oud) van het Burgerlijk Wetboek ontbinding van de overeenkomst te vorderen, op elf april negentien honderd acht en zestig verleden voor de destijds te IJzendijke gevestigde notaris G.L. de Kok. Na het overlijden van genoemde heer J. Temmerman is het erfpachtsrecht - met meer - toebedeeld aan en in eigendom verkregen door de volmachtgeefster sub 1 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Middelburg van een afschrift van een akte van verdeling, houdende kwijting en décharge der deelgenoten en afstand op de rechten van ontbinding, op twee december negentien honderd negen en negentig, in deel 6154 nummer 23, welke akte op dertig november negentien honderd negen en negentig is verleden voor mr. E.S.A. Verhaegen, notaris in de gemeente

Sluis.

- b. Het heersende erf sub 2.b.1 wordt door de volmachtgeefster sub 2 in eigendom verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een afschrift van de onderhavige akte, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van de rechten tot ontbinding. Het heersende erf sub 2.b.2. werd door de volmachtgeefster sub 2 in eigendom verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Middelburg op zes maart twee duizend zes, in deel 7252, nummer 173, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van de rechten tot ontbinding, op drie maart twee duizend zes verleden voor een waarnemer van mr. J.P. Loof, notaris gevestigd te Terneuzen.

ERFDIENSTBAARHEID VAN WEG

4. De met de erfdienstbaarheid te belasten onroerende zaak is niet belast met beslagen/hypothecaire inschrijvingen, beperkte rechten of kwalitatieve verbintenissen. De onroerende zaak is niet belast met landinrichtingsrente.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN WEG

5. De comparanten, handelend als gemeld, verklaren ingevolge de tussen de volmachtgeefster sub 1 en de volmachtgeefster sub 2 gesloten (mondelinge) overeenkomst bij deze om niet de hierna sub 6 vermelde erfdienstbaarheid van weg te vestigen casu quo te aanvaarden ten laste van het hiervoor sub 2.a vermelde erf en ten behoeve van de hiervoor sub 2.b vermelde erven.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEID

6. De erfdienstbaarheid wordt als volgt omschreven: De erfdienstbaarheid van weg om vanaf het heersende erf te komen en te gaan van en naar de openbare weg, over een tracé grond ter breedte zoals ter plaatse blijkt en schetsmatig met kruisarcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening, hierna te noemen: de weg, deel uitmakende en gelegen langs de grens van het dienende erf.

TEGENPRESTATIE

7. Deze vestiging geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid.

BEPALINGEN

8. Ter zake van deze erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen.

- a. De weg, die niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaren van de heersende erven én van het dienende erf zal mogen worden verlegd, zal door de eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersende erf/en het dienende erf/mogen worden gebruikt niet alleen als voetpad voor mens en dier, doch tevens als rijweg voor personenauto's, personenmotoren, (gemotoriseerde en ongemotoriseerde) rijwielen; het is ieder van partijen beken dat de uitweg mede ter ontsluiting van de "Oesterput" dient op de wijze zoals wordt uitgeoefend. Het is uitdrukkelijk verboden om zonder tevoren verkregen schriftelijke toestemming van de eigenaar van het dienend erf de weg te (laten) gebruiken door vrachtwagens, landbouwmachines, graafwerktuigen en andere motorische machines de ruimste zin des woords, waarvan de asdruk de wettelijke toegestane asdruk te boven gaat.
- b. Er mag geen afsluiting tussen de weg en het overige gedeelte van het dienende erf worden aangebracht, tenzij dit separaat en schriftelijk door de eigenaar van het dienend erf wordt toegestaan aan welke medewerking bij voorwaarde kan stellen.
- d. De kosten van onderhoud en herstel of vernieuwing zijn voor rekening van de eigenaar van het dienend erf, uit te voeren onderhoud of herstel of vernieuwing dient plaats te vinden als gevolg van de uitoefening van de onderhavige erfdienstbaarheid ontstane asdruk.
- e. De weg zal door de eigenaren van de beide erven alleen mogen worden gebruikt op de hiervoor sub a aangegeven wijze; daarop zullen geen wagens of andere voertuigen of welke andere zaken ook mogen worden geplaatst anders dan voor het directe gebruik van de weg als zodanig, zodat dit gebruik door de eigenaren en bevoegde gebruikers van beide erven ongehinderd zal kunnen plaatsvinden.
- f. Uitdrukkelijk wordt bepaald dat de erfdienstbaarheid ongewijzigd zal blijven voortbestaan, ook al mocht het heersende erf verder bebouwd, verbouwd, gesplitst of van aard of bestemming worden veranderd, ongeacht de eventueel daardoor veroorzaakte verzwarende voor het dienende erf.
- g. Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming (hierna te noemen niet-nakoming) ten aanzien van een of meer der bepalingen sub d,

e en f vermeld, wordt door de overtreder respectievelijk de nalatige ten behoeve van zijn tegenpartij een terstond vorderbare boete verbeurd van één honderd euro (€ 1.00,00) voor iedere overtreding of niet-nakoming en voor iedere dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt. Deze boete zal verschuldigd zijn door het enkele feit der overtreding of niet-nakoming of door het enkel verloop van de bepaalde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, onverminderd het recht van de bedoelde tegenpartij op vergoeding van de eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de bedoelde tegenpartij om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verbintenis te verlangen. Iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook hieraan (de sub d, e, f en g genoemde verplichtingen) gebonden is en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de andere partij of diens rechtsopvolger gelijke verplichting oplegt op straffe van de hiervoor vermelde boete wegens niet nakoming van deze verplichting en ander gelijke boete-bepalingen als hiervoor vermeld.

VOLMACHT INSCHRIJVING REGISTERS

9. Elk van partijen geeft volmacht aan mij, notaris, om een afschrift of uittreksel van deze akte in te schrijven in de openbare registers."

einde citaat"

C. OVEREENKOMST

Partijen verklaren:

- dat er geen andere erfpachtsvoorwaarden bekend zijn dan die welke (eventueel) voortvloeiend uit de wet;
- dat het erfpachtsrecht voor onbepaalde tijd loopt;
- dat er geen erfpachtscanon wordt betaald.

Eigenaar en erfpachter hebben derhalve op @ een overeenkomst gesloten waarin zij zijn overeengekomen om erfpachtvorwaarden vast te leggen. Ter uitvoering hiervan zullen ter zake het recht van erfpacht de navolgende bepalingen gelden:

Artikel 1

Duur van het recht van erfpacht

Het recht van erfpacht is reeds ingegaan en heeft een onbepaalde tijdsduur,

behoudens eventuele beëindiging op de hierna in artikel 9 dan wel de overige in de wet genoemde gronden.

Artikel 2

Bestemming

1. De zaak is bestemd voor ondergrond voor de bestaande opstallen casu quo gebruik als (tuin)grond.
2. De erfpachter dient voor zijn rekening zorg te dragen voor het volledig onderhoud van de zaak met toebehoren, mede teneinde dit tegen het einde van de erfpacht aan de eigenaar te kunnen opleveren in een goede staat van onderhoud.

Artikel 3

De inrichting en ingebruikneming van de grond

1. De erfpachter is verplicht onder de hierna te noemen voorwaarden en binnen de termijnen:
 - a. de grond op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
 - b. de onbebouwde grond op behoorlijke wijze overeenkomstig in deze akte aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
 - c. de grond en opstallen overeenkomstig de in deze akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.
2. De eigenaar kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van een of meer der in lid 1 genoemde verplichtingen en/of van de ter zake in deze akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen.

Artikel 4

Het gebruik overeenkomstig de bestemming

1. De erfpachter is verplicht het registergoed overeenkomstig de in deze akte aangegeven bestemming te gebruiken. Mitsdien is het de erfpachter niet geoorloofd het registergoed geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet te gebruiken.
2. Het is de erfpachter niet geoorloofd het registergoed zodanig te gebruiken dat zulks uit oogpunt van welstand bezwaar oplevert.
3. Evenmin is het de erfpachter geoorloofd door het gebruik van de grond en opstallen aan derden hinder of overlast te bezorgen.

4. De eigenaar kan ontheffing verlenen van de in de leden 1 tot en met 3 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien de eigenaar ontheffing van een verbod of verplichting verleent, kan zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon.

Artikel 5

Instandhouding van de opstallen

1. De erfpachter is verplicht de grond met opstallen in zodanige technische staat te houden dat deze de in deze akte aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond met opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.
2. Het is de erfpachter niet geoorloofd de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen.
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.
4. Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan de grond met 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.
5. De eigenaar kan ontheffing verlenen van de in de leden 1 tot en met 4 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien de eigenaar ontheffing van een verbod of verplichting verleent, kan zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon.

Artikel 6

Canon/Herziening canon/Betalingen

1. De grondwaarde bedraagt thans eenhonderd euro (€ 100,00) per centiare

en de canon bedraagt thans vijf en vijf/tiende procent (5,5%) van de grondwaarde.

De canon bedraagt derhalve eenduizend eenhonderdzesenzestig euro (€ 1.166,00) per jaar, bij vooruitbetaling te voldoen, in twaalf termijnen van elk groot zevenennegentig euro en zestien cent (€ 97,17), op de eerste van iedere maand, voor de eerste maal op een april tweeduizend twaalf, zijnde alsdan twee termijnen verschuldigd (de maanden maart en april).

Alle betalingen door erfpachter aan eigenaar te doen, zullen moeten geschieden zonder enige korting, inhouding of schuldvergelijking op nader door partij(en) aan te geven wijze.

2. De grondprijs en canon worden telkens na verloop van een periode van vijf (5) jaren op verzoek van de eigenaar of de erfpachter – hierna ook te noemen: partij(en) – herzien, indien het bedrag van de canon niet langer een gelijkwaardige tegenprestatie is te achten voor het genot van de erfpachtszaak.

Voor de vaststelling van de canon zal aansluiting gezocht worden bij de tienjarige hypotheekrente met als grondslag eenhonderd procent (100%) van de waarde.

Voor de vaststelling van de grondprijs zal aansluiting gezocht worden bij de vrije waarde van de grond, waarbij deze vrije waarde door taxateurs bepaald zal worden.

3. De partij die herziening van de grondprijs en canon wenst, is verplicht hiervan ten minste drie maanden voor het einde van de in het eerste lid bedoelde periode aan de andere partij mededeling te doen. De nieuwe canon wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg, rekening houdende met hetgeen sub 2. vermeld.
Indien zij daarover in onderling overleg geen overeenstemming kunnen bereiken, vindt deze vaststelling plaats door een deskundige. Deze deskundige wordt in gemeenschappelijk overleg door eigenaar en erfpachter aangewezen. Indien zij ook hieromtrent geen overeenstemming kunnen bereiken, wijst ieder één deskundige aan. Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen vervolgens samen een derde deskundige aan.
4. De hoogte van voormeld percentage (zijnde thans vijf en vijf/tiende procent (5,5%) zal jaarlijks per één januari worden aangepast (verhoogd of

verlaagd) aan de procentuele wijzigingen van de Consumentenprijsindex (CPI) (basis tweeduizend en twaalf is gelijk aan honderd) zoals dit wordt verstrekt door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Herziening van de canon zal jaarlijks op één januari voor het dan aangevangen kalenderjaar plaatshebben, waarbij de gewijzigde canon zal worden bepaald door de laatst verschuldigde canon, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de noemer wordt gevormd door gemeld indexcijfer per één januari van het direct voorafgaande jaar en de teller door het indexcijfer per één januari van het desbetreffende herzieningsjaar.

Artikel 7

Zakelijke lasten en belastingen

1. Alle zakelijke lasten, die over het registergoed en het gebruik ervan worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf de ingangsdatum voor rekening van erfpachter.
2. Wanneer de eigenaar belastingen of lasten als in het vorige lid bedoeld, mocht hebben betaald, zal daarvan kennis worden gegeven aan erfpachter, onder overlegging van betalingsbewijzen, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan eigenaar te vergoeden.

@Artikel 8

Overdracht, toedeling, splitsing, ondererfpacht en verhuur

1. Het recht van erfpacht kan niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar:
 - a. worden overgedragen;
 - b. worden toebedeeld;
 - c. worden gesplitst door overdracht of toedeling van het recht van erfpacht op een gedeelte van de zaak;
 - d. worden gesplitst, worden samengevoegd met een ander recht van erfpacht of worden gesplitst in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen het door erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen.
2. Indien het recht van erfpacht door erfpachter in appartementsrechten wordt gesplitst geldt dat overdracht en toedeling van de appartementsrechten niet zonder toestemming van eigenaar kunnen geschieden; Erfpachter verplicht

- zich een daartoe strekkend beding in de akte van splitsing op te nemen.
3. Erpachter zal bij zijn verzoek om toestemming voor splitsing van het recht van erfpacht in appartementsrechten de eigenaar afschriften toezenden van de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende splitsingsreglement.
 4. Erpachter is niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar bevoegd op de grond geheel of ten dele het recht van ondererfpacht te vestigen.
 5. Erpachter is niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar bevoegd de grond geheel of ten dele te verhuren, te verpachten of anderszins aan derden in gebruik te geven.
 6. Eigenaar kan de in de vorige leden van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren.
 7. Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door eigenaar voorwaarden worden verbonden.
 8. Van overgang of overdracht van het recht van erfpacht moet erpachter binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan eigenaar schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de overgang of overdracht blijkt.

Artikel 9

Einde recht van erfpacht

1. Verstrijken van de duur van het recht van erfpacht

Wanneer de tijd waarvoor het recht van erfpacht is gevestigd, al dan niet na verlenging van het recht van erfpacht, is verstreken en erpachter de grond niet op dat tijdstip heeft ontruimd, blijft het recht van erfpacht doorlopen, tenzij eigenaar uiterlijk zes maanden na dat tijdstip doet blijken dat hij het recht van erfpacht als geëindigd beschouwt. Eigenaar en erpachter kunnen het aldus verlengde recht van erfpacht opzeggen bij exploit, ten minste één jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

2. Opzegging

@

- a. Erpachter is niet bevoegd het recht van erfpacht op te zeggen.

@

- a. Erpachter is bevoegd het recht van erfpacht op te zeggen tegen het

einde van een periode van @ na de vestiging.

@

- b. Eigenaar kan het recht van erfpacht opzeggen indien erfpachter @ (in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of) in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

Eigenaar stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en de grond en de opstallen te zijner vrije beschikking moet worden gesteld, welke dag ten minste één maand na de dagtekening van het exploit zal dienen te liggen.

(KEUZE BLOK*)

@2./3. Uitsluiting / afstand

Van het recht van erfpacht kan geen afstand worden gedaan.

@

@(KEUZE BLOK *)

@4./5. Bodemonderzoek

- a. Na het beëindigen van het recht van erfpacht, op welke wijze dan ook, heeft eigenaar het recht binnen twaalf maanden in zijn opdracht, doch voor gezamenlijke rekening van eigenaar en erfpachter door een - na gemeenschappelijk overleg te bepalen - ter zake deskundig onderzoeksbureau een onderzoek naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater te laten uitvoeren.
- b. De eigenaar kan, wanneer erfpachter weigert zijn medewerking als bedoeld onder a. te verlenen, mits dit geschiedt binnen drie maanden na de onder a. genoemde termijn, een deskundig onderzoeksbureau inschakelen om het onder a. bedoelde onderzoek te laten verrichten. Dit laat onverlet dat de kosten van het onderzoek voor de helft voor rekening van erfpachter komen.

Artikel 10

Wegnemingsrecht/ retentierecht

@

1. De erfpachter heeft, zowel tijdens de duur van de erfpacht als bij het einde daarvan, de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen, mits hij de in erfpacht gegeven zaak in de oude toestand terugbrengt.
2. Eigenaar heeft een retentierecht op hetgeen erfpachter mocht hebben afgebroken, totdat hem hetgeen hij uit hoofde van het recht van erfpacht heeft te vorderen is voldaan.

@

De erfpachter is, zowel tijdens de duur van de erfpacht als bij het einde daarvan, niet bevoegd gebouwen, werken of beplantingen, die door hem zelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen.

Artikel 11

Vergoedingsrecht bij einde recht van erfpacht

@(KEUZE BLOK *)

Erfpachter heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de ten tijde van de beëindiging nog aanwezige opstallen, voor zover door hemzelf of een rechtsvoorganger aangebracht of van eigenaar tegen vergoeding van de waarde overgenomen.

@

@(KEUZE BLOK *)

1. Erfpachter heeft recht op vergoeding van de waarde van de ten tijde van de beëindiging nog aanwezige opstallen, voor zover deze door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen. Op de vergoeding komt in mindering hetgeen erfpachter aan eigenaar uit hoofde van het recht van erfpacht eventueel nog dient te voldoen, de kosten daaronder begrepen.
2. De waarde van de opstallen wordt in onderling overleg vastgesteld door eigenaar en erfpachter. Indien zij daarover in onderling overleg geen overeenstemming kunnen bereiken, vindt deze vaststelling plaats door een deskundige. Deze deskundige wordt in gemeenschappelijk overleg door eigenaar en erfpachter aangewezen. Indien zij ook hieromtrent geen overeenstemming kunnen bereiken, wijst ieder één deskundige aan. Beide

aldus aangewezen deskundigen wijzen vervolgens samen een derde deskundige aan.

3. Indien in het hiervoor bedoelde geval, dat eigenaar een vergoeding ter zake van de opstallen aan erfpachter verschuldigd is, blijkt dat de oplevering door erfpachter aan eigenaar niet tijdig, niet vrij van huur of andere niet direct opzegbare gebruiksrechten of niet leeg en ontruimd is geschied, is eigenaar bevoegd het betalen van de vergoeding – renteloos – op te schorten totdat de oplevering vrij van huur of vrij van bedoelde gebruiksrechten, leeg en ontruimd is geschied. Eigenaar is daarenboven bevoegd een deel van of het gehele bedrag als hier bedoeld aan te wenden, in mindering op de aanspraken van erfpachter, tot het zelf huurvrij maken casu quo doen ontruimen van de bedoelde opstallen.
4. De door eigenaar voor de opstallen te betalen vergoeding zal door deze moeten worden voldaan binnen @ nadat daarover overeenstemming bestaat dan wel het taxatierapport door de deskundige(n) is uitgebracht, doch niet voordat het recht van erfpacht daadwerkelijk is geëindigd.
5. Erfpachter heeft een retentierecht op de zaak, totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald.
6. Eigenaar is bevoegd om aan eventuele hypotheekhouders tot ten hoogste het bedrag van de aldus vastgestelde waarde hun hypothecaire vordering geheel of gedeeltelijk te voldoen tot aan het bedrag dat zij in geval van een openbare of onderhandse executoriale verkoop krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek zouden ontvangen. Dit bedrag wordt afgetrokken van de vergoeding aan de erfpachter.

Artikel 12

Niet-nakoming

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit het recht van erfpacht, verbeurt erfpachter dan wel eigenaar, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van eigenaar respectievelijk erfpachter een onmiddellijk opeisbare boete van @.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden eigenaar en erfpachter de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit het recht van erfpacht voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen of het recht van erfpacht met inachtneming van het in deze akte en wet bepaalde op te

zeggen en/of schadevergoeding te vorderen.

E. SLOTBEPALINGEN

Artikel 13

Kosten

1. Alle kosten en belastingen met betrekking tot onderhavige vestiging, zijn voor rekening van eigenaar en erfpachter, ieder voor de onverdeelde helft. De verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van erfpachter.
@
2. Wegens de vestiging van de erfpacht is geen omzetbelasting verschuldigd.
3. Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de overeenkomst of in nadere overeenkomsten die op het recht van erfpacht betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch eigenaar noch erfpachter kan zich terzake de onderhavige vestiging van het recht van erfpacht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.
4. Eigenaar garandeert dat zijn hiervoor vermelde verkrijging van het registergoed en erfpachter garandeert dat zijn verkrijging van het recht van erfpacht niet is een rechtshandeling, die ingevolge het bepaalde in artikel 2:94 c/2:204 c Burgerlijk Wetboek kan worden vernietigd.
5. Voor de uitvoering van deze akte, ook voor fiscale gevolgen, kiezen partijen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT AKTE

Voorzover in deze akte een of meer volmachten staan vermeld is mij, notaris, daarvan genoegzaam gebleken.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

Verleden te IJzendijke, gemeente Sluis, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De inhoud is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.

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

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43343_Oesterput 1 Hoofdplaat kostenoverzicht koper.pdf

2018.01979.01/HW

KOSTENOVERZICHT KOPER Oesterput 1 Hoofdplaat

Dossiernummer 2018.01979.01

Koopsom	€	p.m.
Overdrachtsbelasting (2 % over koopsom met kosten)	-	p.m.
Honorarium € 3.500,-- (excl. btw)	-	4.235,-(incl.)
Kadasterkosten inschrijving	-	126,-
Kadasterinzagekosten € 100,00 (excl. btw)	-	121,- (incl.)
Verplichte bijdrage in het Kwaliteitsfonds KNB		
per akte € 8,23, excl. btw, voor de processen verbaal		
van veiling, gunning en kwijting derhalve 3x	-	29,85 (incl.)

Verder is verschuldigd:

Waarborgsom:

in geval van veiling:

10 % van de koopsom voor de gunning

Voorschot kosten:

5% van de koopsom uiterlijk de 5e werkdag na de gunning

Koopsom en overige kosten:

De betaling van de koopsom en overige kosten dient te geschieden uiterlijk 6 weken na de gunning.

Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld zal altijd de doorslag geven. Door ondertekening van de inzet- en/of afslagvolmacht en/of onderhands biedingenformulier accepteert de aspirant-koper dit kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij de veillende notaris c.q. de maatschap Sauer & Oonk Adviseurs & Notarissen voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.