

## Westfrieze Zeedijk 5, 1744HG SINT MAARTEN (45303)



Vrijstaand  
Landelijk gelegen woonboerderij.



## Beschrijving

Het voortdurend recht van erfpacht op een perceel grond, eigendom van de stichting: Stichting Bewaarentiteit Grondvermogen Woningen 1, met het daarvan afhankelijke recht van opstal, alsmede de eigendom van de opstallen bestaande uit de boerderij met schuur, onder- en bijgelegen grond, erf, weiland en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de Westfriese Zeedijk 5 te 1744 HG Sint Maarten.

Situatie waargenomen op 8 december 2020 (hieraan kunnen geen rechten worden ontleend):

### BGG:

Entree, hal, woongedeelte met keuken, woonkamer, badkamer en slaapkamers.

Verder veel ongebruikte ruimtes en opslag.

Aan de achterzijde nog een bijkeuken en een soort winkelruimte.

### EERSTE VERDIEPING:

Overloop, slaapkamer, woonkamer, badkamer en keuken.

Verder een ongebruikte ruimte (zolderruimte deels niet bevoerd)

Bouwjaar: 1900

Aantal kamers: 7

Aantal slaapkamers: 3

Oppervlakte:

Wonen: 445 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: 115 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte: 0 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: 131 m<sup>2</sup>

Indicatie bruto inhoud: 2600 m<sup>3</sup> (exclusief de externe bergruimte).



## Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 28 juni 2021
Inzet	maandag 28 juni 2021 vanaf 18:00
Afslag	maandag 28 juni 2021 vanaf 18:00
Kantoor	Notariskantoor Dijkhuis Koeman Hoogstraat 11 1541 KW KOOG AAN DE ZAAAN T: 075 612 55 20 F: 075 612 57 86 E: info@notariskoeman.nl
Behandelaar	Dhr. mr. D.B. Dijkhuis

## Objectinfo

Woningtype	Vrijstaand
Bouwjaar	1900
Kamers	7
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	232 m <sup>2</sup>
Woninginhoud	2600 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	10920 m <sup>2</sup>
Bezichtiging	maandag 21 juni 2021, van 10:00 tot 11:00  bezichtiging!
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	VerhuurdZonderToestemmingSchuldeiser
Kadastrale omschrijving	Kadastraal bekend gemeente Sint Maarten, sectie E nummer 1436, groot één hectare, negen are en twintig centiare (1 ha, 9 a en 20 ca).

## Financieel

Lasten	OZB, € 695,31 jaarlijks Waterschapslasten, € 267,93 jaarlijks Erfpachtscanon (€ 1.361,24 per maand), € 16.334,88 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% incl BTW t.l.v. verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 50.500,00 (per 04-06-2021 om 12:05 uur) exclusief overdrachtsbelasting (per 27-05-2021 om 09:58 uur)

## Bijzonderheden

Op heden bedraagt de ter zake van bedoeld recht van erfpacht verschuldigde canon éénuizend driehonderd éénenezestig euro en vierentwintig cent (€ 1.361,24) per maand. Op grond van het bepaalde in artikel 5:92 lid 2 Burgerlijk Wetboek is de Koper naast de Rechthebbende hoofdelijk aansprakelijk jegens de erverpachter voor de betaling van de achterstallige canon die in de voorafgaande vijf (5) jaren opeisbaar is geworden. De



achterstand in de betaling van de canon tot en met augustus tweeduizend éénentwintig - waarvoor de Koper naast de Rechthebbende hoofdelijk aansprakelijk is – bedraagt vierenveertigduizend negenhonderd éénenveertig euro en vierendertig cent (€ 44.941,34). Na overdracht of toedeling van de erfpacht op de zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in de erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden. De stichting Stichting Bewaarentiteit Grondvermogen Woningen 1 heeft aan mij, notaris, verklaard: Wij hebben eerder aan de hypotheekhouder ook aangegeven dat het wellicht wenselijk is om potentiële kopers ook te informeren dat het bloot-eigendom van de grond teruggekocht kan worden, zodat door vermenging het erfpacht teniet gaat. De formule die hiervoor van toepassing is staat in artikel 7 van de erfpachtvoorwaarden ((maandcanon jaar van terugkoop) \* (12 \* terugkoopfactor + 6)). Toepassing van de formule voor 2021 leidt tot de volgende berekening: (€ 1.361,24 \* 12) \* (22,73+6) = 469.301,10.

Het verlot voor het intropen van het huurbeding is ten aanzien van de bekende huurders toegewezen. De voorzieningenrechter heeft bepaald dat gedurende een termijn van zes maanden na de betekening van de beschikking aan de bekende huurders niet ontruimd mag worden.

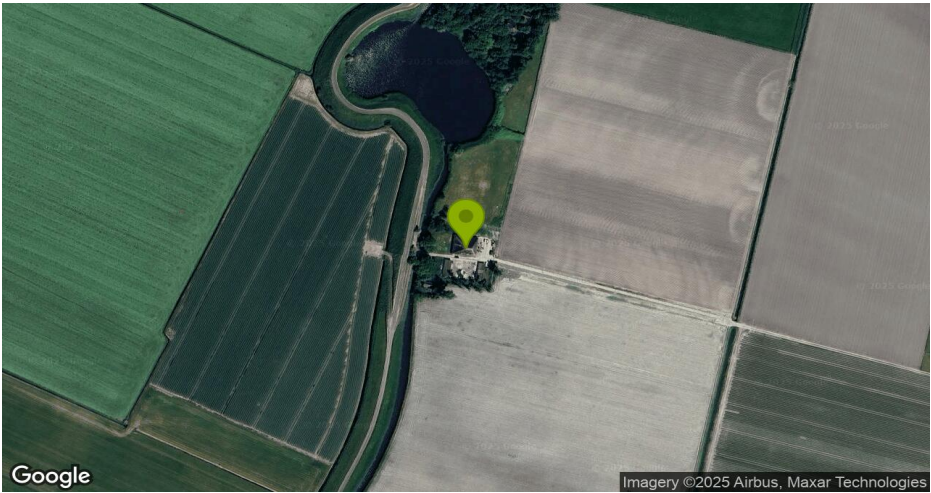
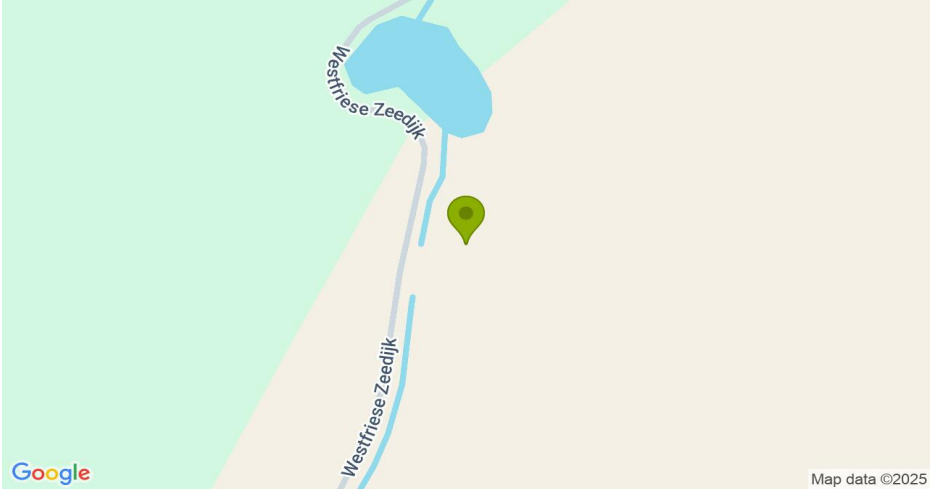














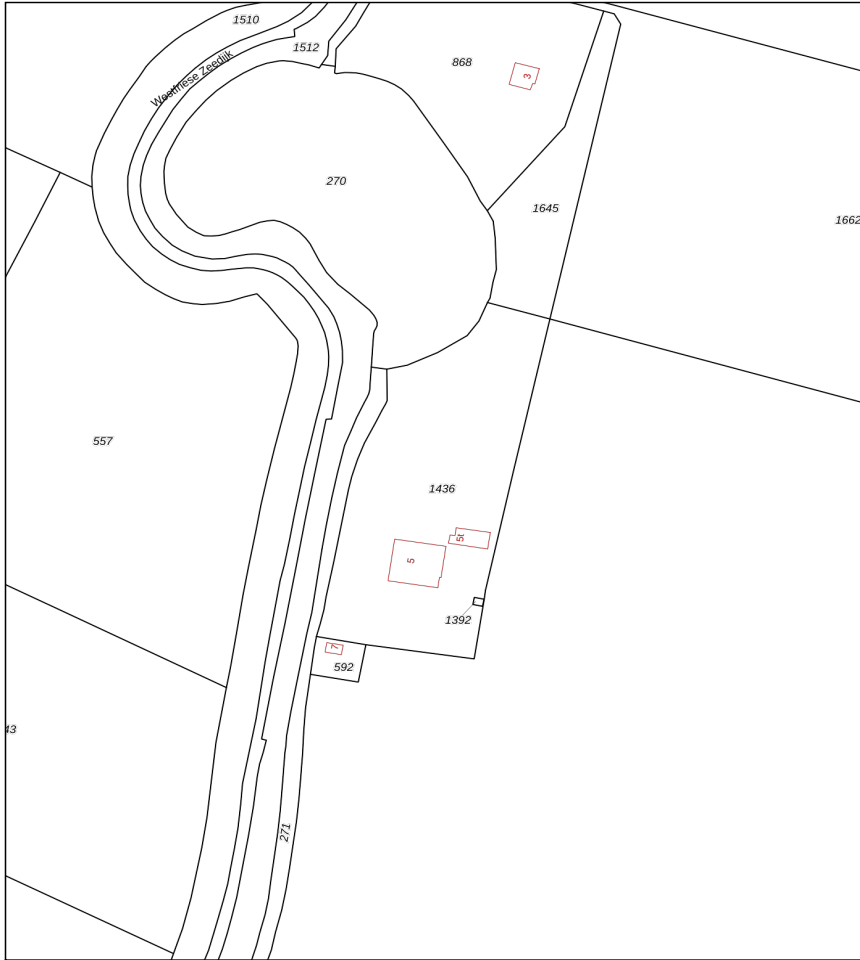
## Kadastrale kaart

45303-kadastralekaart1744WestfrieseZeedijk.pdf



Kadastrale kaart

Uw referentie: B1744HG5\_3



- 12345 Deze kaart is noordgericht  
25 Perceelnummer  
Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Sint Maarten  
Sectie E  
Perceel 1436



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2020  
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.

## Bijlage

45303\_Akte van levering Onroerende Zaken Hyp4 in deel 55993 nr 150.pdf

**AKTE VAN LEVERING EIGENDOM  
ONDER VOORBEHOUD VAN RECHT VAN ERFPACHT EN RECHT VAN OPSTAL**

Heden, achttien december tweeduizend acht,

verschenen voor mij, Mr PHILIP JOACHIM SIMONS, notaris te Hilversum:

1. de heer Gerhard Laurentius RAMAKERS, wonende 1744 HG Sint Maarten, Westfriese Zeedijk 5, geboren te Leiden op dertien februari negentienhonderd vijftenzestig, houder van paspoort nummer NH1926587, afgegeven te Harenkarspel op vier oktober tweeduizend vier, thans ongehuwd, niet geregistreerd als partner en nimmer geregistreerd als partner geweest;  
hierna te noemen: Particulier en/of Erfpachter;
2. de heer Ariën Arend Koelewijn, werkzaam en woonplaats kiezende ten kantore van mij, notaris, geboren te Bunschoten op vier april negentienhonderd tachtig, te dezen handelend als gevolmachtigde van:  
de stichting: **Stichting Bewaarentiteit Grondvermogen Woningen 1**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1077 WZ Amsterdam, Beethovenstraat 300, postadres: postbus 75666, 1070 AR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 34293787, welke stichting te dezen werd vertegenwoordigd door haar twee bestuursleden:
  - a. de heer Cornelis van Herwaarden, wonende te 8481 KH Nijetrijne, Lindedijk 8, geboren te Rotterdam op éénenertig maart negentienhonderd negenenvieftig, houder van paspoort nummer NH5439508, afgegeven te Weststellingwerf op zeven januari tweeduizend vijf, gehuwd, geen geregistreerd partner en nimmer geregistreerd partner geweest, en
  - b. de heer Jacob Daniël de Kort, wonende te 1058 JA Amsterdam, Jacob Marisstraat 40H, geboren te Amersfoort op zesentwintig februari negentienhonderd tweeënzeventig, houder van paspoort nummer NH7409404, afgegeven te Amsterdam op achttien februari tweeduizend vijf, gehuwd, geen geregistreerd partner en nimmer geregistreerd partner geweest,

de stichting hierna te noemen: Grondvermogen of Erfverpachter.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

**A. REGISTERGOED**

**Omschrijving Registergoed**

Particulier is eigenaar van het navolgende Registergoed, te weten:

de boerderij met schuur, ondergrond, erf, weiland en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de

**WESTFRIESE ZEEDIJK 5 te SINT MAARTEN (1744 HG),**

kadastraal bekend gemeente Sint Maarten, sectie E nummer 1436, groot één hectare, negen are en twintig centiare (1 ha 9 a en 20 ca),

het registergoed is bezwaard met:

- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap Nuon Infra West N.V., gevestigd te Haarlem en waarop thans ingevolge artikel 38 Invoeringswet Boeken 3, 5 en 6 Burgerlijk Wetboek de bepalingen van titel 8 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers (destijds te Alkmaar) in register Hypotheken 4, deel 1506 nummer 40;
- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze vennootschap Nuon Infra West N.V., gevestigd te Haarlem, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers (destijds te Alkmaar) in register Hypotheken 4 op vijftien december negentienhonderd vijfennegentig deel 7959 nummer 40

hierna te noemen het "**Registergoed**".

Met betrekking tot een gedeelte van het Registergoed is een ruilverkavelingsovereenkomst ingeschreven, ontleend de inschrijving daarvan ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers (destijds te Alkmaar) in register Hypotheken 4 deel 8904 nummer 5 op twaalf december negentienhonderd zevenennegentig.

**Eigendomsverkriging**

Het Registergoed werd door Particulier geheel in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4, van een akte van verdeling, houdende kwijting en décharge tussen de deelgenoten onderling en afstand van de rechten om vernietiging en ontbinding van de overeenkomst tot verdeling te vorderen, mede op heden voor een waarnemer van Mr H.J. de Jong, notaris te Schagerbrug,

verleden.

Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt in voormelde akte de dato zeventien september tweeduizend één niets vermeld.

Voorts wordt gewezen naar de koopovereenkomst, ten grondslag liggende aan de gemelde levering de dato zeventien september tweeduizend één, waarin ondermeer woordelijk luidend voorkomt:

*“Artikel 20.*

*Verkoper verklaart en garandeert dat er geen erfdienstbaarheid in de vorm van een recht van overpad op het perceel Westfriese Zeedijk 5 rust ten behoeve van de eigenaar van het weiland gelegen aan de oostzijde van het perceel Westfriese Zeedijk 5 te Sint Maarten. Verkoper vrijwaart koper van alle mogelijke aanspraken welke mochten voortvloeien, indien na verder onderzoek anders mocht blijken.”*

#### **B. KOOPOVEREENKOMST EN LEVERING**

Particulier heeft – onder voorbehoud – van het hierna te omschrijven recht van erfpacht en recht van opstal ten zijnen behoeve – verkocht aan Finquiddity Grondvermogen B.V., hierna ook te noemen: “Finquiddity”, die – onder bezwaar van dat recht van erfpacht en dat recht van opstal – heeft gekocht van Particulier: de (blote) eigendom van het Registergoed, dit verkochte verder te noemen het Verkochte.

Van deze overeenkomst van koop en verkoop blijkt uit een op **zestien oktober tweeduizend acht** ondertekende koopovereenkomst, deze koopovereenkomst verder te noemen: ‘Koopovereenkomst’.

Finquiddity heeft al haar rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst aan Grondvermogen overgedragen ex artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek, aan welke contractovernemering de Particulier op grond van artikel 18 van de Koopovereenkomst bij voorbaat onherroepelijk heeft meegewerkt. Deswege heeft de levering van het Verkochte bij deze akte plaats aan Grondvermogen ter voldoening door de Particulier aan diens leveringsverplichting uit hoofde van de Koopovereenkomst.

#### Koopprijs

Blijkens de Koopovereenkomst bedraagt de koopprijs van het Verkochte **driehonderdeénuizend euro (€ 301.000,00)**.

Voor de betaling van voornoemde koopprijs, die door Grondvermogen is voldaan door storting op een rekening van mij, notaris, wordt Grondvermogen bij dezen volledig gekweteerd door de Particulier.

#### Levering

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert de Particulier bij dezen het Verkochte – onder voorbehoud te zijnen behoeve van een recht van erfpacht voor onbepaalde tijd en van een recht van opstal onder tegen de hierna te omschrijven erfpacht – en opstalbepalingen – aan Grondvermogen, die het Verkochte onder bezwaar van vorenbedoeld recht van erfpacht en recht van opstal in levering aanvaardt.

#### Titelbewijzen en bescheiden

De op het Registergoed betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn door Particulier, voor zover hij deze in zijn bezit had, aan Grondvermogen afgegeven.

#### Overige bepalingen

De Koopovereenkomst en voormelde levering zijn voorts geschied onder de volgende bepalingen.

#### Artikel 1

De Particulier staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte en hij garandeert dat de door hem in de Koopovereenkomst verstrekte garanties heden nog correct zijn.

#### Artikel 2

De Particulier levert aan Grondvermogen een recht van eigendom dat:

1. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding, of aan welke vernietiging dan ook;
2. niet bezwaard is met beslagen of hypotheek van met inschrijvingen daarvan;
3. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens het door de Particulier te zijnen behoeve voorbehouden recht van erfpacht voor onbepaalde tijd en het afhankelijke recht van opstal onder in sectie C genoemde bepalingen, anders dan hiervoor vermeld;
4. niet bezwaard is met erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen, anders dan hiervoor vermeld;
5. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hiervoor zijn omschreven.

#### Artikel 3



Indien de hiervoor vermelde grootte van het Verkochte of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch de Particulier noch Grondvermogen daaraan enig recht. Dit leidt ten aanzien van Grondvermogen uitzondering indien de opgave door de Particulier in de Koopovereenkomst of anderszins is gegarandeerd of niet te goeder trouw is geschied.

#### Artikel 4

Het Verkochte wordt door Grondvermogen aanvaard in de staat waarin het zich heden bevindt.

#### Artikel 5

De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van Grondvermogen.

#### Artikel 6

Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt Grondvermogen het risico van het Verkochte.

#### Artikel 7

1. Het bij deze akte door de Particulier voorbehouden Erfpachtrecht en Opstalrecht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.
2. De Particulier is met ingang van heden ter zake van het Erfpachtrecht aan Grondvermogen bij vooraf betaling canon verschuldigd, deze canon verder te noemen de 'Maandelijke canon'.
3. De Maandelijke canon bedraagt met ingang van heden **éénduizend éénhonderddrie euro en zeventenzestig eurocent (€ 1.103,67)** per maand te voldoen op de eerste van de maand voor het eerste op één februari tweeduizend negen. De canon vanaf heden tot en met éénendertig januari tweeduizend negen (met uitzondering met de indexering tweeduizend negen) is door de Particulier voldaan aan Grondvermogen, waarvoor kwijting bij deze.  
De Maandelijke canon wordt jaarlijks verhoogd op de wijze als in de hierna vermelde Bepalingen van het Erfpachtrecht en het Opstalrecht omschreven, voor het eerst op één januari van het jaar volgend op de datum van deze akte.
4. Op het Erfpachtrecht zijn voorts van toepassing de bepalingen hierna opgenomen in onderdeel C.

#### Artikel 8

De kosten van overdracht, daaronder begrepen het kadastraal recht en de recherchekosten zijn voor rekening van de Erfverpachter en de eventuele overdrachtsbelasting is voor rekening van Grondvermogen.

#### Artikel 9

De Particulier en Grondvermogen doen bij dezen afstand van hun rechten om de Koopovereenkomst te ontbinden en op de eventueel in de Koopovereenkomst en/of nadere overeenkomsten opgenomen ontbindende voorwaarde(n) kan geen beroep meer worden gedaan.

#### Artikel 10

De Particulier verklaart dat hij zich een zelfstandig oordeel heeft gevormd over de fiscale consequenties die eventueel voor hem zouden kunnen voortvloeien uit het sluiten van de Koopovereenkomst en het tekenen van de akte (al dan niet op basis van advies van door hem ingeschakelde derden) en dat hij zich realiseert dat de fiscale consequenties voor hem kunnen afwijken van de door of namens Grondvermogen of Finquiddity verstrekte, algemene informatie omtrent voornoemde fiscale consequenties. De Particulier verklaart voorts zich ervan bewust te zijn dat die consequenties kunnen wijzigen door toekomstige waardeontwikkelingen, bijvoorbeeld door inflatieontwikkelingen, renteontwikkelingen of door (toekomstige wijziging in) (fiscale) wet- en regelgeving, en dat een beroep op ontbinding van de Koopovereenkomst of de akte op grond van dergelijke waardeontwikkelingen hem niet zal toekomen.  
De Particulier verklaart zich ervan bewust te zijn dat de toekomstige waardeontwikkeling van het erfpachtrecht en het opstalrecht kan afwijken van de toekomstige waardeontwikkeling van de volle en blote eigendom van het Registergoed en beïnvloed kan worden door (een wijziging in) fiscale wet- en regelgeving.

#### Artikel 11

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen voor het tekenen van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

#### Artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek

De levering van het Verkochte kan niet worden vernietigd op grond van het bepaalde in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek.

#### Volmacht aanvaarding afstand hypotheek en pandrechten

Grondvermogen geeft volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het notaris kantoor Davina & Partners te Hilversum, met het recht die volmacht aan een ander te verlenen, om namens de hierna bedoelde hoofd-, casu quo beperkte gerechtigde(n) tot het Verkochte, zo nodig, de afstandoening van hypotheek op het Verkochte en van in verband met die hypotheek aan de betrokken hypotheekhouder(s) toekomstige pandrechten, voor zover die



hypotheek ten laste van anderen dan de bedoelde gerechtigde(n) is ingeschreven, respectievelijk voor zover die pandrechten ten laste van anderen dan bedoelde gerechtigde(n) bestaan, in een akte van gedeeltelijke afstand en gedeeltelijke vervallenverklaring van die hypotheek en pandrechten te aanvaarden. Grondvermogen handelt bij het verlenen van deze volmacht voor zich, indien Grondvermogen ten tijde van de inschrijving van de in de vorige zin bedoelde akte hoofd casu quo beperkt gerechtigde(n) tot het Verkochte is, en, zo ten tijde van de inschrijving (een) ander (en) hoofd- casu quo beperkt gerechtigde(n) tot het Verkochte mocht(en) zijn, als zaakwaarnemer van laatstbedoelde(n).

#### Overdrachtsbelasting

De ter zake van de verkrijging van het Verkochte eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, berekend over de op de voet van de Wet op belastingen van rechtsverkeer bepaalde grondslag, is voor rekening van Grondvermogen.

Ter zake van de verkrijging van het Verkochte is geen overdrachtsbelasting verschuldigd, zulks op grond van het bepaalde artikel 11 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

#### Roerende zaken

Blijkens de Koopovereenkomst zijn samen met het Verkochte geen roerende zaken verkocht.

#### **C. BEPALINGEN VAN HET ERFPACHTRECHT EN HET OPSTALRECHT**

Met betrekking tot het door Erfpachter te zijnen behoeve voorbehouden en derhalve bij deze akte gevestigde recht van erfpacht en recht van opstal, gelden de volgende bepalingen:

##### Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze akte wordt verstaan onder:

- a. "**Grond**", de van het Registergoed deeluitmakende grond;
- b. "**Erfpachtrecht**", het in deze akte door Erfpachter te zijnen behoeve voorbehouden recht van erfpacht met betrekking tot de Grond;
- c. "**Opstal**", de op de Grond gebouwde opstallen bestaande uit het woonhuis, erf en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de Westfriese Zeedijk 5, 1744 HG te Sint Maarten;
- d. "**Opstalrecht**", het in deze akte door Erfpachter te zijnen behoeve voorbehouden afhankelijke recht van opstal met betrekking tot de Opstal;
- e. "**Maandelijke canon**", de geldsom die Erfpachter maandelijks moet betalen aan Erfverpachter op grond van het Erfpachtrecht;
- f. "**Terugkoopfactor**", in de periode van dertig (30) jaar na het vestigen van het Erfpachtrecht tweeëntwintig drieënzeventig/honderdste (22.73) maal en na die periode zoals berekend op grond van artikel 7 lid 4;

##### Artikel 2. Opstalrecht

1. Het Opstalrecht omvat het recht tot het in eigendom hebben en houden van de Opstal op de Grond, alsmede tot het stichten, hebben en houden van al zodanige opstallen met particuliere woonbestemming als Erfpachter zal wensen.
2. Het Opstalrecht is afhankelijk in de zin van artikel 3:7 Burgerlijk Wetboek van het Erfpachtrecht, zodat het Opstalrecht als zodanig niet overdraagbaar is zonder dat tevens het Erfpachtrecht wordt overgedragen en eindigt als het Erfpachtrecht eindigt.
3. De waarde van het Opstalrecht is gelijk aan die van de Opstal.
4. Voor het Opstalrecht is geen periodieke betaling verschuldigd.
5. Indien hierna in deze bepalingen wordt gesproken over "Erfpachtrecht" wordt daaronder mede het Opstalrecht begrepen, met dien verstande dat de bepalingen met betrekking tot de Maandelijke canon uitsluitend betrekking hebben op het Erfpachtrecht.

##### Artikel 3. Duur

Het Erfpachtrecht vangt aan op heden en is gevestigd voor onbepaalde tijd.

##### Artikel 4. Maandelijke canon

1. Erfpachter is verplicht bij vooruitbetaling aan de Erfverpachter ter zake van het Erfpachtrecht de Maandelijke canon te betalen.
2. Indien over de Maandelijke canon omzetbelasting is verschuldigd, wordt de Maandelijke canon daarmee verhoogd.
3. De verplichting tot het betalen van de Maandelijke canon vangt aan op heden.
4. Alle betalingen van de Maandelijke canon en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting moeten geschieden door middel van een incassovolmacht verstrekt door Erfpachter aan Erfverpachter. Het is Erfpachter niet toegestaan de incassovolmacht in te trekken.
5. Indien het gebruikmaken van een incassovolmacht als betalingsmethode niet langer mogelijk is of op overwegende bezwaren stuit, zulks ter beoordeling van Erfverpachter, zal Erfpachter terstond gebruikmaken van de door Erfverpachter alsdan te kiezen betalingsmethode.

##### Artikel 5. Jaarlijkse verhoging canon

1. De Maandelijke canon wordt telkens op één januari automatisch verhoogd volgens het



hierna bepaalde:

- a. het bedrag van de Maandelijksse canon verschuldigd in tweeduizend acht en elk jaar volgend op dat jaar, is met afronding op hele euro's naar boven, gelijk aan de Maandelijksse canon verschuldigd over de maand december in het voorafgaande jaar – de "basismaand" – vermenigvuldigd met één (1,0), of, indien dat hoger is, met de hierna onder 1.b te vermelden breuk;
  - b. van de hiervoor onder 1.a bedoelde breuk wordt de teller gevormd door het consumentenprijsindexcijfer over september van het jaar waarin de basismaand zich bevindt en de noemer door het consumentenprijsindexcijfer over september van het jaar onmiddellijk voorafgaande aan het jaar waarin de basismaand zich bevindt.
- Voornoemde verhoging is eveneens van toepassing indien de Erfpachter geen mededeling hiervan heeft gedaan aan Erfpachter. De Erfpachter zal de verhoging dan toch verschuldigd zijn.
2. Onder het in lid 1.b. van dit artikel bedoelde consumentenprijsindexcijfer wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek – verder te noemen het "Bureau" – of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet, te publiceren consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens (jaar-op-jaarmethode) gebaseerd op het meest recente basisjaar dat het Bureau hanteert.
  3. Mocht het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet te eniger tijd overgaan tot publicatie van consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (jaar-op-jaarmethode) ("CPI") op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet.
  4. Indien het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet te eniger tijd wordt opgeheven zonder dat zijn werkzaamheden door een andere instantie zijn overgenomen of voortgezet, of indien te eniger tijd de publicatie van de hiervoor vermelde statistische gegevens mocht worden gestaakt, dan zullen de Erfpachter en Erfpachter in onderling overleg andere statistische gegevens aanvaarden, die in redelijkheid eenzelfde inzicht verschaffen als de Erfpachter en Erfpachter bij de uitgifte in Erfpacht voor ogen stond. Wanneer partijen op dit punt geen overeenstemming bereiken, zullen zij dit als een geschil beschouwen dat overeenkomstig artikel 22 aan het gerecht kan worden voorgelegd.

#### Artikel 6. Aanpassing canon na dertig (30) jaar

1. Niettegenstaande de leden 1 tot en met 4 van artikel 5 wordt de Maandelijksse canon na verloop van dertig (30) jaar na het vestigen van het Erfpachtrecht aangepast aan de dan geldende reële rente en daarna telkens na verloop van dertig (30) jaar na het aanpassen van de Maandelijksse canon op grond van dit artikel 6.
2. De in artikel 6 lid 1 genoemde aanpassing van de verschuldigde Maandelijksse canon wordt berekend door (1) de Maandelijksse canon voor de aanpassing te vermenigvuldigen met de Terugkoopfactor die geldt in de periode vóór de aanpassing en (2) vervolgens het resultaat van (1) te vermenigvuldigen met de som van de dan geldende reële rente en een opslag van één en twaalfde procent (1,2%).
3. De ten tijde van een in artikel 6 lid 1 genoemde aanpassing geldende reële rente wordt door de Erfpachter afgeleid uit een liquide, inflatiegerelateerde obligatie uitgegeven door de Staat der Nederlanden (of indien deze niet beschikbaar zou zijn, van een andere Europese staat met een credit rating die vergelijkbaar is met die van de Staat der Nederlanden) met een looptijd van dertig (30) jaar of een daarmee vergelijkbare looptijd op de dag die is gelegen vijf werkdagen vóór de aanpassing als bedoeld in artikel 6 lid 2. Indien de dan geldende reële rente lager is dan nul procent, wordt deze voor de berekening in artikel 6 lid 2 en artikel 7 lid 3 gelijkgesteld met nul procent (0%).

#### Artikel 7. Terugkoop

1. Erfpachter kan vanaf het tiende jaar na de vestiging van het Erfpachtrecht tot de eerste aanpassing van de canon na dertig (30) jaar op grond van artikel 6 en telkens vanaf het tiende jaar nadat de Maandelijksse canon conform artikel 6 is aangepast tot de eerstvolgende aanpassing van de canon op grond van artikel 6 de blote eigendom van de Grond terugkopen. Hiertoe dient Erfpachter aan Erfpachter minimaal een maand voor de datum van terugkoop een schriftelijke mededeling te doen. De terugkoopprijs wordt berekend door (1) de Maandelijksse canon verschuldigd in de maand vóór de terugkoop te vermenigvuldigen met twaalf en (2) vervolgens door het resultaat van (1) te vermenigvuldigen met de som van Terugkoopfactor die geldt in de periode vóór de terugkoop en een opslag van zes (6).
2. Erfpachter kan voorts telkens na (dertig) 30 jaar op de dag dat de canon op grond van

- artikel 6 lid 1 wordt aangepast de blote eigendom van de Grond terugkopen. Hiertoe dient Erfpachter aan Erfverpachter minimaal een maand voor de datum van de terugkoop een schriftelijke mededeling te doen. De terugkoop prijs wordt in dat geval berekend door (1) de Maandelijks canon verschuldigd in de maand vóór de terugkoop te vermenigvuldigen met twaalf (12) en (2) vervolgens door het resultaat van (1) te vermenigvuldigen met de Terugkoopfactor die geldt in de periode vóór de terugkoop. Na deze dag zal terugkoop voor een periode van tien (10) jaar niet mogelijk zijn.
3. Indien Erfpachter gebruik maakt van diens recht de blote eigendom van de Grond terug te kopen op grond van dit artikel 7, dan dient Erfpachter de Grond te aanvaarden in de staat waarin de Grond zich op het moment van de (terug)levering van de blote eigendom aan Erfpachter bevindt met alle lusten en lasten en alle mogelijke zichtbare en onzichtbare gebreken van dien en zal de Erfverpachter geen bijzondere garanties aangaande de Grond aan Erfpachter verstrekken.  
Erfpachter zal Erfverpachter niet aansprakelijk stellen, en Erfverpachter is niet gehouden tot vrijwaring of vergoeding van enig nadeel of schade, terzake van gebreken aan de Grond.  
Erfpachter vrijwaart Erfverpachter tegen en zal haar volledig schadeloos stellen terzake van alle aanspraken van derden die betrekking hebben op de Grond, waaronder begrepen doch niet beperkt tot aanspraken van de overheid met betrekking tot (technische) gebreken aan de Grond.
  4. Tegelijk met de aanpassing van de Maandelijks canon als bedoeld in artikel 6 lid 1, wordt de Terugkoopfactor aangepast. De Terugkoopfactor in de maand na de aanpassing is gelijk aan een breuk – afgerond op twee cijfers achter de komma, waarvan de teller gelijk is aan één (1) en waarvan de noemer wordt gevormd door de som van de dan geldende reële rente als bedoeld in artikel 6 lid 3 en een opslag van één twee/tiende procent (1,2%).
- Artikel 8. Geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van Maandelijks canon  
Erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de Maandelijks canon vorderen wegens schade of onheilen van welke aard ook aan, noch wegens enig gemis van het genot, of het teniet gaan van, het Registergoed.
- Artikel 9. Betaling
1. Indien een termijn van de Maandelijks canon niet op de verschijndag door de Erfverpachter is ontvangen, wordt die Maandelijks canon voor elke sinds die verschijndag ingegane maand van latere ontvangst, zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, verhoogd met de boete bedoeld in artikel 20.
  2. Een gedeeltelijke betaling door Erfpachter van het door hem aan Erfverpachter verschuldigde wordt in de eerste plaats aangemerkt als een betaling van vorenbedoelde boete.
  3. Indien Erfpachter twee maanden na de verschijndag van een termijn van de Maandelijks canon nog in verzuim is in de betaling daarvan, kan, indien het Erfpachtrecht met hypotheek is bezwaard, de hypotheekhouder hiervan door Erfverpachter in kennis worden gesteld.
  4. Alle andere bedragen dan hiervoor in dit artikel bedoeld welke Erfpachter aan Erfverpachter inzake het Erfpachtrecht is verschuldigd, moeten worden betaald op dezelfde wijze als de termijnen van de Maandelijks canon, binnen veertien dagen nadat Erfpachter tot voldoening daarvan is verzocht. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.
  5. Elke betaling door Erfpachter strekt, ongeacht de bestemming die Erfpachter daaraan geeft, ter voldoening van het aan Erfverpachter verschuldigde in de hierna te vermeldde volgorde:
    - a. de verschuldigde boetes;
    - b. de verschuldigde rente en de verhogingen daarvan;
    - c. andere schulden die Erfpachter op grond van het in deze akte bepaalde aan Erfverpachter heeft;
    - d. de verschuldigde Maandelijks canon.
  6. Korting of verrekening van de door Erfpachter verschuldigde Maandelijks canon is aan de Erfpachter niet toegestaan.
- Artikel 10. Lasten, herstellingen en belastingen
1. Alle lasten, zowel de gewone als de buitengewone, en alle herstellingen van het Registergoed worden tijdens de duur van het Erfpachtrecht door Erfpachter gedragen en verricht.
  2. Alle belastingen en rechten, bestaande en toekomstige, - daaronder begrepen onroerende zaakbelasting, waterschapsbelasting en milieueffingen - die tijdens de duur van het Erfpachtrecht geheven worden ter zake van het Registergoed - ook die bij de Erfverpachter worden geheven als blote eigenaar - zijn voor rekening van Erfpachter.

3. Wanneer Erfverpachter lasten, herstellingen, belastingen of rechten als hiervoor in dit artikel bedoeld mocht hebben betaald of verricht, dient hij hiervan kennis te geven aan Erfpachter, die alsdan verplicht is het ter zake door de Erfverpachter betaalde bedrag onverwijld aan de Erfverpachter te betalen.

Artikel 11. Bestemming, gebruik en onderhoud

1. De bestemming van het Registergoed is particuliere bewoning, een en ander in de ruimste zin van het woord.  
Erfpachter is verplicht het Registergoed overeenkomstig de hiervoor omschreven bestemming te gebruiken en het is hem niet toegestaan het Registergoed langer dan één jaar ongebruikt te laten.
2. De Opstal voldoet aan de redelijke eisen van onderhoud en gebruik als woning. Het is Erfpachter niet bekend dat er gebreken aan of in de Opstal bestaan of zouden kunnen bestaan die de normale, voortdurende bewoning van de Opstal belemmeren, ten tijde van het passeren van deze akte dan wel in de toekomst.
3. Erfverpachter kan van het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel schriftelijk ontheffing verlenen voor bepaalde tijd of tot wederopzegging en aan die ontheffing voorwaarden verbinden.
4. Erfpachter moet het Registergoed voor zijn rekening in behoorlijke staat onderhouden en de Opstal in geval van geheel of gedeeltelijk teniet gaan – waaronder begrepen het geheel of gedeeltelijk slopen – met bekwame spoed voor zijn rekening herbouwen of herstellen.
5. Erfpachter is verplicht tijdig voor zijn rekening en risico passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het Registergoed, zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Erfpachter is bovendien verplicht Erfverpachter terstond op de hoogte te stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in lid 8 van dit artikel voordoet of dreigt voor te doen.
6. Erfpachter is jegens Erfverpachter aansprakelijk voor alle schade en verliezen aan het Registergoed tenzij Particulier bewijst dat hem, de personen die hij tot het Registergoed heeft toegelaten, zijn huisgenoten, zijn personeel en de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten.
7. Erfpachter vrijwaart Erfverpachter tegen boetes die Erfverpachter worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Erfpachter.
8. Erfverpachter is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van Erfpachter of van derden – en Erfpachter vrijwaart Erfverpachter voor aanspraken van derden ter zake – door het optreden en de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het Registergoed, of ontstaan door het optreden en de gevolgen van weersomstandigheden, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten, alles behoudens in geval van schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van Erfverpachter.
9. Erfverpachter is niet aansprakelijk voor schade, waaronder gevolgschade en bedrijfsschade, van Erfpachter ten gevolge van belemmeringen in het gebruik van het Registergoed die derden veroorzaken, tenzij in geval van grove schuld of ernstige nalatigheid van Erfverpachter dienaangaande.
10. Erfpachter moet gedogen dat op, in, aan, of boven het Registergoed zoveel en zodanig palen, draden, kabels, leidingen, antennes, isolatoren, rozetten, schakelkasten, reclameborden, lichtreclames en andere voorwerpen worden aangebracht of in stand gehouden dan wel worden hersteld of vernieuwd indien en wanneer Erfverpachter daartoe verplicht wordt door derden, waaronder begrepen overheden, alsmede indien dat door Erfverpachter in redelijkheid wordt verlangd. Voorts moet Erfpachter er voor zorg dragen dat al hetgeen krachtens het hier bepaalde is aangebracht aanwezig blijft. Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in de vorige zin bedoelde voorwerpen wordt door Erfverpachter naar zijn keuze op zijn kosten hersteld of vergoed.
11. Het is Erfpachter niet toegestaan het Registergoed (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen waarvan naar het oordeel van Erfverpachter schade, gevaar, hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand, hygiëne of het milieu is te duchten.
12. Erfverpachter kan niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen ten aanzien van het Registergoed of naburige percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade. Erfpachter kan deze overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van verontreiniging van het Registergoed.





13. Erfpachter vrijwaart Erfverpachter voor elke aantasting door verontreiniging van het Registergoed, het grondwater en het eventueel daartoe behorende oppervlaktewater daaronder begrepen.

Erfpachter vrijwaart Erfverpachter voor alle aanspraken van derden ter zake van schade wegens verontreiniging van het Registergoed, het grondwater en het eventueel daartoe behorende oppervlaktewater daaronder begrepen.

#### Artikel 12. Verzekering

1. Erfpachter is verplicht de Opstal op zijn kosten voldoende te verzekeren en verzekerd te houden naar herbouwwaarde tegen gevaren waartegen het gebruikelijk is een verzekering te sluiten. In ieder geval is Erfpachter verplicht de Opstal tegen brand, storm, blikseminslag, overstroming en ontploffing te verzekeren.  
De verzekering moet plaatsvinden bij een solide Nederlandse maatschappij.
2. Het bewijs van de in lid 1 van dit artikel bedoelde verzekering moet op eerste verzoek van de Erfverpachter onverwijld aan hem worden getoond.
3. Wordt aan één of meer van de in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde bepalingen niet door Erfpachter voldaan, dan heeft de Erfverpachter het recht voor rekening van de Opstal afgesloten (schade)verzekeringsovereenkomst aan te gaan.
4. Onverminderd het hiervoor in dit artikel bepaalde heeft de Erfverpachter te allen tijde het recht zijn belang bij de Opstal tot het bedrag en op de wijze als hem geraden voorkomt, bij een instelling te zijner keuze op eigen naam, doch voor rekening van Erfpachter, te verzekeren.

#### Artikel 13. Verpanding verzekeringspenningen

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de op grond van artikel 11 lid 4 de op de Erfpachter rustende verplichting tot herstel of wederopbouw van de Opstal in geval van geheel of gedeeltelijk teniet gaan daarvan, vestigt de Erfpachter bij dezen ten behoeve van de Erfverpachter, die dit bij dezen aanvaardt, een eerste recht van stil pand op de rechten tot uitkering van verzekeringspenningen die de Erfpachter heeft uit hoofde van de terzake de Opstal afgesloten (schade)verzekeringsovereenkomst.

De Erfpachter is verplicht om de Erfverpachter met bekwame spoed (schriftelijk) te berichten indien zich een schadeveroorzakende gebeurtenis heeft voorgedaan.  
De Erfpachter heeft het recht om van de genoemde verpanding mededeling te doen aan de betreffende verzekeringsmaatschappij.

De Erfverpachter is verplicht de gelden die als gevolg van de mogelijke uitoefening van het pandrecht aan hem beschikbaar worden gesteld ten volle te besteden aan herstel of wederopbouw van de Opstal.

De Erfverpachter is nimmer gehouden meer bij te dragen aan het herstel of de wederopbouw van de Opstal dan voor maximaal het bedrag van de uitkering.

De Erfpachter is verplicht om bij te dragen in het tekort indien de uitkering uit hoofde van de verzekeringsovereenkomst het herstel of de wederopbouw van de Opstal niet geheel voldoende is.

De Erfpachter garandeert tot voormelde verpanding bevoegd te zijn.

#### Artikel 14. Overgang onder algemene en bijzondere titel; beperkte rechten

1. Indien Erfpachter natuurlijk persoon overlijdt of de goederengemeenschap ontstaan door huwelijk of partnerregistratie waarvan het Erfpachtrecht deel uitmaakt bij zijn leven wordt ontbonden dan wel Erfpachter rechtspersoon wordt ontbonden of tengevolge van een juridische fusie of splitsing ophoudt te bestaan, zijn de gezamenlijke verkrijgers van het Erfpachtrecht verplicht daarna binnen twee maanden kennis te geven aan Erfverpachter door middel van een verklaring opgemaakt volgens een geheel ingevuld formulier A als bedoeld in artikel 26.
2. Erfpachter is bevoegd het Erfpachtrecht te vervreemden of met vruchtgebruik of hypotheek te belasten en in huur of enig ander gebruiksrecht te geven.
3. Erfpachter is verplicht ingeval van overdracht of toebedeling van het Erfpachtrecht, de verkrijger van het Erfpachtrecht zich te doen verplichten tot nakoming van alle niet krachtens het Erfpachtrecht uit de akte voor Erfpachter voortvloeiende verplichtingen.
4. De ten tijde van een overdracht of toebedeling geldende Terugkoopfactor en de hoogte van de als dan verschuldigde Maandelijkse canon dienen conform de opgave van Erfverpachter te worden genoemd in de notariële akte waarmee een overdracht of toebedeling door de Erfpachter plaatsheeft.
5. Ingeval van vervreemding of toebedeling van het Erfpachtrecht moet de verkrijger van het Erfpachtrecht binnen twee maanden na voornoemde vervreemding of toebedeling aan Erfverpachter doen toekomen een geheel ingevuld formulier A als bedoeld in artikel 26, samen met een afschrift of uittreksel van de desbetreffende in de openbare registers overgeschreven notariële akte, op welk afschrift of uittreksel de dagtekening van de overschrijving moet voorkomen. Voorts dient de verkrijger van het Erfpachtrecht

- voorafgaand aan voornoemde verkrijging aan Erfverpachter doen toekomen een geheel ingevuld formulier C als bedoeld in artikel 26, zodat de automatische incasso betreffende de betaling van de Maandelijke canon zeker gesteld is.
6. Indien de rechtspersoon Erfverpachter wordt ontbonden of tengevolge van een juridische fusie of splitsing ophoudt te bestaan, zijn de gezamenlijke verkrijgers van het Erfpachtrecht verplicht daarna binnen twee maanden kennis te geven aan de Erfpachter door middel een aangetekende brief met bericht van ontvangst.
  7. Erfpachter is bevoegd het Registergoed te vervreemden met inachtneming van lid 4 of met vruchtgebruik of hypotheek te belasten.
  8. Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Erfverpachter niet bevoegd:
    - a. het Erfpachtrecht te belasten met een recht van ondererpacht;
    - b. het Erfpachtrecht te belasten met erfdienstbaarheden;
    - c. het Erfpachtrecht te splitsen in appartementsrechten;
    - d. tot het aangaan van kwalitatieve verplichtingen met betrekking tot het Erfpachtrecht
    - e. het Erfpachtrecht te belasten met enig ander (toekomstig) goederenrechtelijk genotsrecht.

#### Artikel 15 Afstand Opzegging

1. Erfpachter kan eenzijdig geen afstand doen van het Erfpachtrecht, noch de Erfpacht opzeggen.
2. Het Erfpachtrecht kan door Erfverpachter niet worden opgezegd, behoudens het bepaalde in lid 3 van dit artikel.
3. Het Erfpachtrecht kan door Erfverpachter worden opgezegd, indien:
  - a. Erfpachter in verzuim is de Maandelijke canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen, of
  - b. Erfpachter in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.
4. Indien het Erfpachtrecht met hypotheek is bezwaard, is Erfverpachter, alvorens het Erfpachtrecht overeenkomstig het in lid 3 van dit artikel bepaalde te kunnen opzeggen, verplicht de hypotheekhouder van zijn voornemen tot opzegging in kennis te stellen en de hypotheekhouder gedurende drie maanden de gelegenheid te geven voor zover mogelijk aan de verplichtingen van Erfpachter in diens plaats te voldoen, dan wel het Erfpachtrecht te executeren op een van de wijzen als bepaald in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek op door hem vast te stellen voorwaarden.
5. Iedere opzegging geschiedt bij exploit.
6. De opzegging door Erfverpachter als bedoeld in lid 3 van dit artikel geschiedt ten minste een maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

#### Artikel 16 Gevolgen van opzegging van het Erfpachtrecht

1. Indien het Erfpachtrecht is geëindigd overeenkomstig het hiervoor in artikel 15 lid 3 bepaalde, verkrijgt Erfverpachter de eigendom van de Opstal, zonder dat de Erfpachter gerechtigd is de Opstal weg te nemen.
2. Erfverpachter is echter gehouden binnen zes maanden na het eindigen van het Erfpachtrecht bij openbare veiling een – eveneens voor onbepaalde tijd – in alle opzichten gelijk Erfpachtrecht te vestigen als is geëindigd.  
Erfverpachter is ontheven van de verplichting tot het vestigen van een Erfpachtrecht als in de vorige zin van dit lid bedoeld, indien tijdens vorenbedoelde veiling blijkt dat er geen gegadigden zijn. In dat geval is Erfverpachter verplicht met in achtneming van het bepaalde in artikel 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek de waarde van het Erfpachtrecht aan de Erfpachter te vergoeden.
3. Op de door Erfverpachter ontvangen tegenprestatie voor vorenbedoelde vestiging, wordt door Erfverpachter in mindering gebracht al hetgeen Erfverpachter van Erfpachter te vorderen heeft uit hoofde van het geëindigde Erfpachtrecht, daaronder begrepen alle door Erfverpachter gemaakt kosten, zoals verbeurde boetes, de kosten van inordering van boetes, notaris kosten, verschuldigde belastingen en kosten voor de afkoop van eventuele huurders, terwijl een eventueel restant – behoudens het in het vierde lid van dit artikel bepaalde – wordt uitgekeerd aan degene wiens Erfpachtrecht is geëindigd.
4. Indien het Erfpachtrecht met recht van hypotheek was bezwaard, heeft de hypotheekhouder een zelfstandig recht jegens Erfverpachter op het in het vorige lid van dit artikel bedoelde restant tot het door hem te vorderen bedrag aan hoofdsom en rente en zo het Erfpachtrecht met meerdere hypotheek was bezwaard, hebben de hypotheekhouders een zelfstandig recht jegens Erfverpachter op het in het vorige lid bedoelde restant – met als maximum hetgeen zij samen aan hoofdsom en rente te vorderen hebben – zodanig als gold het een verdeling van de koopprijs ingeval van executie van het Erfpachtrecht.
5. Geen enkele betaling als in het derde en vierde lid van dit artikel bedoeld zal plaatsvinden

alvorens het Registergoed geheel – en overeenkomstig het in de onderhavige akte bepaalde – leeg en ontruimd ter beschikking van Erfverpachter is gesteld, een en ander ongeacht de door Erfpachter met eventuele huurders gemaakte afspraken.

#### Artikel 17. Ontruiming

Indien na het einde van het Erfpachtrecht het Registergoed niet vrijwillig wordt ontruimd is Erfpachter een direct opeisbare boete verschuldigd aan Erfverpachter van een bedrag gelijk aan vierentwintig (24) maal de dan geldende Maandelijksse canon en kan Erfverpachter op kosten van Erfpachter de ontruiming van het Registergoed uit kracht van de grosse van de onderhavige akte doen bewerkstelligen.

#### Artikel 18. Bescherming rechten hypotheekhouder

1. De ter zake van het Erfpachtrecht gemaakte bedingen ten behoeve van degene aan wie een recht van hypotheek op het Erfpachtrecht toebehoort, kunnen slechts worden aangenomen door diens mededeling daarvan aan Erfverpachter door middel van een verklaring opgemaakt volgens formulier B als bedoeld in artikel 26, met gelijktijdige overlegging van een afschrift of uittreksel van de desbetreffende notariële akte, op welk afschrift of uittreksel de dagtekening van de inschrijving moet voorkomen.
2. Zowel Erfpachter als de houder van een recht van hypotheek op het Erfpachtrecht is verplicht Erfverpachter kennis te geven van het teniet gegaan zijn van de hypotheek.

#### Artikel 19. Mededelingen, kennisgevingen

1. Alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en aanzeggingen worden door Erfpachter gedaan bij aangetekende brief met bericht van ontvangst. Alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en aanzeggingen worden door Erfverpachter gedaan per gewone brief, behoudens de opzegging bedoeld in lid 5 van artikel 15 die bij exploit moet geschieden. Erfverpachter zendt op gelijke wijze van alle mededelingen aan Erfpachter in verband met artikel 15 of 20 van deze akte een afschrift aan de hypotheekhouder. Ingeval van verzending per aangetekende brief met bericht van ontvangst, geldt dat bericht als bewijs van verzending. De hypotheekhouder kan zich er niet op beroepen dat hij tijdig verzonden stukken als hiervoor bedoeld niet of niet tijdig heeft ontvangen.
2. De kosten van alle exploiten op verzoek van Erfverpachter uitgebracht zijn voor rekening van Erfpachter.

#### Artikel 20. Verzuim, Boete

1. Indien Erfpachter niet, niet tijdig, niet volledig of niet juist aan enige voor hem uit deze akte voortvloeiende verplichting voldoet, is Erfpachter zonder dat enige in gebreke stelling vereist is in verzuim door het enkele verloop van de termijn of het enkele niet, niet tijdig, niet volledig of niet juist nakomen van de desbetreffende verplichting.
2. Indien Erfpachter in verzuim is, is Erfpachter een onmiddellijk, zonder enige nadere ingebrekestelling opeisbare boete verschuldigd ter grootte van één procent (1%) van twaalf maal de dan geldende Maandelijksse canon voor elke dag, of een gedeelte van een dag, dat Erfpachter in verzuim is. Erfverpachter kan de boete matigen.
3. De verschuldigde boete moet worden betaald binnen één maand nadat deze is opgeëist. De kosten van de invordering van de verschuldigde boete zijn voor rekening van Erfpachter.

#### Artikel 21. Hoofdelijkheid, Ondeelbaarheid

1. Indien het Erfpachtrecht aan meerdere (rechts)personen toebehoort, zijn deze jegens Erfverpachter hoofdelijk aansprakelijk voor de uit het Erfpachtrecht voor Erfpachter voortvloeiende verplichtingen.
2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichtingen zijn ondeelbaar.

#### Artikel 22. Geschillen

Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van of in verband met de bepalingen die het Erfpachtrecht beheersen, ook al worden zij door slechts één partij of hun rechtverkrijgenden als zodanig aangemerkt, zullen bij uitsluiting worden beslecht door het gerecht van de plaats waar het Registergoed is gelegen.

#### Artikel 23. Aantekening in openbare registers

Indien het Erfpachtrecht is geëindigd, zal Erfverpachter aantekening daarvan laten doen in de openbare registers.

#### Artikel 24. Wijzigingen

Elke aanvulling of wijziging van de bepalingen waaraan het Erfpachtrecht is onderworpen moet plaatsvinden bij notariële akte te verlijden ten overstaan van een door Erfverpachter aan te wijzen notaris.

#### Artikel 25. Derdenwerking

1. Voor het geval dat enige bepalingen van de akte door welke oorzaak dan ook een rechtsopvolger van Erfpachter als Erfpachter niet binden, zijn Erfpachter en Erfverpachter



- overeengekomen dat de in de Koopovereenkomst vervatte (persoonlijke) verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek worden aangemerkt en als zodanig zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Erfpachter.
2. Voor het geval de in lid 1 genoemde kwalitatieve verplichting(en) door welke oorzaak dan ook een rechtsopvolger van Erfpachter als Erfpachter niet binden, komen Erfpachter en Erfverpachter overeen dat de Particulier, evenals zijn rechtsopvolgers verplicht zijn – op straffe van een direct opeisbare boete van een bedrag gelijk aan vierentwintig (24) maal het bedrag van de dan geldende Maandelijks canon – de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Erfpachtrecht of vestiging van een beperkt recht als kettingbeding op te leggen aan de rechttopvolgers door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor Erfverpachter voortvloeiende rechten namens Erfverpachter aan te nemen. In verband met dit kettingbeding zijn Erfpachter en zijn rechtsopvolgers of toekomstige beperkt gerechtigden ter zake verplicht om in iedere akte van overdracht of vestiging van een beperkt recht naar de in de akte omschreven (persoonlijke) verplichtingen te verwijzen en deze letterlijk aan te halen.

Artikel 26. Formulieren

De in de artikelen 14 en 18 bedoelde formulieren zijn aan deze akte gehecht.

C. SLOTBEPALINGEN

Ter zake van het Erfpachtrecht en het Opstalrecht kiezen Erfverpachter en Erfpachter voor de eerste keer woonplaats op het adres van het Registergoed.

**VOLMACHT**

Van voormelde volmacht van de stichting blijkt uit een akte van volmacht, welke volmacht gehecht is aan een akte van levering op zeventien juli tweeduizend acht voor mij, notaris, verleden.

**WOONPLAATSKEUZE**

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en voor zover nodig is hun identiteit door mij, notaris, vastgesteld aan de hand van de hiervoor vermelde legitimatiebewijzen.

WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt, is verleden te Hilversum op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en toelichting aan de verschenen personen hebben deze eenparig verklaard van die inhoud te hebben kennis genomen en op de volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om tien uur tien minuten.

(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Hilversum, 18 december 2008

Mr Ph.J. Simons, notaris

w.g. Mr Ph.J. Simons

Ondergetekende, Mr Philip Joachim Simons notaris te Hilversum, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet 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 is opgenomen in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

w.g. Mr Ph.J. Simons

Ondergetekende, Mr Philip Joachim Simons notaris te Hilversum, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 18-12-2008 om 14:36 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 55993 nummer 150.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 9F7E364EE3EDFD53227EC32FADE67BAF toebehoort aan Simons Philip Joachim.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.



## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_45303.pdf

2021.015306

## **PROCES-VERBAAL VAN VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN**

*(inzake executoriale verkoop Westfriese Zeedijk 5 te 1744 HG Sint Maarten)*

Op zesentwintig mei tweeduizend éénentwintig, verklaar ik, **Mr Dinant Bernardus Dijkhuis**, notaris te Koog aan de Zaan, gemeente Zaanstad, het volgende:

### **I. DEFINITIES**

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

- **Handleiding:**  
de "handleiding online bieden" vermeld op de Website;
- **Hypotheekakte:**  
de op achttien december tweeduizend acht voor mr. Ph.J. Simons, notaris te Hilversum, verleden hypotheekakte, waarbij het Hypotheekrecht is gevestigd;
- **Hypotheekrecht:**  
het ten behoeve van de Verkoper en ten laste van het Registergoed gevestigde recht van hypotheek, dat is gevestigd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op achttien december tweeduizend acht in het register Hypotheken 3 deel 57776 nummer 39 van een afschrift van de Hypotheekakte;
- **Koopovereenkomst:**  
de overeenkomst van koop krachtens de Verkoop, waarbij de Verkoper (qualitate qua) het Registergoed voor de Koopprijs verkoopt of heeft verkocht aan een Bieder, die het Registergoed voor de Koopprijs koopt of heeft gekocht van de Verkoper (qualitate qua);
- **Notaris:**  
mr. D.B. Dijkhuis, notaris te Koog aan de Zaan, dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd van toepassing):
  - (i). een waarnemer van die notaris;
  - (ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
  - (iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;
- **Onroerende Zaak:**  
de onroerende zaak - dan wel een of meer gedeelten daarvan - waarop het Registergoed betrekking heeft;
- **Openbare Registers:**  
de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek;
- **Rechthebbende:**  
de heer **Gerhard Laurentius RAMAKERS**, geboren te Leiden op dertien februari negentienhonderd vijftenzestig;  
ten laste van wie wordt overgegaan tot de Verkoop;  
*NOTA BENE: het adres van de Rechthebbende staat niet in de*

*Akte vermeld, aangezien dat adres blijktens de Basisregistratie Personen niet zonder toestemming van de Rechthebbende aan derden mag worden verstrekt;*

- **Registergoed:**
  - (i). het in artikel 1 van de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven registergoed; en
  - (ii). de in of op de Onroerende Zaak aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het registergoed te verkopen volgens de voor het Hypotheekrecht geldende regels;
- **Registratie:**

het geheel van de voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
- **Registratienotararis:**

een in Nederland werkzame notaris die van een natuurlijke persoon die via de Website wil bieden (i) een ingevulde registratieverklaring in ontvangst neemt, (ii) van die persoon de identiteit vaststelt en de handtekening onder de registratieverklaring legaliseert, (iii) het opgegeven telefoonnummer controleert en (iv) de gegevens van die persoon registreert, een en ander conform de procedure als omschreven in de Handleiding;
- **Schuldenaar:**

de Rechthebbende op wie de Verkoper een of meer vorderingen tot voldoening van een of meer geldsommen heeft;
- **Verkoop:**

de executorialie verkoop van het Registergoed krachtens de Veiling dan wel de Onderhandse verkoop;
- **Verkoper:**

**de Volksbank N.V.**, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend te 3512 BJ Utrecht, Croeselaan 1 (postadres: Postbus 8000, 3503 RA Utrecht) en



ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16062338 (voorheen statutair genaamd SNS Bank N.V.), ook handelend onder de naam SNS Bank, in opdracht van wie de Verkoop plaatsvindt;

- **Verschuldigde:**

al hetgeen de Schuldenaar aan de Verkoper is en/of zal zijn verschuldigd en tot zekerheid voor de (terug)betaling waarvan de Zekerheidsrechten zijn gevestigd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is bepaald in de Hypotheekakte.

- **Website:**

de algemeen toegankelijke website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) of een daaraan gelieerde website, via welke website:

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

- **Woning:**

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

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

**II. VERKRIJGING DOOR DE RECHTHEBBENDE**

1. De Rechthebbende is gerechtigd tot het Registergoed.
2. De Rechthebbende heeft het Registergoed verkregen:
  - voor wat betreft de onverdeelde helft van de volle eigendom, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op achttien september tweeduizend één in het register Hypotheken 4 deel 10643 nummer 22 van een afschrift van een akte van levering, op zeventien september daarvoor verleden voor een plaatsvervanger van mr. A.G.H.M. Res, destijds notaris te Bergen (Noord-Holland), welke akte bevat kwijting voor de betaling van de koopprijs;



- voor wat betreft de onverdeelde wederhelft van de volle eigendom, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op achttien december tweeduizend acht in het register Hypotheken 4 deel 55982 nummer 135 van een afschrift van een akte van verdeling, op diezelfde dag verleden voor een plaatsvervanger van mr. H.J. de Jong, notaris te Schagerbrug, gemeente Zijpe, welke akte bevat kwijting, waarna vervolgens blijkt als akte van levering, op achttien december tweeduizend acht verleden voor voornoemde notaris Mr Ph.J. Simons, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4, in deel 55993 nummer 150, de (blote) eigendom van de grond van vorenomschreven registergoed - onder bezwaar van het recht van erfpacht (en recht van opstal) ten behoeve van de Rechthebbende - werd overgedragen aan de stichting: Stichting Bewaarentiteit Grondvermogen Woningen 1.

### **III. HET HYPOTHEEKRECHT**

1. De Verkoper is gerechtigd tot het Hypotheekrecht, alsmede tot een pandrecht ten laste van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.
2. Naast het bepaalde in de Hypotheekakte, zijn op het Hypotheekrecht onder meer van toepassing de door de Verkoper vastgestelde algemene voorwaarden voor zekerheidsrechten, een en ander zoals nader vermeld en/of omschreven in de Hypotheekakte.
3. Het Hypotheekrecht is eerste in rang. De Verkoper heeft aan de Notaris medegegeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - het hiervoor onder 1. vermelde pandrecht eerste in rang is.
4. Het Hypotheekrecht is gevestigd tot het bedrag van driehonderd vijftienzeventigduizend euro (€ 375.000,00), te vermeerderen met het bedrag van honderd zevenentachtigduizend vijfhonderd euro (€ 187.500,00) voor onder meer rentes, boetes en kosten, derhalve tot een totaalbedrag van vijfhonderd tweeënzestigduizend

vijfhonderd euro (€ 562.500,00).

5. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper het Hypotheekrecht niet heeft opgezegd en dat het Hypotheekrecht niet op enigerlei andere wijze teniet is gegaan.
6. Het bestaan van het Hypotheekrecht laat onverlet dat de Verkoper voorts gerechtigd is of kan zijn tot andere zekerheidsrechten die eveneens zijn gevestigd tot zekerheid voor de (terug)betaling van het Verschuldigde.
7. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de vordering(en) van de Verkoper op de Schuldenaar – tot zekerheid waarvoor het Hypotheekrecht is gevestigd - niet is/zijn bezwaard met beperkte rechten en dat op die vordering(en) geen beslagen zijn gelegd.

#### **IV. OVERIGE ZEKERHEDEN EN BESLAGEN**

1. Op het Registergoed is:
  - a. door de ontvanger van de Belastingdienst Kantoor Den Haag executoriaal beslag gelegd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op zeven januari tweeduizend negentien in het register Hypotheken 3 deel 74640 nummer 147, van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot;
  - b. door voornoemde stichting Stichting Bewaarentiteit Grondvermogen Woningen 1 executoriaal beslag gelegd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op elf februari tweeduizend twintig in het register Hypotheken 3 deel 77407 nummer 181, van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot;
  - c. door de publiekrechtelijke rechtspersoon Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier executoriaal beslag gelegd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negenentwintig maart tweeduizend éénentwintig in het register Hypotheken 3 deel 80310 nummer 163, van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot.
2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - voor zover aan de Verkoper bekend - op de in hoofdstuk III. van de Akte onder 1. bedoelde roerende zaken geen beslagen zijn gelegd.



**V. HET VERZUIM VAN DE SCHULDENAAR**

1. De Rechthebbende is niet in staat van faillissement verklaard en de wettelijke schuldsaneringsregeling is niet van toepassing verklaard op de Rechthebbende.
2. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Schuldenaar jegens de Verkoper in verzuim is, aangezien:
  - a. de Schuldenaar op enig moment tekort is geschoten in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; en
  - b. de Schuldenaar jegens de Verkoper in gebreke is gebleven in de nakoming van diens verplichtingen jegens de Verkoper, tot zekerheid voor welke verplichtingen het Hypotheekrecht is gevestigd; ook na de nodige aanmaningen en sommaties door de Verkoper.
  - c. ten laste van het Registergoed voormelde beslagen zijn gelegd.
3. In verband met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld, is de Verkoper overgegaan tot opeising van al hetgeen de Verkoper van de Schuldenaar te vorderen heeft of nog te vorderen zal hebben. Van de in de vorige volzin bedoelde opeising blijkt uit een brief van de Verkoper aan de Schuldenaar, terwijl de Verkoper een kopie van die brief heeft overhandigd aan de Notaris. Bedoelde opeising heeft niet geleid tot (gehele) betaling door de Schuldenaar aan de Verkoper.
4. De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat - krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte, al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - het verzuim van de Schuldenaar jegens de Verkoper reeds is ingetreden door het enkele feit dat de Schuldenaar tekort is geschoten in de nakoming van enige verplichting jegens de Verkoper, al dan niet in samenhang met hetgeen hiervoor onder 2. is vermeld.
5. Op grond van het hiervoor onder 2., 3. en 4. bepaalde is de Verkoper bevoegd om gebruik te maken van het Hypotheekrecht (en de daarbij horende pandrechten), in het bijzonder - doch niet uitsluitend - de bevoegdheid om over te gaan tot de Verkoop.

6. Krachtens het bepaalde in de Hypotheekakte - al dan niet in samenhang met de op het Hypotheekrecht van toepassing verklaarde (algemene) voorwaarden - strekt de door de Verkoper bijgehouden administratie omtrent de hoogte van het Verschuldigde tot volledig bewijs, behoudens door de Schuldenaar aan te leveren tegenbewijs.

#### **VI. OPDRACHT TOT OPENBARE VERKOOP**

In verband met het bepaalde in hoofdstuk V. van de Akte heeft de Verkoper aan de Notaris opdracht gegeven om over te gaan tot de Verkoop.

#### **VII. VEILINGDATUM, AANZEGGING(EN) EN BEKENDMAKING**

1. De Notaris heeft de dag, uur en plaats van de Veiling vastgesteld. De Veiling zal plaatsvinden op **achtentwintig juni tweeduizend énéntwintig (28 juni 2021) vanaf achttien uur (18:00 uur)**. Indien mogelijk in "Café-Restaurant Dauphine", Prins Bernhardplein 175 te Amsterdam en het betreft tevens een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen Biedingen (uitsluitend) worden gedaan via de Website.  
De Veiling vindt plaats in twee fasen:
  - de eerste fase: de Inzet bij Opbod
  - de tweede fase: de Afslag bij Afmijning vindt aansluitend aan de Inzet plaats.Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild. Hiervoor wordt verwezen naar de Website.
2. Door of namens de Notaris is aan de Rechthebbende en aan alle in artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bedoelde beperkt gerechtigden en schuldeisers, zo die er zijn, schriftelijk medegegeeld via welke website de Veiling plaatsvindt en gedurende welke periode er kan worden geboden.
3. Bij een of meerdere exploitanten wordt of is aanzegging gedaan van de

Verkoop.

Deze aanzeggingen worden als **Bijlage 1** aan de Akte **gehecht**.

4. De Verkoop wordt of is bekend gemaakt op de Website. In bedoelde bekendmaking wordt of is onder meer vermeld:
  - a. dat sprake is van een executoriale verkoop;
  - b. dat – uitsluitend indien de Verkoop plaatsvindt in opdracht van een hypotheekhouder - tot veertien (14) dagen vóór de voor de voor de Veiling vastgestelde datum een Bod kan worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

#### **VIII. VEILINGVOORWAARDEN**

1. De in het hoofd van de Akte genoemde Notaris stelt hierbij de Veilingvoorwaarden vast.
2. De Veilingvoorwaarden zijn door genoemde Notaris vastgesteld in overleg met de Verkoper.
3. Geacht wordt dat de tekst van de AVVE 2017 woordelijk is opgenomen in de Akte.

#### **IX. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**

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

#### **Artikel 1 Omschrijving van het Registergoed**

- 1.1 De omschrijving van het Registergoed luidt als volgt:

**het voortdurend recht van erfpacht op een perceel grond, eigendom van de stichting: Stichting Bewaarenteit Grondvermogen Woningen 1, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1077 WZ Amsterdam, Beethovenstraat 300, met het daarvan afhankelijke recht van opstal, alsmede de eigendom van de opstallen bestaande uit de boerderij met schuur, onder- en bijgelegen grond, erf, weiland en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de Westfriese Zeedijk 5 te 1744 HG Sint Maarten, kadastraal bekend gemeente Sint Maarten, sectie E nummer 1436, groot**

**één hectare, negen are en twintig centiare (1 ha, 9 a en 20 ca);** welk registergoed blijktens de kadastrale registratie eveneens is bezwaard met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander N.V., een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander N.V., beiden krachtens de inschrijving in de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 deel 69849 nummer 97, en een opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Schagen, krachtens de inschrijving in de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 deel 62468 nummer 64.

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

- 1.2 De Onroerende Zaak is een Woning.
- 1.3 Op het Registergoed is een Erfpachtrecht en Opstalrecht gevestigd voor onbepaalde tijd.
- 1.4 Het Registergoed is als een zakelijk recht van erfpacht en opstalrecht ontstaan door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op achttien december tweeduizend acht in het register Hypotheken 4 deel 55993 nummer 150 van een afschrift van een daartoe bestemde akte, op diezelfde dag verleden voor voornoemde notaris Mr. Ph.J. Simons.
- 1.5 Bedoeld recht van erfpacht en de toepasselijke erfpachtvoorwaarden zijn nimmer gewijzigd.
- 1.6 Bedoeld erfpachtrecht en opstalerfpacht is gevestigd voor onbepaalde tijd.
- 1.7 Op bedoeld recht van erfpacht zijn van toepassing: de bijzondere erfpachtvoorwaarden zoals nader vermeld in de in Artikel 1.4 vermelde akte.
- 1.8 Op heden bedraagt de ter zake van bedoeld recht van erfpacht verschuldigde canon **éénduizend driehonderd ééneuzestig euro en vierentwintig cent (€ 1.361,24)** per maand, waarvan blijkt uit opgave als **Bijlage 2** aan de Akte **gehecht**. Bedoelde canon dient te worden voldaan in maandelijkse termijnen. Op grond van het bepaalde in artikel 5:92 lid 2 Burgerlijk Wetboek

is de Koper naast de Rechthebbende hoofdelijk aansprakelijk jegens de erfverpachter voor de betaling van de achterstallige canon die in de voorafgaande vijf (5) jaren opeisbaar is geworden. De achterstand in de betaling van de canon tot en met augustus tweeduizend éénentwintig - waarvoor de Koper naast de Rechthebbende hoofdelijk aansprakelijk is – bedraagt vierenvoertigduizend negenhonderd éénenveertig euro en vierendertig cent (€ 44.941,34).

Na overdracht of toedeling van de erfpacht op de zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in de erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.

1.9 De Verkoper staat er niet voor in dat bedoeld recht van erfpacht niet is opgezegd of dat de betreffende erfverpachter enige grond heeft om bedoeld recht van erfpacht op te zeggen.

1.10 Voornoemde stichting Stichting Bewaarentiteit Grondvermogen Woningen 1 heeft aan mij, notaris, verklaard:

*Wij hebben eerder aan de hypotheekhouder ook aangegeven dat het wellicht wenselijk is om potentiële kopers ook te informeren dat het bloot-eigendom van de grond teruggekocht kan worden, zodat door vermenging het erfpacht teniet gaat. De formule die hiervoor van toepassing is staat in artikel 7 van de erfpachtvoorwaarden ((maandcanon jaar van terugkoop) \* (12 \* terugkoopfactor + 6)). Toepassing van de formule voor 2021 leidt tot de volgende berekening: (€ 1.361,24 \* 12) \* (22,73+6) = 469.301,10.*

#### **Artikel 2 Gebruikssituatie**

2.1 Voor zover aan de Verkoper bekend, is de Onroerende Zaak in strijd met het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk verhuurd aan (een) derde(n).

2.2 In verband met het bepaalde in Artikel 2.1 heeft de Verkoper aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter het verlot gevraagd tot het inroepen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

2.3 Het in Artikel 2.2 bedoelde verlot is op heden nog niet verleend. Nadat de Notaris in het bezit zal zijn gesteld van de betreffende

beschikking van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter, dan zullen de inhoud en de voorwaarden van die beschikking bekend worden gemaakt, en wel op de betreffende Website dan wel voorafgaande aan de Inzet.

- 2.4 De bevoegdheid tot het uitoefenen van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt door de Verkoper overgelaten aan de Koper.
- 2.5 Het bepaalde in artikel 24 lid 3 tweede volzin AVVE 2017 is voor de Koper niet relevant, zulks gelet op het bepaalde in artikel 24 lid 3 derde volzin en artikel 24 lid 5 laatste gedachtestreepje AVVE 2017.

### **Artikel 3 Ontruiming**

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

- 3.1 De Koper wordt geadviseerd – doch is niet verplicht - om te onderzoeken of naar zijn oordeel de feitelijke levering van de Onroerende Zaak kan plaatsvinden in goed overleg met de Rechthebbende en/of de gebruikers van de Onroerende Zaak.
- 3.2 Indien de Onroerende Zaak bij de Rechthebbende (en de zijnen) in gebruik is, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met behulp van de sterke arm, uit kracht van:
  1. in geval van de Onderhandse Verkoop: een grosse van de daartoe strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter; dan wel
  2. in geval van de Veiling: de grosse van het Proces-verbaal van toewijzing en de ondertekende Notariële verklaring betaling. Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van de Onroerende Zaak een nadere titel voor de ontruiming van de Onroerende Zaak verlangt, dan dient de Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien.
- 3.3 Indien de Onroerende Zaak bij iemand in gebruik is die zich zonder recht of titel in de Onroerende Zaak bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, dan kan de Koper de ontruiming van de Onroerende Zaak bewerkstelligen op gelijke wijze als vermeld in



Artikel 3.2.

**Artikel 4 Bijzondere lasten en beperkingen**

- 4.1 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper met betrekking tot het Registergoed bekend is met de in Artikel 4.2 vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.2 Met betrekking tot aan het Registergoed bekende bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek wordt verwezen naar:
- a. - de titel van aankomst van de Rechthebbende (register Hypotheken 4 deel 55982 nummer 135, in welke betreffende akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:  
(begin citaat)  
*Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte verleden voor meester J.E.A. Eijkelhof, destijds notaris te Schoorl, op vijftien augustus tweeduizend twee, ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op dezelfde dag in deel 11043 nummer 31, waarin woordelijk staat vermeld:  
"ten deze wordt verwezen naar gemelde tussen partijen gesloten koopovereenkomst de dato vier en twintig mei tweeduizend twee, waarin ondermeer het navolgende voorkomt, woordelijk luidend: Voorts is het koper bekend dat er geen overpad is maar een gewoonterecht."*  
(einde citaat);
  - de titel van aankomst van de Rechthebbende (register Hypotheken 4 deel 55993 nummer 150, in welke betreffende akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:  
(begin citaat)  
*Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt in voormelde akte de dato zeventien september tweeduizend één niets vermeld.*

Voorts wordt gewezen naar de koopovereenkomst, ten grondslag liggende aan de gemelde levering de dato zeventien september tweeduizend één, waarin ondermeer woordelijk luidend voorkomt:

“Artikel 20.

Verkoper verklaart en garandeert dat er geen erfdienstbaarheid in de vorm van een recht van overpad op het perceel Westfrieze Zeedijk 5 rust ten behoeve van de eigenaar van het weiland gelegen aan de oostzijde van het perceel Westfrieze Zeedijk 5 te Sint Maarten. Verkoper vrijwaart koper van alle mogelijke aanspraken welke mochten voortvloeien, indien na verder onderzoek anders mocht blijken.”

**C. BEPALINGEN VAN HET ERFPACHTRECHT EN HET OPSTALRECHT**

Met betrekking tot het door Erfpachter te zijnen behoeve voorbehouden en derhalve bij deze akte gevestigde recht van erfpacht en recht van opstal, gelden de volgende bepalingen:

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze akte wordt verstaan onder:

- a. “Grond”: de van het Registergoed deeluitmakende grond;
- b. “Erfpachtrecht”: het in deze akte door Erfpachter te zijnen behoeve voorbehouden recht van erfpacht met betrekking tot de Grond;
- c. “Opstal”: de op de Grond gebouwde opstallen bestaande uit het woonhuis, erf en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de Westfrieze Zeedijk 5, 1744 HG te Sint Maarten;
- d. “Opstalrecht”: het in deze akte door Erfpachter te zijnen behoeve voorbehouden afhankelijke recht van opstal met betrekking tot de Opstal;
- e. “Maandelijke canon”: de geldsom die Erfpachter maandelijks moet betalen aan Erfverpachter op grond van het Erfpachtrecht;

- f. *“Terugkoopfactor”*: in de periode van dertig (30) jaar na het vestigen van het Erfpachtrecht tweeëntwintig drieënzeventig/honderdste (22.73) maal en na die periode zoals berekend op grond van artikel 7 lid 4;

Artikel 2. Opstalrecht

1. Het Opstalrecht omvat het recht tot het in eigendom hebben en houden van de Opstal op de Grond, alsmede tot het stichten, hebben en houden van al zodanige opstallen met particuliere woonbestemming als Erfpachter zal wensen.
2. Het Opstalrecht is afhankelijk in de zin van artikel 3:7 Burgerlijk Wetboek van het Erfpachtrecht, zodat het Opstalrecht als zodanig niet overdraagbaar is zonder dat tevens het Erfpachtrecht wordt overgedragen en eindigt als het Erfpachtrecht eindigt.
3. De waarde van het Opstalrecht is gelijk aan die van de Opstal.
4. Voor het Opstalrecht is geen periodieke betaling verschuldigd.
5. Indien hierna in deze bepalingen wordt gesproken over “Erfpachtrecht” wordt daaronder mede het Opstalrecht begrepen, met dien verstande dat de bepalingen met betrekking tot de Maandelijkse canon uitsluitend betrekking hebben op het Erfpachtrecht.

Artikel 3. Duur

Het Erfpachtrecht vangt aan op heden en is gevestigd voor onbepaalde tijd.

Artikel 4. Maandelijkse canon

1. Erfpachter is verplicht bij vooruitbetaling aan de Erfverpachter ter zake van het Erfpachtrecht de Maandelijkse canon te betalen.
2. Indien over de Maandelijkse canon omzetbelasting is verschuldigd, wordt de Maandelijkse canon daarmee verhoogd.
3. De verplichting tot het betalen van de Maandelijkse canon vangt aan op heden.

4. *Alle betalingen van de Maandelijkse canon en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting moeten geschieden door middel van een incassovolmacht verstrekt door Erfpachter aan Erfverpachter. Het is Erfpachter niet toegestaan de incassovolmacht in te trekken.*
5. *Indien het gebruikmaken van een incassovolmacht als betalingsmethode niet langer mogelijk is of op overwegende bezwaren stuit, zulks ter beoordeling van Erfverpachter, zal Erfpachter terstond gebruikmaken van de door Erfverpachter alsdan te kiezen betalingsmethode.*

Artikel 5 Jaarlijkse verhoging canon

1. *De Maandelijkse canon wordt telkens op één januari automatisch verhoogd volgens het hierna bepaalde:*
  - a. *het bedrag van de Maandelijkse canon verschuldigd in tweeduizend acht en elk jaar volgend op dat jaar, is met afronding op hele euro's naar boven, gelijk aan de Maandelijkse canon verschuldigd over de maand december in het voorafgaande jaar – de "basismaand" – vermenigvuldigd met één (1,0), of, indien dat hoger is, met de hierna onder 1.b te vermelden breuk;*
  - b. *van de hiervoor onder 1.a bedoelde breuk wordt de teller gevormd door het consumentenprijsindexcijfer over september van het jaar waarin de basismaand zich bevindt en de noemer door het consumentenprijsindexcijfer over september van het jaar onmiddellijk voorafgaande aan het jaar waarin de basismaand zich bevindt.*

*Voor genoemde verhoging is eveneens van toepassing indien de Erfverpachter geen mededeling hiervan heeft gedaan aan Erfpachter. De Erfpachter zal de verhoging dan toch verschuldigd zijn.*
2. *Onder het in lid 1.b. van dit artikel bedoelde consumentenprijsindexcijfer wordt verstaan het door het*

- Centraal Bureau voor de Statistiek – verder te noemen het “Bureau” – of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet, te publiceren consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens (jaar-op-jaarmethode) gebaseerd op het meest recente basisjaar dat het Bureau hanteert.*
- 3. Mocht het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet te eniger tijd overgaan tot publicatie van consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (jaar-op-jaarmethode) (“CPI”) op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet.*
  - 4. Indien het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet te eniger tijd wordt opgeheven zonder dat zijn werkzaamheden door een andere instantie zijn overgenomen of voortgezet, of indien te eniger tijd de publicatie van de hiervoor vermelde statistische gegevens mocht worden gestaakt, dan zullen de Erfverpachter en Erfpachter in onderling overleg andere statistische gegevens aanvaarden, die in redelijkheid eenzelfde inzicht verschaffen als de Erfverpachter en Erfpachter bij de uitgifte in Erfpacht voor ogen stond. Wanneer partijen op dit punt geen overeenstemming bereiken, zullen zij dit als een geschil beschouwen dat overeenkomstig artikel 22 aan het gerecht kan worden voorgelegd.*

**Artikel 6. Aanpassing canon na dertig (30) jaar**

- 1. Niettegenstaande de leden 1 tot en met 4 van artikel 5 wordt de Maandelijkse canon na verloop van dertig (30) jaar na het vestigen van het Erfpachtrecht aangepast*



*aan de dan geldende reële rente en daarna telkens na verloop van dertig (30) jaar na het aanpassen van de Maandelijkse canon op grond van dit artikel 6.*

2. *De in artikel 6 lid 1 genoemde aanpassing van de verschuldigde Maandelijkse canon wordt berekend door (1) de Maandelijkse canon voor de aanpassing te vermenigvuldigen met de Terugkoopfactor die geldt in de periode vóór de aanpassing en (2) vervolgens het resultaat van (1) te vermenigvuldigen met de som van de dan geldende reële rente en een opslag van één en tweestiende procent (1,2%).*
3. *De ten tijde van een in artikel 6 lid 1 genoemde aanpassing geldende reële rente wordt door de Erfverpachter afgeleid uit een liquide, inflatiegerelateerde obligatie uitgegeven door de Staat der Nederlanden (of indien deze niet beschikbaar zou zijn, van een andere Europese staat met een credit rating die vergelijkbaar is met die van de Staat der Nederlanden) met een looptijd van dertig (30) jaar of een daarmee vergelijkbare looptijd op de dag die is gelegen vijf werkdagen vóór de aanpassing als bedoeld in artikel 6 lid 2.*

*Indien de dan geldende reële rente lager is dan nul procent, wordt deze voor de berekening in artikel 6 lid 2 en artikel 7 lid 3 gelijkgesteld met nul procent (0%).*

Artikel 7. Terugkoop

1. *Erfpachter kan vanaf het tiende jaar na de vestiging van het Erfpachtrecht tot de eerste aanpassing van de canon na dertig (30) jaar op grond van artikel 6 en telkens vanaf het tiende jaar nadat de Maandelijkse canon conform artikel 6 is aangepast tot de eerstvolgende aanpassing van de canon op grond van artikel 6 de blote eigendom van de Grond terugkopen. Hiertoe dient Erfpachter aan Erfverpachter minimaal een maand voor de datum van terugkoop een schriftelijke mededeling te doen. De terugkoopprijs*

- wordt berekend door (1) de Maandelijkse canon verschuldigd in de maand vóór de terugkoop te vermenigvuldigen met twaalf en (2) vervolgens door het resultaat van (1) te vermenigvuldigen met de som van Terugkoopfactor die geldt in de periode vóór de terugkoop en een opslag van zes (6).
2. *Erfpachter kan voorts telkens na (dertig) 30 jaar op de dag dat de canon op grond van artikel 6 lid 1 wordt aangepast de blote eigendom van de Grond terugkopen. Hiertoe dient Erfpachter aan Erfverpachter minimaal een maand voor de datum van de terugkoop een schriftelijke mededeling te doen. De terugkoop prijs wordt in dat geval berekend door (1) de Maandelijkse canon verschuldigd in de maand vóór de terugkoop te vermenigvuldigen met twaalf (12) en (2) vervolgens door het resultaat van (1) te vermenigvuldigen met de Terugkoopfactor die geldt in de periode vóór de terugkoop. Na deze dag zal terugkoop voor een periode van tien (10) jaar niet mogelijk zijn.*
  3. *Indien Erfpachter gebruik maakt van diens recht de blote eigendom van de Grond terug te kopen op grond van dit artikel 7, dan dient Erfpachter de Grond te aanvaarden in de staat waarin de Grond zich op het moment van de (terug)levering van de blote eigendom aan Erfpachter bevindt met alle lusten en lasten en alle mogelijke zichtbare en onzichtbare gebreken van dien en zal de Erfverpachter geen bijzondere garanties aangaande de Grond aan Erfpachter verstrekken. Erfpachter zal Erfverpachter niet aansprakelijk stellen, en Erfverpachter is niet gehouden tot vrijwaring of vergoeding van enig nadeel of schade, terzake van gebreken aan de Grond. Erfpachter vrijwaart Erfverpachter tegen en zal haar volledig schadeloos stellen terzake van alle aanspraken van derden die betrekking hebben op de Grond, waaronder begrepen doch niet beperkt tot aanspraken*

van de overheid met betrekking tot (technische) gebreken aan de Grond.

4. Tegelijk met de aanpassing van de Maandelijkse canon als bedoeld in artikel 6 lid 1, wordt de Terugkoopfactor aangepast. De Terugkoopfactor in de maand na de aanpassing is gelijk aan een breuk – afgerond op twee cijfers achter de komma, waarvan de teller gelijk is aan één (1) en waarvan de noemer wordt gevormd door de som van de dan geldende reële rente als bedoeld in artikel 6 lid 3 en een opslag van één twee/tiende procent (1,2%).

Artikel 8. Geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van Maandelijkse canon

Erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de Maandelijkse canon vorderen wegens schade of onheilen van welke aard ook aan, noch wegens enig gemis van het genot, of het teniet gaan van, het Registergoed.

Artikel 9. Betaling

1. Indien een termijn van de Maandelijkse canon niet op de verschijndag door de Erfverpachter is ontvangen, wordt die Maandelijkse canon voor elke sinds die verschijndag ingegane maand van latere ontvangst, zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, verhoogd met de boete bedoeld in artikel 20.
2. Een gedeeltelijke betaling door Erfpachter van het door hem aan Erfverpachter verschuldigde wordt in de eerste plaats aangemerkt als een betaling van vorenbedoelde boete.
3. Indien Erfpachter twee maanden na de verschijndag van een termijn van de Maandelijkse canon nog in verzuim is in de betaling daarvan, kan, indien het Erfpachtrecht met hypotheek is bezwaard, de hypotheekhouder hiervan door Erfverpachter in kennis worden gesteld.
4. Alle andere bedragen dan hiervoor in dit artikel bedoeld



- welke Erfpachter aan Erfverpachter inzake het Erfpachtrecht is verschuldigd, moeten worden betaald op dezelfde wijze als de termijnen van de Maandelijkse canon, binnen veertien dagen nadat Erfpachter tot voldoening daarvan is verzocht. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.
5. Elke betaling door Erfpachter strekt, ongeacht de bestemming die Erfpachter daaraan geeft, ter voldoening van het aan Erfverpachter verschuldigde in de hierna te vermelde volgorde:
    - a. de verschuldigde boetes;
    - b. de verschuldigde rente en de verhogingen daarvan;
    - c. andere schulden die Erfpachter op grond van het in deze akte bepaalde aan Erfverpachter heeft;
    - d. de verschuldigde Maandelijkse canon.
  6. Korting of verrekening van de door Erfpachter verschuldigde Maandelijkse canon is aan de Erfpachter niet toegestaan.

Artikel 10. Lasten, herstellingen en belastingen

1. Alle lasten, zowel de gewone als de buitengewone, en alle herstellingen van het Registergoed worden tijdens de duur van het Erfpachtrecht door Erfpachter gedragen en verricht.
2. Alle belastingen en rechten, bestaande en toekomstige, - daaronder begrepen onroerende zaakbelasting, waterschapsbelasting en milieuheffingen - die tijdens de duur van het Erfpachtrecht geheven worden ter zake van het Registergoed - ook die bij de Erfverpachter worden geheven als blote eigenaar - zijn voor rekening van Erfpachter.
3. Wanneer Erfverpachter lasten, herstellingen, belastingen of rechten als hiervoor in dit artikel bedoeld mocht hebben betaald of verricht, dient hij hiervan kennis te geven aan Erfpachter, die alsdan verplicht is het ter zake door de Erfverpachter betaalde bedrag onverwijld aan de Erfverpachter te betalen.



Artikel 11. Bestemming, gebruik en onderhoud

1. *De bestemming van het Registergoed is particuliere bewoning, een en ander in de ruimste zin van het woord.  
Erfpachter is verplicht het Registergoed overeenkomstig de hiervoor omschreven bestemming te gebruiken en het is hem niet toegestaan het Registergoed langer dan één jaar ongebruikt te laten.*
2. *De Opstal voldoet aan de redelijke eisen van onderhoud en gebruik als woning. Het is Erfpachter niet bekend dat er gebreken aan of in de Opstal bestaan of zouden kunnen bestaan die de normale, voortdurende bewoning van de Opstal belemmeren, ten tijde van het passeren van deze akte dan wel in de toekomst.*
3. *Erfverpachter kan van het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel schriftelijk ontheffing verlenen voor bepaalde tijd of tot wederopzegging en aan die ontheffing voorwaarden verbinden.*
4. *Erfpachter moet het Registergoed voor zijn rekening in behoorlijke staat onderhouden en de Opstal in geval van geheel of gedeeltelijk teniet gaan – waaronder begrepen het geheel of gedeeltelijk slopen – met bekwame spoed voor zijn rekening herbouwen of herstellen.*
5. *Erfpachter is verplicht tijdig voor zijn rekening en risico passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het Registergoed, zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Erfpachter is bovendien verplicht Erfverpachter terstond op de hoogte te stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in lid 3 van dit artikel voordoet of dreigt voor te doen.*
6. *Erfpachter is jegens Erfverpachter aansprakelijk voor alle schaden en verliezen aan het Registergoed tenzij*

- Particulier bewijst dat hem, de personen die hij tot het Registergoed heeft toegelaten, zijn huisgenoten, zijn personeel en de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten.*
- 7. Erfpachter vrijwaart Erfverpachter tegen boetes die Erfverpachter worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Erfpachter.*
  - 8. Erfverpachter is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van Erfpachter of van derden – en Erfpachter vrijwaart Erfverpachter voor aanspraken van derden ter zake – door het optreden en de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het Registergoed, of ontstaan door het optreden en de gevolgen van weersomstandigheden, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten, alles behoudens in geval van schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van Erfverpachter.*
  - 9. Erfverpachter is niet aansprakelijk voor schade, waaronder gevolgschade en bedrijfsschade, van Erfpachter ten gevolge van belemmeringen in het gebruik van het Registergoed die derden veroorzaken, tenzij in geval van grove schuld of ernstige nalatigheid van Erfverpachter dienaangaande.*
  - 10. Erfpachter moet gedogen dat op, in, aan, of boven het Registergoed zoveel en zodanig palen, draden, kabels, leidingen, antennes, isolatoren, rozetten, schakelkasten, reclameborden, lichtreclames en andere voorwerpen worden aangebracht of in stand gehouden dan wel worden hersteld of vernieuwd indien en wanneer Erfverpachter daartoe verplicht wordt door derden, waaronder begrepen overheden, alsmede indien dat door Erfverpachter in redelijkheid wordt*

*verlangd. Voorts moet Erfpachter er voor zorg dragen dat al hetgeen krachtens het hier bepaalde is aangebracht aanwezig blijft.*

*Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in de vorige zin bedoelde voorwerpen wordt door Erfverpachter naar zijn keuze op zijn kosten hersteld of vergoed.*

- 11. Het is Erfpachter niet toegestaan het Registergoed (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen waarvan naar het oordeel van Erfverpachter schade, gevaar, hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand, hygiëne of het milieu is te duchten.*
- 12. Erfverpachter kan niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen ten aanzien van het Registergoed of naburige percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade. Erfpachter kan deze overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van verontreiniging van het Registergoed.*
- 13. Erfpachter vrijwaart Erfverpachter voor elke aantasting door verontreiniging van het Registergoed, het grondwater en het eventueel daartoe behorende oppervlaktewater daaronder begrepen. Erfpachter vrijwaart Erfverpachter voor alle aanspraken van derden ter zake van schade wegens verontreiniging van het Registergoed, het grondwater en het eventueel daartoe behorende oppervlaktewater daaronder begrepen.*

Artikel 12. Verzekering

- 1. Erfpachter is verplicht de Opstal op zijn kosten voldoende te verzekeren en verzekerd te houden naar herbouwwaarde tegen gevaren waartegen het*



*gebruikelijk is een verzekering te sluiten. In ieder geval is Erfpachter verplicht de Opstal tegen brand, storm, blikseminslag, overstroming en ontploffing te verzekeren.*

*De verzekering moet plaatsvinden bij een solide Nederlandse maatschappij.*

2. *Het bewijs van de in lid 1 van dit artikel bedoelde verzekering moet op eerste verzoek van de Erfverpachter onverwijld aan hem worden getoond.*
3. *Wordt aan één of meer van de in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde bepalingen niet door Erfpachter voldaan, dan heeft de Erfverpachter het recht voor rekening van de Erfpachter de desbetreffende verzekering aan te gaan.*
4. *Onverminderd het hiervoor in dit artikel bepaalde heeft de Erfverpachter te allen tijde het recht zijn belang bij de Opstal tot het bedrag en op de wijze als hem geraden voorkomt, bij een instelling te zijner keuze op eigen naam, doch voor rekening van Erfpachter, te verzekeren.*

**Artikel 13. Verpanding verzekeringspenningen**

*Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de op grond van artikel 11 lid 4 de op de Erfpachter rustende verplichting tot herstel of wederopbouw van de Opstal in geval van geheel of gedeeltelijk teniet gaan daarvan, vestigt de Erfpachter bij dezen ten behoeve van de Erfverpachter, die dit bij dezen aanvaardt, een eerste recht van stil pand op de rechten tot uitkering van verzekeringspenningen die de Erfpachter heeft uit hoofde van de terzake de Opstal afgesloten (schade)verzekeringsovereenkomst.*

*De Erfpachter is verplicht om de Erfverpachter met bekwame spoed (schriftelijk) te berichten indien zich een schadeveroorzakende gebeurtenis heeft voorgedaan.*

*De Erfpachter heeft het recht om van de genoemde verpanding mededeling te doen aan de betreffende verzekeringsmaatschappij.*

*De Erfverpachter is verplicht de gelden die als gevolg van de mogelijke uitoefening van het pandrecht aan hem beschikbaar worden gesteld ten volle te besteden aan herstel of wederopbouw van de Opstal.*

*De Erfverpachter is nimmer gehouden meer bij te dragen aan het herstel of de wederopbouw van de Opstal dan voor maximaal het bedrag van de uitkering.*

*De Erfpachter is verplicht om bij te dragen in het tekort indien de uitkering uit hoofde van de verzekeringsovereenkomst het herstel of de wederopbouw van de Opstal niet geheel voldoende is.*

*De Erfpachter garandeert tot voormelde verpanding bevoegd te zijn.*

**Artikel 14. Overgang onder algemene en bijzondere titel: beperkte rechten**

- 1. Indien Erfpachter natuurlijk persoon overlijdt of de goederengemeenschap ontstaan door huwelijk of partnerregistratie waarvan het Erfpachtrecht deel uitmaakt bij zijn leven wordt ontbonden dan wel Erfpachter rechtspersoon wordt ontbonden of tengevolge van een juridische fusie of splitsing ophoudt te bestaan, zijn de gezamenlijke verkrijgers van het Erfpachtrecht verplicht daarna binnen twee maanden kennis te geven aan Erfverpachter door middel van een verklaring opgemaakt volgens een geheel ingevuld formulier A als bedoeld in artikel 26.*
- 2. Erfpachter is bevoegd het Erfpachtrecht te vervreemden of met vruchtgebruik of hypotheek te belasten en in huur of enig ander gebruiksrecht te geven.*
- 3. Erfpachter is verplicht ingeval van overdracht of toebedeling van het Erfpachtrecht, de verkrijger van het Erfpachtrecht zich te doen verplichten tot nakoming van alle niet krachtens het Erfpachtrecht uit de akte voor Erfpachter voortvloeiende verplichtingen.*
- 4. De ten tijde van een overdracht of toebedeling*

- geldende Terugkoopfactor en de hoogte van de als dan verschuldigde Maandelijkse canon dienen conform de opgave van Erfverpachter te worden genoemd in de notariële akte waarmee een overdracht of toebedeling door de Erfpachter plaatsheeft.*
5. *Ingeval van vervreemding of toebedeling van het Erfpachtrecht moet de verkrijger van het Erfpachtrecht binnen twee maanden na voornoemde vervreemding of toebedeling aan Erfverpachter doen toekomen een geheel ingevuld formulier A als bedoeld in artikel 26, samen met een afschrift of uittreksel van de desbetreffende in de openbare registers overgeschreven notariële akte, op welk afschrift of uittreksel de dagtekening van de overschrijving moet voorkomen. Voorts dient de verkrijger van het Erfpachtrecht voorafgaand aan voornoemde verkrijging aan Erfverpachter doen toekomen een geheel ingevuld formulier C als bedoeld in artikel 26, zodat de automatische incasso betreffende de betaling van de Maandelijkse canon zeker gesteld is.*
  6. *Indien de rechtspersoon Erfverpachter wordt ontbonden of tengevolge van een juridische fusie of splitsing ophoudt te bestaan, zijn de gezamenlijke verkrijgers van het Erfpachtrecht verplicht daarna binnen twee maanden kennis te geven aan de Erfpachter door middel een aangetekende brief met bericht van ontvangst.*
  7. *Erfpachter is bevoegd het Registergoed te vervreemden met inachtneming van lid 4 of met vruchtgebruik of hypotheek te belasten.*
  8. *Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Erfverpachter niet bevoegd:*
    - a. *het Erfpachtrecht te belasten met een recht van ondererfpacht;*
    - b. *het Erfpachtrecht te belasten met erfdienstbaarheden;*

- c. *het Erfpachtrecht te splitsen in appartementsrechten;*
- d. *tot het aangaan van kwalitatieve verplichtingen met betrekking tot het Erfpachtrecht;*
- e. *het Erfpachtrecht te belasten met enig ander (toekomstig) goederenrechtelijk genotsrecht.*

Artikel 15 Afstand. Opzegging

1. *Erfpachter kan eenzijdig geen afstand doen van het Erfpachtrecht, noch de Erfpacht opzeggen.*
2. *Het Erfpachtrecht kan door Erfverpachter niet worden opgezegd, behoudens het bepaalde in lid 3 van dit artikel.*
3. *Het Erfpachtrecht kan door Erfverpachter worden opgezegd, indien:*
  - a. *Erfpachter in verzuim is de Maandelijkse canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen, of*
  - b. *Erfpachter in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.*
4. *Indien het Erfpachtrecht met hypotheek is bezwaard, is Erfverpachter, alvorens het Erfpachtrecht overeenkomstig het in lid 3 van dit artikel bepaalde te kunnen opzeggen, verplicht de hypotheekhouder van zijn voornemen tot opzegging in kennis te stellen en de hypotheekhouder gedurende drie maanden de gelegenheid te geven voor zover mogelijk aan de verplichtingen van Erfpachter in diens plaats te voldoen, dan wel het Erfpachtrecht te executeren op een van de wijzen als bepaald in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek op door hem vast te stellen voorwaarden.*
5. *Iedere opzegging geschiedt bij exploit.*
6. *De opzegging door Erfverpachter als bedoeld in lid 3 van dit artikel geschiedt ten minste een maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.*

Artikel 16. Gevolgen van opzegging van het Erfpachtrecht

1. *Indien het Erfpachtrecht is geëindigd overeenkomstig het hiervoor in artikel 15 lid 3 bepaalde, verkrijgt*



- Erfverpachter de eigendom van de Opstal, zonder dat de Erfpachter gerechtigd is de Opstal weg te nemen.*
2. *Erfverpachter is echter gehouden binnen zes maanden na het eindigen van het Erfpachtrecht bij openbare veiling een – eveneens voor onbepaalde tijd – in alle opzichten gelijk Erfpachtrecht te vestigen als is geëindigd.*  
*Erfverpachter is ontheven van de verplichting tot het vestigen van een Erfpachtrecht als in de vorige zin van dit lid bedoeld, indien tijdens vorenbedoelde veiling blijkt dat er geen gegadigden zijn. In dat geval is Erfverpachter verplicht met in achtneming van het bepaalde in artikel 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek de waarde van het Erfpachtrecht aan de Erfpachter te vergoeden.*
  3. *Op de door Erfverpachter ontvangen tegenprestatie voor vorenbedoelde vestiging, wordt door Erfverpachter in mindering gebracht al hetgeen Erfverpachter van Erfpachter te vorderen heeft uit hoofde van het geëindigde Erfpachtrecht, daaronder begrepen alle door Erfverpachter gemaakt kosten, zoals verbeurde boetes, de kosten van invordering van boetes, notariskosten, verschuldigde belastingen en kosten voor de afkoop van eventuele huurders, terwijl een eventueel restant – behoudens het in het vierde lid van dit artikel bepaalde – wordt uitgekeerd aan degene wiens Erfpachtrecht is geëindigd.*
  4. *Indien het Erfpachtrecht met recht van hypotheek was bezwaard, heeft de hypotheekhouder een zelfstandig recht jegens Erfverpachter op het in het vorige lid van dit artikel bedoelde restant tot het door hem te vorderen bedrag aan hoofdsom en rente en zo het Erfpachtrecht met meerdere hypotheek was bezwaard, hebben de hypotheekhouders een zelfstandig recht jegens Erfverpachter op het in het vorige lid bedoelde restant – met als maximum hetgeen zij samen aan hoofdsom en*

*rente te vorderen hebben – zodanig als gold het een verdeling van de koopprijs ingeval van executie van het Erfpachtrecht.*

5. *Geen enkele betaling als in het derde en vierde lid van dit artikel bedoeld zal plaatsvinden alvorens het Registergoed geheel – en overeenkomstig het in de onderhavige akte bepaalde – leeg en ontruimd ter beschikking van Erfverpachter is gesteld, een en ander ongeacht de door Erfpachter met eventuele huurders gemaakte afspraken.*

Artikel 17. Ontruiming

*Indien na het einde van het Erfpachtrecht het Registergoed niet vrijwillig wordt ontruimd is Erfpachter een direct opeisbare boete verschuldigd aan Erfverpachter van een bedrag gelijk aan vierentwintig (24) maal de dan geldende Maandelijkse canon en kan Erfverpachter op kosten van Erfpachter de ontruiming van het Registergoed uit kracht van de grosse van de onderhavige akte doen bewerkstelligen.*

Artikel 18. Bescherming rechten hypotheekhouder

1. *De ter zake van het Erfpachtrecht gemaakte bedingen ten behoeve van degene aan wie een recht van hypotheek op het Erfpachtrecht toebehoort, kunnen slechts worden aangenomen door diens mededeling daarvan aan Erfverpachter door middel van een verklaring opgemaakt volgens formulier B als bedoeld in artikel 26, met gelijktijdige overlegging van een afschrift of uittreksel van de desbetreffende notariële akte, op welk afschrift of uittreksel de dagtekening van de inschrijving moet voorkomen.*
2. *Zowel Erfpachter als de houder van een recht van hypotheek op het Erfpachtrecht is verplicht Erfverpachter kennis te geven van het teniet gegaan zijn van de hypotheek.*

Artikel 19. Mededelingen. Kennisgevingen

1. *Alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en*



*aanzeggingen worden door Erfpachter gedaan bij aangetekende brief met bericht van ontvangst. Alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en aanzeggingen worden door Erfverpachter gedaan per gewone brief, behoudens de opzegging bedoeld in lid 5 van artikel 15 die bij exploit moet geschieden.*

*Erfverpachter zendt op gelijke wijze van alle mededelingen aan Erfpachter in verband met artikel 15 of 20 van deze akte een afschrift aan de hypotheekhouder.*

*Ingeval van verzending per aangetekende brief met bericht van ontvangst, geldt dat bericht als bewijs van verzending. De hypotheekhouder kan zich er niet op beroepen dat hij tijdig verzonden stukken als hiervoor bedoeld niet of niet tijdig heeft ontvangen.*

2. *De kosten van alle exploten op verzoek van Erfverpachter uitgebracht zijn voor rekening van Erfpachter.*

Artikel 20. Verzuim. Boete

1. *Indien Erfpachter niet, niet tijdig, niet volledig of niet juist aan enige voor hem uit deze akte voortvloeiende verplichting voldoet, is Erfpachter zonder dat enige in gebreke stelling vereist is in verzuim door het enkele verloop van de termijn of het enkele niet, niet tijdig, niet volledig of niet juist nakomen van de desbetreffende verplichting.*
2. *Indien Erfpachter in verzuim is, is Erfpachter een onmiddellijk, zonder enige nadere ingebrekestelling opeisbare boete verschuldigd ter grootte van één procent (1%) van twaalf maal de dan geldende Maandelijkse canon voor elke dag, of een gedeelte van een dag, dat Erfpachter in verzuim is. Erfverpachter kan de boete matigen.*
3. *De verschuldigde boete moet worden betaald binnen één maand nadat deze is opgeëist. De kosten van de invordering van de verschuldigde*

*boete zijn voor rekening van Erfpachter.*

Artikel 21. Hoofdelijkheid. Ondeelbaarheid

1. *Indien het Erfpachtrecht aan meerdere (rechts)personen toebehoort, zijn deze jegens Erfverpachter hoofdelijk aansprakelijk voor de uit het Erfpachtrecht voor Erfpachter voortvloeiende verplichtingen.*
2. *De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichtingen zijn ondeelbaar.*

Artikel 22. Geschillen

*Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van of in verband met de bepalingen die het Erfpachtrecht beheersen, ook al worden zij door slechts één partij of hun rechtverkrigenden als zodanig aangemerkt, zullen bij uitsluiting worden beslecht door het gerecht van de plaats waar het Registergoed is gelegen.*

Artikel 23. Aantekening in openbare registers

*Indien het Erfpachtrecht is geëindigd, zal Erfverpachter aantekening daarvan laten doen in de openbare registers.*

Artikel 24. Wijzigingen

*Elke aanvulling of wijziging van de bepalingen waaraan het Erfpachtrecht is onderworpen moet plaatsvinden bij notariële akte te verlijden ten overstaan van een door Erfverpachter aan te wijzen notaris.*

Artikel 25. Derdenwerking

1. *Voor het geval dat enige bepalingen van de akte door welke oorzaak dan ook een rechtsopvolger van Erfpachter als Erfpachter niet binden, zijn Erfpachter en Erfverpachter overeengekomen dat de in de Koopovereenkomst vervatte (persoonlijke) verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek worden aangemerkt en als zodanig zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Erfpachter.*
2. *Voor het geval de in lid 1 genoemde kwalitatieve verplichting(en) door welke oorzaak dan ook een*

*rechtsopvolger van Erfpachter als Erfpachter niet binden, komen Erfpachter en Erfverpachter overeen dat de Particulier, evenals zijn rechtsopvolgers verplicht zijn – op straffe van een direct opeisbare boete van een bedrag gelijk aan vierentwintig (24) maal het bedrag van de dan geldende Maandelijke canon – de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Erfpachtrecht of vestiging van een beperkt recht als kettingbeding op te leggen aan de rechtopvolgers door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor Erfverpachter voortvloeiende rechten namens Erfverpachter aan te nemen. In verband met dit kettingbeding zijn Erfpachter en zijn rechtsopvolgers of toekomstige beperkt gerechtigden ter zake verplicht om in iedere akte van overdracht of vestiging van een beperkt recht naar de in de akte omschreven (persoonlijke) verplichtingen te verwijzen en deze letterlijk aan te halen.*

Artikel 26. Formulieren

*De in de artikelen 14 en 18 bedoelde formulieren zijn aan deze akte gehecht.  
(einde citaat);*

- b. de in Artikel 1 vermelde titel(s) waarbij ten laste van de Onroerende Zaak een of meer zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht en/of opstalrechten nutsvoorzieningen werden gevestigd; en
- c. voormelde openbare registers waarin met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed geen aantekening staat vermeld.  
Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde Openbare Registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

4.3 De Verkoper heeft aan de Notaris medegedeeld dat de Verkoper

- met betrekking tot het Registergoed niet bekend is met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
- 4.4 De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
- 4.5 De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de Koopovereenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
- 4.6 Door het tot stand komen van de Koopovereenkomst wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:
- a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed; en
  - b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan;  
doch met uitzondering van de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek die ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden en met inachtneming van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke

- Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.
- 4.7 Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in Artikel 4.2 vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
- Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.
- 4.8 In verband met het bepaalde in de Artikelen 4.1 tot en met 4.7:
1. sluiten de Verkoper en de Notaris jegens de Koper elke aansprakelijkheid uit; en
  2. verlenen de Verkoper en de Notaris jegens de Koper geen enkele vrijwaring.

**Artikel 5 Belastingen en kosten**

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

**Artikel 6 Wijze van bieden en veilen**

- 6.1 Tot veertien (14) dagen vóór de voor de Veiling vastgestelde datum kan een Bod worden uitgebracht door middel een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.
- 6.2 Een Bod als bedoeld in Artikel 6.1 wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat Bod onder voorwaarde, voorbehoud en/of herroepelijk is uitgebracht, tenzij:
1. de betreffende Bieder de voorwaarde, het voorbehoud en/of de

- herroepelijkheid schriftelijk intrekt, welke intrekking zal moeten hebben plaatsgevonden vóór het ondertekenen van de akte van gunning; of
2. de Verkoper vóór het ondertekenen van de akte van gunning aan de Notaris mededeelt in te stemmen met de voorwaarde, het voorbehoud en/of de herroepelijkheid van dat Bod.
  - 6.3 Tijdens de Veiling kan elk Bod worden uitgebracht vanuit de zaal (indien mogelijk) en gelijktijdig kunnen Internetbiedingen worden uitgebracht. Derhalve betreft de Veiling een "Zaal /Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
  - 6.4 Als "Bod" in de zin van de AVVE 2017 wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Bieder op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Internetbieder uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt;
  - 6.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de Website de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
  - 6.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Bieder permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Bieder.
  - 6.7 Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
  - 6.8 Afmijning door de Bieder kan elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "BIED".
  - 6.9 Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Internetbieder tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
  - 6.10 Wanneer de Internetbieder 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.

- 6.11 De Bieder die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Bieder heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Bieder gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Bieder noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Bieder niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 6.12 Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 is de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Bieder vóór de Gunning:
1. naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonde volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
  2. de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 (in samenhang met het bepaalde in Artikel 10). Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Bieder, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in Artikel 8.
- 6.13 De in Artikel 6.11 bedoelde Bieder is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Bieder, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem

plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.

**Artikel 7 Verkoop meerdere Registergoederen**

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

**Artikel 8 Bieden voor een ander**

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

- 8.1 Eenieder die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder; ook als een Bieder verklaart dat Bod niet voor zichzelf uit te brengen dan wel te hebben uitgebracht.
- 8.2 De Bieder aan wie is gegund heeft het recht - ook zonder dat hij zich dat recht uitdrukkelijk heeft voorbehouden - te verklaren dat hij zijn Bod heeft uitgebracht (mede) namens een of meer anderen, mits die ander of die anderen zulks schriftelijk aan de Notaris heeft of hebben bevestigd. De in de vorige volzin bedoelde verklaring en bevestiging hebben tot gevolg dat die ander dan wel die anderen (mede) in de rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst treedt dan wel treden, alsof die ander dan wel die anderen zelf het Bod (mede) heeft dan wel hebben uitgebracht, onverminderd het bepaalde in Artikel 8.5.
- 8.3 De in Artikel 8.2 bedoelde verklaring dient vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling aan de Notaris te worden gedaan en eveneens door de betreffende vertegenwoordigde(n) schriftelijk te zijn bevestigd aan de Notaris. Behoudens in het geval als bedoeld in Artikel 8.7, dient van deze verklaring en bevestiging te blijken uit de Akte de command.
- 8.4 Het bepaalde in de artikelen 8.2 en 8.3 laat onverlet de bevoegdheid voor de Bieder aan wie is gegund om vóór de ondertekening van de akte van Levering dan wel de Notariële verklaring van betaling bij een Akte de command diens rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst door middel van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer

- anderen.
- 8.5 De Bieder aan wie is gegund en die gebruik heeft gemaakt van de in Artikel 8.2 of Artikel 8.4 vermelde bevoegdheid is, naast de betreffende vertegenwoordigde(n), hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de vertegenwoordigde(n) uit hoofde van de Koopovereenkomst. Indien de Bieder aan wie is gegund, ingeval de betreffende vertegenwoordigde(n) jegens de Verkoper in verzuim is (zijn) als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017 en de Koopovereenkomst alsdan nog niet is ontbonden en/of vervallen, alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende (betalings)verplichtingen geheel voor eigen rekening nakomt, dan wordt geacht dat die Bieder de Koopovereenkomst voor zichzelf is aangegaan, in welk geval de levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt. Van een en ander dient te blijken uit de akte van Levering of de Notariële verklaring van betaling.
- 8.6 Het bepaalde in Artikel 8.5 laat onverlet de rechten die de betreffende Bieder eventueel kan doen gelden jegens de betreffende Koper.
- 8.7 Het bepaalde in dit Artikel 8 geldt ook voor een Bieder - ongeacht het feit of is gegund - die verklaart een Bod te hebben uitgebracht als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon en die Bieder aan de Notaris verklaart namens die rechtspersoon te handelen, in welk geval die rechtspersoon als Bieder wordt aangemerkt. In het geval als bedoeld in de vorige volzin kan van de in Artikel 8.3 eerste volzin bedoelde verklaring - mits tijdig bekend gemaakt aan de Notaris - blijken uit:
1. in geval van de Onderhandse verkoop: de notariële akte van gunning of het notariële proces-verbaal van gunning als bedoeld in artikel 8 lid 4 AVVE 2017; of
  2. in geval van de Veiling: het notariële proces-verbaal van inzet en afslag.
- 8.8 De in dit Artikel 8 vermelde rechten en bevoegdheden van een Bieder, de betreffende vertegenwoordigde(n) en/of de rechtsopvolger(s) kunnen – behoudens voor wat betreft het bepaalde in Artikel 8.7 - slechts door een Bieder worden uitgeoefend nadat de Verkoper daarvoor schriftelijke toestemming

zal hebben verleend. De Bieder zal de Verkoper schriftelijk om toestemming verzoeken, zulks onder opgave van de relevante informatie, waaronder begrepen gegevens met betrekking tot de identiteit en geboortedatum van de beoogde betreffende vertegenwoordigde(n) en/of rechtsopvolger(s). De Verkoper kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden.

**Artikel 9 Gunnen onder voorwaarden: voorwaardelijke verbintenissen**

- 9.1 Alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn voorwaardelijk, en wel onder de ontbindende voorwaarde dat de Koper - eventueel nadat de Koper door de Verkoper in gebreke is gesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017 – niet al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 15.5.
- 9.2 Uitsluitend de Verkoper kan een beroep doen op de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, en wel bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 9.3 De Verkoper is te allen tijde bevoegd om bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris:
  1. afstand te doen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde, welke afstand geacht wordt terstond door de Koper te zijn aanvaard; en/of
  2. eenzijdig te verklaren dat alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst zijn omgezet in onvoorwaardelijke verbintenissen, welke verklaring geacht wordt terstond door de Koper te zijn ontvangen; als gevolg waarvan alle verbintenissen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden, behoudens – in geval van de Onderhandse Verkoop – de opschortende voorwaarde als bedoeld in Artikel 15.5.
- 9.4 Het bepaalde in de artikelen 9.1 tot en met 9.3 laat onverlet:

1. dat bij het vervullen van de in Artikel 9.1 vermelde ontbindende voorwaarde - als gevolg van het tekortschieten in de nakoming door de Koper - de gevolgen van dat tekortschieten geheel voor rekening en risico zijn en blijven van de Koper, een en ander met toepassing van het bepaalde in artikel 26 AVVE 2017; en
2. de ontbindingsrechten zoals vermeld in de Veilingvoorwaarden.

**Artikel 10 Waarborgsom/bankgarantie**

- 10.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE 2017 bedraagt de waarborgsom ten minste vijftienduizend euro (€ 15.000,00).
- 10.2 Het bepaalde in Artikel 10.1 is van overeenkomstige toepassing op de hoogte van de garantieverklaring als de bankgarantie als bedoeld in artikel 12 lid 4 AVVE 2017.
- 10.3 Voor het geval het Hypotheekrecht eerste in rang is, en:
  1. naast het Hypotheekrecht andere rechten van hypotheek zijn ingeschreven op het Registergoed; en/of
  2. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende beslag hebben gelegd op de Koopprijs; en/of
  3. een of meer schuldeisers van de Rechthebbende hun recht ontlenen aan artikel 3:264 lid 7 BW; en/of
  4. een of meer beperkte rechten op het Registergoed vervallen als gevolg van de Verkoop;en de Voorzieningenrechter de verklaring van de Verkoper als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 tweede volzin Burgerlijk Wetboek binnen de voor de Koper geldende termijn voor volledige betaling nog niet heeft voorzien van een goedkeurende aantekening, dan wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris heeft te gelden als een (aanvullende) betaling van een waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop bedoelde verklaring met bedoelde goedkeurende aantekening aan de Notaris is overgelegd. Voormelde regeling geeft voor de Koper geen enkele aanleiding tot opschorting van enige betalingsverplichting.

**Artikel 11 Aflevering**

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

- 11.1 De Aflevering zal plaatsvinden op de datum waarop het Registergoed wordt geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017.
- 11.2 De Onroerende Zaak wordt afgeleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de Aflevering bevindt of blijkt te bevinden; ook indien deze afwijkt van de feitelijke staat ten tijde van het uitbrengen van het Bod waarvoor is gegund.
- 11.3 Nadat het Registergoed aan de Koper is geleverd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 AVVE 2017, dient de Koper zichzelf toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak. De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koper toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak.
- 11.4 De Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de tot de Onroerende Zaak behorende bodem.
- 11.5 Het risico van aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers in de Onroerende Zaak ten tijde van de Aflevering komt voor rekening van de Koper.
- 11.6 Het risico dat het feitelijke gebruik van de Onroerende Zaak vóór of ten tijde van de Verkoop dan wel het door de Koper voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden al dan niet is toegestaan komt voor rekening van de Koper.
- 11.7 Doordat de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen, wordt geacht:
  1. dat de Koper bekend is en was met materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak;
  2. dat de Koper tijdig heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in Artikel 17; en
  3. dat de Koper afstand heeft gedaan van diens rechten jegens de Verkoper tot het vorderen van enige schade, vergoeding en/of kosten wegens eventuele materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de Onroerende Zaak, terwijl voorts wordt geacht dat de Verkoper bedoelde afstand onverwijld heeft aanvaard; zodat alle materiële en/of immateriële gebreken in en/of aan de

Onroerende Zaak geheel voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens krachtens het bepaalde in de Artikelen 11.9 tot en met 11.12.

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

- Koper, bij gebreke waarvan die vergoeding zal worden vastgesteld door de daartoe bevoegde rechter.
- 11.12 Indien de Koopovereenkomst betrekking heeft op twee of meer Registergoederen, dan is het bepaalde in de Artikelen 11.9, 11.10 en 11.11 uitsluitend van toepassing voor zover de Koopovereenkomst betrekking heeft op de betreffende beschadigde en/of gebrekkige Onroerende Zaak.

**Artikel 12 Herstelrecht van de Verkoper**

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

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



als bedoeld in Artikel 12.1, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken nadat de Verkoper bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de betreffende (herstel)werkzaamheden in en/of aan de Onroerende Zaak ten genoegen van de Verkoper zijn uitgevoerd, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.

12.4 Het bepaalde in Artikel 12.3 is niet van toepassing indien (cumulatief):

1. de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1; en
2. de Koper gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4;

in welk geval het bepaalde in Artikel 13.5 van toepassing is op het uitstellen van de oorspronkelijke Betaaldatum.

#### **Artikel 13 Ontbindingsrechten van de Verkoper**

13.1 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.2 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:

1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper geen machtiging verleent of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - om de Onroerende Zaak in beheer te nemen, met het oog op het bepaalde in Artikel 12, voor zover het beheerbeding als bedoeld in artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk door de Verkoper is bedongen;
2. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper de sub 1. bedoelde machtiging heeft of zal hebben verleend - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden;

3. indien de Verkoper geen gebruik (meer) zal maken van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12;
  4. indien de Verkoper gebruik heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12 en de Koper vóór de gewijzigde Betaaldatum als bedoeld in Artikel 13.5 aan de Verkoper en/of de Notaris te kennen heeft gegeven dat de herstellingen in en/of aan de Onroerende Zaak naar de mening van de Koper niet of niet voldoende hebben plaatsgevonden;
- 13.2 Onverminderd het bepaalde in Artikel 13.1 heeft de Verkoper het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - in elk van de volgende gevallen:
1. indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper niet het verlot heeft verleend of niet zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek; of
  2. de daartoe bevoegde voorzieningenrechter aan de Verkoper het verlot heeft verleend of zal verlenen - na een daartoe strekkend verzoek van de Verkoper - tot het invoeren van het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek onder een voorwaarde die naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.
- 13.3 Alvorens de Verkoper de Koopovereenkomst kan ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 en/of Artikel 13.2, dient de Verkoper een voornemen tot ontbinding van de Koopovereenkomst bij aangetekend schrijven mede te delen aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.4 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.1, dan heeft de Koper gedurende zeven (7) dagen na de dagtekening van de in Artikel 13.3 bedoelde mededeling het recht om bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - mede te delen dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt, in welk geval:

1. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
  2. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie voor de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en), de Koper en een of meer derden toekomt, alles indien en voor zover (cumulatief) die rechten en aanspraken overdraagbaar zijn, de Verkoper daartoe bevoegd is en redelijkerwijs van de Verkoper verlangd kan worden; en
  3. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van enige door de Koper geleden of te lijden schade en/of gemaakte of te maken kosten; evenmin ter zake van de feitelijke staat van de Onroerende Zaak als bedoeld in Artikel 12.
- 13.5 Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, terwijl als gevolg daarvan de Koopovereenkomst niet kan worden uitgevoerd op de oorspronkelijke Betaaldatum, dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop zeven (7) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 13.4 bedoelde mededeling, of zoveel eerder als de Koper al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 13.6 Indien de Koper niet of niet tijdig gebruik heeft gemaakt van diens recht als bedoeld in Artikel 13.4, dan is de Verkoper bevoegd om de Koopovereenkomst vervolgens te ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling aan de Koper, met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris.
- 13.7 De ontbinding van de Koopovereenkomst door de Verkoper op grond van het bepaalde in Artikel 13.1 laat onverlet de aansprakelijkheid van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper jegens de Verkoper tot vergoeding van de door de Verkoper geleden schade, indien en voor zover de



Verkoper aannemelijk kan maken dat de betreffende schade (mede) is veroorzaakt door toedoen van respectievelijk de Rechthebbende, de schuldena(a)r(en) en de Koper. Tot de in de vorige volzin bedoelde schade van de Verkoper wordt in ieder geval - doch niet uitsluitend – gerekend: de kosten ter zake van de Verkoop, de kosten ter zake van herveiling en de kosten ter zake van het (doen) herstellen van de betreffende schade.

13.8 Indien de Verkoper voornemens is om de Koopovereenkomst te ontbinden op grond van het bepaalde in Artikel 13.2, dan is het bepaalde in de Artikelen 13.4 tot en met 13.6 van overeenkomstige toepassing, terwijl bij het uitvoeren van de Koopovereenkomst op verzoek van de Koper wordt geacht:

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

**Artikel 14 Aanwijsplicht van de Koper**

14.1 De Koper is op eerste verzoek van de Verkoper verplicht om - met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 - in en bij de Akte de command de rechtsverhouding uit de Koopovereenkomst over te dragen aan de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper), zulks ongeacht het feit of de Verkoper al dan niet gebruik zal maken of heeft gemaakt van diens herstelrecht als bedoeld in Artikel 12.1, voor het geval:

1. de Onroerende Zaak vóór het tijdstip van de risico-overgang als bedoeld in artikel 18 en/of 19 AVVE 2017 of Artikel 15.4 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat; en/of
2. de Koper jegens de Verkoper in verzuim is als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017.

14.2 Het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. is niet van toepassing indien de schade - gezien haar geringe betekenis - de in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. vermelde verplichting van de Koper niet rechtvaardigt.

14.3 Het in Artikel 14.1 bedoelde verzoek dient door de Verkoper vóór

de Betaaldatum bij aangetekend schrijven te worden gericht aan de Koper, bij gebreke waarvan de in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper geheel is of zal zijn vervallen. De Verkoper is verplicht om een kopie van dat schrijven onverwijld te zenden aan de Notaris.

- 14.4 De in Artikel 14.1 vermelde verplichting van de Koper is of zal voorts geheel zijn vervallen, indien de Koper (cumulatief):
1. binnen zeven (7) dagen na de dagtekening van het in Artikel 14.3 bedoelde verzoek bij aangetekend schrijven aan de Verkoper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - heeft medegedeeld dat de Koper uitvoering van de Koopovereenkomst verlangt; en
  2. binnen drie (3) werkdagen na de dagtekening van de hiervoor onder 1. bedoelde mededeling van de Koper aan de Verkoper alsnog al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zal zijn nagekomen.
- 14.5 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 1. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper, dan is het bepaalde in Artikel 8.5 niet en/of niet meer van toepassing. Het bepaalde in Artikel 8.5 is en blijft onverminderd van toepassing indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 aanhef en onderdeel 2. heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper.
- 14.6 Indien de Verkoper dan wel namens een door de Verkoper aan te wijzen derde (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) krachtens het bepaalde in Artikel 14.1 heeft of zal hebben te gelden als de uiteindelijke Koper:
1. dan wordt de oorspronkelijke Betaaldatum uitgesteld tot het moment waarop veertien (14) dagen zijn verstreken na de dagtekening van de in Artikel 14.3 bedoelde mededeling; en
  2. dan kan de uiteindelijke Koper pas jegens de Verkoper in verzuim zijn als bedoeld in artikel 26 AVVE 2017, nadat de uiteindelijke Koper zelf jegens de Verkoper tekort zal zijn

geschoten in de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst.

**Artikel 15 Afwijkende voorwaarden bij de Onderhandse verkoop**

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

15.1 De akte van Levering zal worden verleden uiterlijk dertig (30) dagen:

1. na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; dan wel
2. nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden.

15.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE 2017 dient al hetgeen de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is door de Koper te worden betaald in de volgende gedeelten en binnen de volgende termijnen:

1. de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017: uiterlijk twee (2) werkdagen na de Gunning;
2. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017: uiterlijk zes (6) werkdagen nadat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst zal hebben goedgekeurd; en
3. de Koopprijs en al het overige dat de Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst verschuldigd is: uiterlijk dertig (30) dagen na de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel uiterlijk dertig (30) dagen nadat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijk goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden, een en ander onder verrekening van de in artikel 12 AVVE 2017 bedoelde waarborgsom, alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.

15.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 dient de in artikel 12 lid 4 AVVE 2017 bedoelde bankgarantie:

1. voort te duren tot ten minste zestig (60) dagen na de te

- verwachten datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd; en
2. op eerste verzoek van de Notaris te worden verlengd met een door de Notaris vast te stellen termijn indien de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst voorwaardelijk zal hebben goedgekeurd, bij gebreke waarvan de Notaris bevoegd is om een reeds gestelde bankgarantie in te roepen, het betreffende bedrag te innen en te houden als waarborgsom.
- 15.4 In afwijking van het bepaalde in de artikelen 18 en 19 AVVE 2017 komt de Onroerende Zaak voor risico van de Koper met ingang van de datum waarop de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst - al dan niet voorwaardelijk - zal hebben goedgekeurd; ook indien de Onroerende Zaak geheel of gedeeltelijk een Woning is.
- 15.5 Zowel de verplichting van de Verkoper om het Registergoed te leveren als het recht van de Koper om het Registergoed geleverd te krijgen is voorwaardelijk, en wel onder de opschortende voorwaarden dat de daartoe bevoegde voorzieningenrechter de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal hebben goedgekeurd dan wel dat de door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter voorwaardelijke goedgekeurde Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zal zijn geworden. Het bepaalde in de vorige volzin laat onverlet het bepaalde in Artikel 9.
- 15.6 Indien de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet of niet tijdig zal zijn vervuld, dan:
1. is de Verkoper jegens de Koper niet aansprakelijk voor eventuele door de Koper geleden of te lijden schade en/of door de Koper gemaakte of te maken kosten; en
  2. is de Notaris bevoegd om de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, alsmede de daarover gekweekte rente, te restitueren aan de Koper dan wel een gestelde bankgarantie terug te zenden aan de betreffende garant.
- 15.7 Onverminderd het bepaalde in Artikel 15.5 heeft de Verkoper te

allen tijde het recht om de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven aan de Koper - met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris - te ontbinden - ook vóór het moment waarop de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde zal zijn vervuld – in elk van de volgende gevallen:

1. indien naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper de reden van de Verkoop is weggenomen, om welke reden dan ook; of
2. indien een eventuele door de daartoe bevoegde voorzieningenrechter - aan de goedkeuring van de Koopovereenkomst - gestelde voorwaarde naar het uitsluitende oordeel van de Verkoper niet van de Verkoper verlangd kan worden.

Indien de Verkoper gebruik maakt van de in de vorige volzin vermelde bevoegdheid, dan is het bepaalde in Artikel 15.6 onderdelen 1. en 2. van overeenkomstige toepassing.

- 15.8 De Verkoper is niet verplicht en kan door de Koper niet verplicht worden om de Koopovereenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter. Het niet of niet tijdig ter goedkeuring voorleggen van de Koopovereenkomst aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter leidt nimmer tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper jegens de Koper.
- 15.9 De Verkoper is te allen tijde bevoegd een andere overeenkomst van koop met een andere kopende partij dan de Koper ter goedkeuring voor te leggen aan de daartoe bevoegde voorzieningenrechter.
- 15.10 De Koper is zich bewust van de mogelijkheid dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bij de behandeling van het verzoekschrift dat strekt tot goedkeuring van de Koopovereenkomst een gunstiger aanbod kan worden voorgelegd. De Koper is zich tevens bewust van het feit dat de Verkoper doorgaans gehouden zal zijn een dergelijk gunstiger aanbod te aanvaarden dan wel daarmee in te stemmen, met als gevolg dat de in Artikel 15.5 vermelde opschortende voorwaarde niet zal worden vervuld.
- 15.11 Indien in het kader van de Onderhandse verkoop ter zake van de



Gunning een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, dan bestaat de koopakte als bedoeld in artikel 548 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering uit het samenstel van:

1. een afschrift van de notariële akte of het notarieel proces-verbaal waarbij de Veilingvoorwaarden zijn vastgesteld; en
2. een afschrift van het notarieel proces-verbaal van Gunning.

**Artikel 16 Toerekening van betalingen door de Koper**

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

16.1 De betalingen door de Koper in handen van de Notaris strekken tot voldoening van hetgeen de Koper is verschuldigd uit hoofde van de Koopovereenkomst, en wel in de volgende volgorde:

1. de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017;
2. rente(s), boete(s) en schadevergoeding(en);
3. de Koopprijs.

16.2 Zolang niet alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zijn geworden en/of zolang de Koopovereenkomst door de Verkoper kan worden ontbonden, wordt geacht dat elke betaling door de Koper in handen van de Notaris - met uitzondering van de betaling van de kosten en belastingen als bedoeld in artikel 9 AVVE 2017 - heeft te gelden als een toevoeging aan de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 AVVE 2017, en wel tot het moment waarop de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat alle verbintenissen ter zake van de Koopovereenkomst onvoorwaardelijk zullen zijn geworden en/of de Koopovereenkomst niet of niet meer door de Verkoper kan worden ontbonden.

16.3 Indien in de betaling krachtens Artikel 16.1 aanhef onderdelen 1. en 2. een bedrag is begrepen die niet verschuldigd blijkt te zijn, wordt dit bedrag niet aan de Koper gerestitueerd, maar aangemerkt als waarborgsom volgens artikel 12 AVVE 2017 dan wel als toevoeging daaraan.

**Artikel 17 Onderzoeksplicht van de Koper**

17.1 Iedere Bieder wordt geacht volledig bekend te zijn met de Veilingvoorwaarden, alsmede met alle (overige) (Object)informatie ter zake van de Verkoop en/of het Registergoed, ongeacht het moment en de wijze waarop die informatie bekend is of wordt

gemaakt.

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

**Artikel 18 Errata AVVE 2017**

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

18.1 **Artikel 3 AVVE 2017**

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

Behoudens het bepaalde in lid 5 van dit artikel, is het Afmijnbedrag het hoogste Bod bij de Afslag. (einde).

18.2 **Artikel 9 lid 3 AVVE 2017**

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

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

In artikel 12 lid 5 AVVE 2017 vervallen de woorden "en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de



waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom".

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

**18.4 Artikel 15 AVVE 2017**

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

4. De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de Notaris bij hun onderzoek naar de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.  
Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten, beperkingen en gebreken, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.
5. Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in lid 1 van dit artikel bedoelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.  
Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de Levering.

(einde).

**18.5 Artikel 16 lid 2 AVVE 2017**

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

(begin)

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

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

(einde).

**18.6 Artikel 24 lid 3 AVVE 2017**

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

**18.7 Artikel 26 AVVE 2017**

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

(begin)

met dien verstande dat de som van de dagboetes nooit hoger zal zijn dan vijftien procent (15%) van de Koopprijs met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00).

(einde).

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

(begin)

met een minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00).

(einde).

**Artikel 19 Kernbedingen**

19.1 De bedingen zoals vermeld in de Artikelen 9, 11, 12, 13, 14, 15 en 17 zijn ter zake van de Koopovereenkomst kernbedingen als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke bedingen de Koopovereenkomst niet tot stand zal komen of zou zijn gekomen.

19.2 De in Artikel 19.1 bedoelde bedingen worden geacht:

1. bedingen te zijn die de kern van de prestaties van de Verkoper uit hoofde van de Koopovereenkomst aangeven dan wel daarmee in zeer nauw verband staan;
2. duidelijk en begrijpelijk te zijn geformuleerd;
3. door de Koper te zijn aanvaard door het uitbrengen van het Bod waarvoor is of wordt gegund; en
4. niet onredelijk bezwarend te zijn voor de Koper, zulks mede gelet op de aard van die bedingen, de overige voorwaarden en bedingen ter zake van de Koopovereenkomst en de wijze waarop de Koopovereenkomst tot stand zal komen of zal zijn

gekomen.

19.3 Geacht wordt dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod kennis te nemen van de Veilingvoorwaarden. Voorts wordt geacht dat de Koper een redelijke mogelijkheid is geboden om (tijdig) vóór uitbrengen van zijn Bod zijn eventuele vragen omtrent de Veilingvoorwaarden te stellen aan de Notaris.

**Artikel 20 Volmachtverlening door de Bieder**

20.1 Iedere Bieder wordt geacht door het uitbrengen van zijn Bod een onherroepelijke volmacht te hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de Notaris, speciaal om voor en namens die Bieder:

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

20.2 Het bepaalde in Artikel 20.1 is van overeenkomstige toepassing:

1. op een of meer vertegenwoordigde(n) als bedoeld in Artikel 8; en

2. degene(n) aan wie de rechtsverhouding uit hoofde van de Koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk wordt of is overgedragen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 8.  
De in de vorige volzin bedoelde volmacht wordt geacht te zijn verleend door het uitvoeren van het bepaalde in Artikel 8.
- 20.3 Op de in de Artikelen 20.1 en 20.2 bedoelde volmachten zijn de volgende bepalingen van toepassing:
1. iedere gevolmachtigde is zelfstandig bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
  2. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie als bedoeld in artikel 3:64 Burgerlijk Wetboek;
  3. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel 3:68 Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen;
  4. de Gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de betreffende volmachtgever(s) te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de notariële akten en/of processen-verbaal die ter zake van de Onderhandse Verkoop zijn of zullen worden opgemaakt en/of verleden;
  5. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de betreffende volmachtgever(s) lijdt (lijden) ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De betreffende volmachtgever(s) vrijwaart (vrijwaren) de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;
  6. onder "gevolmachtigde" wordt ook begrepen de door de gevolmachtigde met de macht van substitutie gevolmachtigde derdegevolmachtigde; en
  7. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

**Artikel 21 Energielabel**

21.1 Bij de Rechthebbende is (zal worden) opgevraagd een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Voor zover deze door de Verkoper wordt verkregen, zal deze aan de koper worden overhandigd, danwel worden gepubliceerd op de veilingssite. Voor zover Verkoper geen energielabel of gelijkwaardig document kan overhandigen, vrijwaart de koper Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dien zake.

Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

**Artikel 22 Bekendmaking Veilingvoorwaarden en overige informatie**

22.1 De Veilingvoorwaarden zijn of worden tijdig door de Notaris bekend gemaakt op de Website.

22.2 Op de Website wordt voorts bekend gemaakt de eventuele overige Objectinformatie.

**Artikel 23 Woonplaatskeuze**

23.1 De Verkoper kiest ter zake van de Verkoop woonplaats ten kantore van de Notaris.

23.2 Eenieder die een Bod heeft uitgebracht, wordt geacht daardoor ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.

23.3 Eenieder die op enig moment en uit welken hoofde ook heeft te gelden als de Koper, wordt geacht ter zake van de Verkoop en de eventuele daaruit voortvloeiende geschillen woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de Notaris.

**X. INSTEMMING NAMENS DE EXECUTANT EN VOLMACHT**

1. Thans verscheen voor mij, notaris:  
mevrouw Maudi Diphooorn, kantooradres 1541 KW Koog aan de Zaan, Hoogstraat 11, geboren te Zaanstad op negen september tweeduizend twee;  
handelend als gevolmachtigde van de Verkoper, die hierbij namens de Verkoper verklaarde:

- a. dat de Veilingvoorwaarden in overleg met de Verkoper zijn vastgesteld door de Notaris;
  - b. in te stemmen met de Veilingvoorwaarden; en
  - c. in te stemmen met alle in de Akte vermelde waarnemingen van mij, notaris.
2. De medeondertekening van de Akte namens de Verkoper heeft tot gevolg dat de Akte te zijnen opzichte tevens geldt als partij-akte voor wat betreft de bewijskracht van de daarin vermelde waarnemingen van mij, notaris.
  3. Van de volmacht door de Verkoper aan de comparante blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die als **Bijlage 3** aan de Akte wordt **gehecht**.

#### **SLOT**

##### *Slotverklaring van de comparante*

De comparante heeft ten slotte nog verklaard:

1. dat zij – mede voor en namens de Verkoper - tijdig vóór het verlijden van de Akte de gelegenheid heeft gekregen om kennis te nemen van de inhoud van de Akte;
2. dat zij kennis heeft genomen van de inhoud van de Akte; en
3. dat zij instemt met beperkte voorlezing van de Akte.

##### *Slotverklaring van de notaris*

De comparante is mij, notaris, bekend.

#### **WAARVAN PROCES-VERBAAL**

De Akte is verleden te Koog aan de Zaan op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de comparante en heb ik, notaris, de comparante een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de comparante gewezen op de gevolgen die voor de Verkoper voortvloeien uit de inhoud van de Akte.

De gedeelten van de Akte die krachtens de wet voorgelezen dienen te worden zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de comparante.

Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend door de comparante en onmiddellijk daarna - na opneming van het tijdstip - door mij, notaris, om acht uur en veertig minuten.



## Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45303\_Kostenoverzicht koper 04 06 2021 .pdf

<b>KOSTENOPGAVE VEILING KOPER</b>				
<b>Object: Westfriese Zeedijk 5 te Sint Maarten</b>				
	t.l.v. verkoper of eigenaar	t.l.v. de Koper		
		bedrag (excl.btw)	21% btw	totaal (incl.btw)
1	Honorarium veiling notaris	€ 3.500,00	€ 735,00	€ 4.235,00
2	Kadastraal recht (belast btw)	€ 100,00	€ 21,00	€ 121,00
3	Kadastraal recht (onbelast btw) <u>Overige kosten</u>	€ 144,50	nvt	€ 144,50
4	Achterstallige waterschapslasten (voor zover preferent) <u>Kosten Stichting Grondvermogen:</u>	€ 1.057,95	nvt	€ 1.057,95
5	Achterstand erfpachtscanon (tot en met augustus 2021)	€ 44.941,34	nvt	€ 44.941,34
	<b>TOTAAL:</b>	€ 49.743,79		€ 50.499,79
	Exclusief overdrachtsbelasting			

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.

Door ondertekening van het proces-verbaal van veiling accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij Notaris Kantoor Dijkhuis Koeman voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.