

## Jonkerstraat 58, 1781RK DEN HELDER (45463)



Woonhuis

Het woonhuis met ondergrond en verdere aanhorigheden.



## Beschrijving

Een woonhuis van ca 81m2 met ondergrond en verdere aanhorigheden.

## Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 22 november 2021
Inzet	maandag 22 november 2021 vanaf 18:00
Afslag	maandag 22 november 2021 vanaf 18:00
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Abma Schreurs Notarissen Waterlandlaan 52 1441 MP Purmerend T: 088 433 43 33 F: 088 433 43 00 E: info@abmaschreurs.nl
Behandelaar	Mw. E.C. van Veen-Mol

## Objectinfo

Woningtype	Woonhuis
Bouwjaar	1915
Woonoppervlakte	81 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	64 m <sup>2</sup>
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	Het woonhuis met ondergrond en verdere aanhorigheden, gelegen te 1781 RK Den Helder, Jonkerstraat 58, kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie C nummer 7015, ter grootte van vierenzestig centiare (64 ca).



## Financieel

Lasten	Onroerende zaak belasting (OZB) 2021, € 135,24 jaarlijks Rioolbelasting 2021, € 130,00 jaarlijks Waterschapslasten (HHNK) 2021, € 53,45 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Datum betaling koopsom
Inzetpremie	1% incl BTW t.l.v. verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 6.000,00 (per 18-10-2021 om 12:37 uur)



## Bijzonderheden

### huurbeding

De beschikking inzake het huurbeding is inmiddels afgegeven door de Rechtbank Noord-Holland en is reeds betekend.

### Omschrijving

Een woonhuis met ondergrond en verdere aanhorigheden.

### gebruik/oplevering

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de eigenaar. Diverse malen is bij de gemeente Den Helder gevraagd om informatie met betrekking tot de inschreven personen op het registergoed. Van de gemeente is geen reactie ontvangen.

### oppervlakte

ca 81m<sup>2</sup>

### bouwjaar

1915

### energie (EPA)

Op [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl) staat een definitief energielabel C van het registergoed geregistreerd. Dit label is geldig tot eenentwintig juni tweeduizend zesentwintig.

### privaatrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen is uit voormelde aankomsttitel niets gebleken.

### publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Daarnaast heeft de verkoper bij de gemeente Den Helder geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen. Hierbij is de gemeente meegedeeld dat er bij geen of niet tijdige reactie wordt verondersteld dat er geen publiekrechtelijke beperkingen bij de gemeente bekend zijn. Van

de gemeente is geen reactie ontvangen.

De verkoper heeft aan de notaris verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

#### **milieu**

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper wel bekend dat zich in het registergoed een (ondergrondse) tank voor het opslaan van (vloeï)stoffen bevindt. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

#### **risico**

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

#### **ontruiming**

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

#### **overige bepalingen**

De verkoper staat geen 'akte de command' toe.

#### **gunning**

Na de Veiling beraadt de Verkoper zich omtrent de Gunning. De Verkoper heeft het recht niet te gunnen.

#### **Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:**

- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
  - de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

#### **FINANCIËLE INFORMATIE**

##### **lasten per jaar**

OZB € 135,24

rioolbelasting € 130,-

waterschapslasten (HHNK) € 53,46

**WOZ**

€ 105.000,- (peildatum 1-1-2020)

**kosten koper**

- het honorarium van de notaris;
- de overdrachtsbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de eventuele achterstallige waterschapslasten;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

**waarborgsommen**

De in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

**aanvaarding**

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

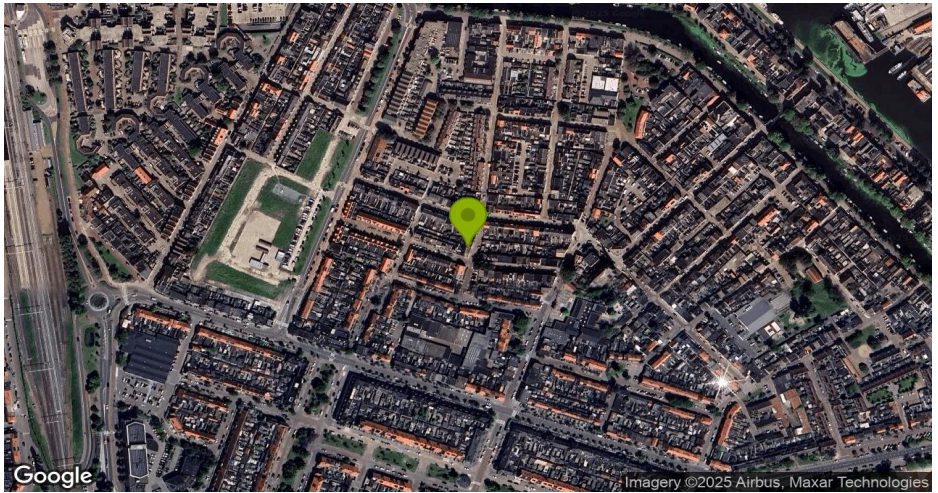
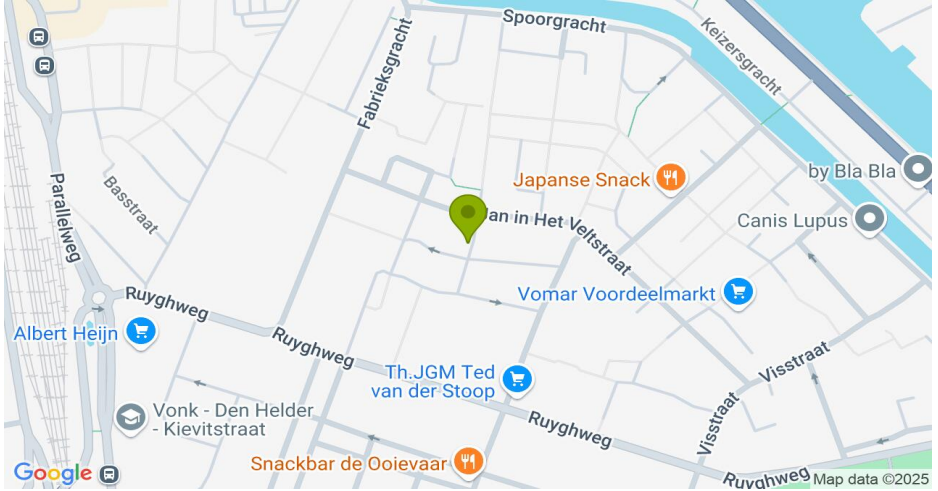
**plok**

1 % inclusief BTW ten laste van verkoper

**belasting**

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.





## Kadastrale kaart

45463-kadastralekaart1781Jonkerstraat.pdf





## Bijlage

45463\_Bestemmingsplan Kamerverhuur woningsplitsing en BedenBreakfast 2021 vaststellingsplan.pdf



**Besluit**

---

Vergadering d.d.	: 6 september 2021
Besluit nummer	: 2021-028336
Onderwerp	: Voorstel tot vaststelling paraplu-bestedingsplan "Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021" ex artikel 3,8 Wro

---

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 10 augustus 2021,

kennis genomen hebbende van de voorbereidende commissievergadering Raadscommissie Stadsontwikkeling en Beheer op 25 augustus 2021.

**besluit:**

1. Het bestemmingsplan "Kamerverhuur, Woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021" met planidentificatienummer "NL.IMRO.0400.611BSPWONEN2021-VST1" vast te stellen, met inachtneming van de volgende wijzigingen:

-Artikel 1.5: begrip 'bestaand':

1. bij bouwwerken:

a. bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn of nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, daaronder valt niet de bebouwing die reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

2. bij gebruik:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan of zoals dat kan worden gebruikt krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan";

-Artikel 4.1; toegevoegd: 'met uitzondering van bestaande onzelfstandige woonruimten';

-Artikel 5.1; toegevoegd: 'met uitzondering van bestaande woningsplitsingen';

-Artikel 6.1; toegevoegd: 'met uitzondering van bestaande bed and breakfasts';

-Artikel 7; als volgt gewijzigd in:

1 Voldoende parkeergelegenheid

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk en/of het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in



de 'Nota Parkeernormen Den Helder 2017-2021' (vastgesteld op 20 januari 2017) en diens rechtsopvolger(s);

## 2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 en toestaan dat:

-voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid in de omgeving, al dan niet in samenhang met parkeergelegenheid op eigen terrein;

-in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, indien het specifieke gebruik en/of de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geven en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid;

## 3 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw, dan wel bestemmingsvlak, aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, moet deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort. Dit ter beoordeling van bevoegd gezag, waarbij het bevoegd gezag toetst aan het op het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning geldende gemeentelijke beleid omtrent laden en lossen.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor bestemmingsplan "Kamerverhuur, Woningplitsing en Bed&Breakfast 2021" ex artikel 6.12 Wro.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 6 september 2021

voorzitter  
J.A. de Boer MSc.

griffier  
mr. drs. M. Huisman

## Bijlage

45463\_Bestemmingsplan Kamerverhuur woningsplitsing en BedenBreakfast 2021\_1.pdf

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0400.611BSPWONEN2021-VST1/\_/NL.IMRO.0400.611BSPWONEN2021-VST1.html#\_5\_Woningsplitsing

## RHO ADVISEURS

Plan: Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021  
 Status: voorgenomen  
 Periode: bestemmingsplan  
 GIDR-nr.: NL.IMRO.0400.611BSPWONEN2021-VST1

### Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021

[Toelichting](#) [Bijlagen toelichting](#) [Vaststellingsbesluit](#) [Regels](#) [Bijlagen regels](#)

#### Regels

[Hoofdstuk 1 Inleidende regels](#)  
[Artikel 1 Begrippen](#)  
[Artikel 2 Van toepassing verklaring](#)

[Hoofdstuk 2 Algemene regels](#)  
[Artikel 3 Anti - dubbelregelgeving](#)  
[Artikel 4 Kamerverhuur](#)  
[Artikel 5 Woningsplitsing](#)  
[Artikel 6 Bed and breakfast](#)  
[Artikel 7 Overige regels](#)

[Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels](#)  
[Artikel 8 Overgangsrecht](#)  
[Artikel 9 Slotregel](#)

#### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

##### Artikel 1 Begrippen

In de regels wordt verstaan onder:

1.1 plan  
 het bestemmingsplan 'Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021' met identificatienummer NL.IMRO.0400.611BSPWONEN2021-VST1 van de gemeente Den Helder;

1.2 bestemmingsplan  
 de gemeentelijk bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 bedrijfswoning  
 een woning uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouding van een of meerdere personen die werkzaam zijn bij het op hetzelfde perceel gevestigde bedrijf;

1.4 bed and breakfast  
 particuliere verstrekking tegen betaling, met een niet bedrijfsmatig karakter in een woning, aan derden van uitsluitend logies (met ontbijt) zonder dienstverlening – met zijnde uitoefening van het hotel, pension of ander bedrijf- waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 4 slaapplaatsen verdeeld over maximaal 2 kamers;

## Regels

- [Hoofdstuk 1 Inleidende regels](#)
  - [Artikel 1 Begrippen](#)
  - [Artikel 2 Van toepassing verklaring](#)
- [Hoofdstuk 2 Algemene regels](#)
  - [Artikel 3 Anti - dubbelregelgeving](#)
  - [Artikel 4 Kamerverhuur](#)
  - [Artikel 5 Woningsplitsing](#)
  - [Artikel 6 Bed and breakfast](#)
  - [Artikel 7 Overige regels](#)
- [Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels](#)
  - [Artikel 8 Overgangsrecht](#)
  - [Artikel 9 Slotregel](#)

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In de regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021' met identificatienummer NL.IMRO.0400.611BSPWONEN2021-VST1 van de gemeente Den Helder;

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

### 1.3 bedrijfswoning

een woning uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouding van een of meerdere personen die werkzaam zijn bij het op hetzelfde perceel gevestigde bedrijf.

### 1.4 bed and breakfast

particuliere verstrekking tegen betaling, met een niet bedrijfsmatig karakter in een woning, aan derden van uitsluitend logies (met ontbijt) zonder dienstverlening – niet zijnde uitoefening van het hotel, pension of ander bedrijf- waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal 4 slaapplekken verdeeld over maximaal 2 kamers;

### 1.5 bestaand

#### a. bij bouwwerken:

1. bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn of nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, daaronder valt niet de bebouwing die reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

#### b. bij gebruik:

1. het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan of zoals dat kan worden gebruikt krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

### 1.6 bijzondere woonvorm

een woonvorm die niet op één lijn te stellen is met een huishouden, omdat er geen sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling van de groep en omdat de bewoners zijn aangewezen op noodzakelijke en aanwezige permanente begeleiding en/of therapie ter plaatse of in de directe omgeving;

### 1.7 buurt

onderdeel van een gemeente, dat vanuit bebouwingsoogpunt of sociaaleconomische structuur homogeen is afgebakend op basis van de buurtindeling volgens het Centraal Bureau van de Statistiek.

### 1.8 gebruiksoppervlakte woonfunctie

de oorspronkelijke vieroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld.

### 1.9 grondgebonden woning

een gebouw dat uitsluitend één woning omvat, die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau, waarbij één van de bouwlagen van de woning aansluit op het maaiveld en waarvan op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen;

#### **1.10 huishouden**

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voert of voeren, waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en/of van onderlinge verbondenheid van de bewoners;

#### **1.11 kamerverhuur**

in gebruik (laten) hebben en/of (laten) geven van een (gedeelte van een) woning, woongebouw en/of zelfstandige woonruimte als onzelfstandige woonruimte;

#### **1.12 NEN**

Nederlandse norm van het Nederlands Normalisatie-instituut;

#### **1.13 niet-grondgebonden woning**

boven dan wel beneden of naast elkaar gesitueerde woningen in één gebouw waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het maaiveld, gewaarborgd is;

#### **1.14 onzelfstandige woonruimte**

woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

#### **1.15 oorspronkelijke vloeroppervlakte**

de vloeroppervlakte volgens de aanvraag van de omgevingsvergunning dan wel bouwvergunning op grond waarvan de woning is opgericht;

#### **1.16 vloeroppervlakte**

de totale vloeroppervlakte van binnen gebouwen gelegen ruimten, gemeten tussen de binnenzijde van de gevelmuren en/of gemeenschappelijke woningscheidende muren;

#### **1.17 wonen**

Het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid;

#### **1.18 woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet zijnde een bijzondere woonvorm;

#### **1.19 woningsplitsing**

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning of zelfstandige woonruimte of een gedeelte daarvan naar twee of meer woningen/zelfstandige woonruimten;

#### **1.20 wooneenheid**

een woning;

#### **1.21 woonruimte**

besloten ruimte die, al dan niet tezamen met andere ruimten, bestemd of geschikt is voor nagenoeg zelfstandige bewoning door één huishouden;

#### **1.22 woningtype**

een woningsoort in de vorm van grondgebonden woningen (eengezinswoningen) of niet-grondgebonden woningen (meergezinswoningen);

#### **1.23 zelfstandige woonruimte**

woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (zoals badruimte, toilet en keuken) buiten de woonruimte;

#### **1.24 zelfstandige woning**

de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoelinden geschikte eenheid van gebruik die in functioneel opzicht zelfstandig is.



## Artikel 2 Van toepassing verklaring

### 2.1 Van toepassing verklaring

- a. Het voorliggende bestemmingsplan is van toepassing op de in bijlage [1](#) 'Overzicht plannen' bij deze regels genoemde bestemmingsplannen, (partiële) herzieningen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen.
- b. De begrippen en regels in het voorliggende bestemmingsplan gelden in aanvulling op daar waar begrippen en regels ontbreken en ter vervanging van de begrippen en regels in de bestemmingsplannen genoemd in bijlage [1](#) voor zover deze begrippen en regels betrekking hebben op de huisvesting van meer dan één huishouden in (geheel of deels) voor woonfuncties bestemde gronden en gebouwen.
- c. Overige begrippen en regels opgenomen in de bestemmingsplannen genoemd in bijlage [1](#) blijven onverkort van toepassing.

## Hoofdstuk 2 Algemene regels

### Artikel 3 Anti - dubbeltelregeling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### Artikel 4 Kamerverhuur

#### 4.1 Algemene bouw- en gebruiksregels

Het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimten in dezelfde woning is niet toegestaan, met uitzondering van bestaande onzelfstandige woonruimten.

#### 4.2 Afwijken van de algemene bouw- en gebruiksregels

Van het bepaalde in lid [4.1](#) mag het college van burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken, mits:

- a. de gronden en gebouwen (geheel of deels) zijn aangewezen voor de functie wonen, met uitzondering van bedrijfswoningen en bijzondere woonvormen;
- b. bij alle woningtypen er maximaal 4 personen in één woning gehuisvest worden;
- c. maximaal 1% van de woningen in een buurt wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden waarbij wordt uitgegaan van de meest actuele buurtindeling;
- d. de afstand hemelsbreed tussen twee woningen waar meer dan één huishouden wordt gehuisvest minimaal 200 meter is;
- e. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de Nota Parkeernormen van de gemeente Den Helder, zoals die geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. het woon- en leefklimaat;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de sociale veiligheid;

5. de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## **Artikel 5 Woningplitsing**

### **5.1 Algemene bouw- en gebruiksregels**

Het splitsen van één woning in twee of meer zelfstandige woningen is niet toegestaan, met uitzondering van bestaande woningplitsingen.

### **5.2 Afwijken van de algemene bouw- en gebruiksregels**

Van het bepaalde in lid [5.1](#) mag het college van burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - stedelijk gebied', mits:

- a. de gronden en gebouwen (geheel of deels) zijn aangewezen voor de functie wonen, met uitzondering van bedrijfswoningen en bijzondere woonvormen;
- b. de gebruiksovervlakte van de te splitsen woning groter is dan of gelijk is aan 150 m<sup>2</sup>, en
- c. de gebruiksovervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat groter dan 75 m<sup>2</sup> is;
- d. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de Nota Parkeernormen van de gemeente Den Helder, zoals die geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. het woon- en leefklimaat;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de sociale veiligheid;
  5. de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
  6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## **Artikel 6 Bed and breakfast**

### **6.1 Algemene bouw- en gebruiksregels**

Het realiseren van een bed and breakfast in een woning is niet toegestaan, met uitzondering van bestaande bed and breakfasts.

### **6.2 Afwijken van de algemene bouw- en gebruiksregels**

Van het bepaalde in lid [6.1](#) mag het college van burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken, mits:

- a. maximaal 4 slaapplekken verdeeld over 2 kamers worden aangeboden;
- b. de bed and breakfast uitsluitend door de bewoner(s) van de betreffende woning worden uitgeoefend, waarbij de woning ook door de bewoner(s) dient te worden bewoond;
- c. een bed and breakfast uitsluitend wordt toegestaan in een grondgebonden woning, inclusief aan- en uitbouwen.
- d. een bed and breakfast niet wordt toegestaan in een vrijstaand bijgebouw;

- e. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de Nota Parkeernormen van de gemeente Den Helder, zoals die geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
  - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - 2. het woon- en leefklimaat;
  - 3. de verkeersveiligheid;
  - 4. de sociale veiligheid;
  - 5. de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
  - 6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## Artikel 7 Overige regels

### 7.1 Voldoende parkeergelegenheid

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk en/of het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering zoals deze is opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Den Helder 2017-2021' (vastgesteld op 20 januari 2017) en diens rechtsopvolger(s).

### 7.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [7.1](#) en toestaan dat:

- a. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid in de omgeving, al dan niet in samenhang met parkeergelegenheid op eigen terrein;
- b. in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, indien het specifieke gebruik en/of de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geven en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

### 7.3 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw, dan wel bestemmingsvlak, aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, moet deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort. Dit ter beoordeling van bevoegd gezag, waarbij het bevoegd gezag toetst aan het op het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning geldende gemeentelijke beleid omtrent laden en lossen.

## Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

### Artikel 8 Overgangsrecht

#### 8.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 8.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021' van de gemeente Den Helder.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 6 september 2021.

## Bijlage

45463\_Bestemmingsplan Stadshart Zuid 2012.pdf

← → ↻ 🏠 🔒 <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view>

← Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES PLANNAAM OF -NUMMER

1781RK 58 🔍

📍 Jonkerstraat 58, 1781RK Den Helder

GEMEENTE (7) PROVINCIE (21) RIJK (28)

### BESTEMMINGSPLANNEN

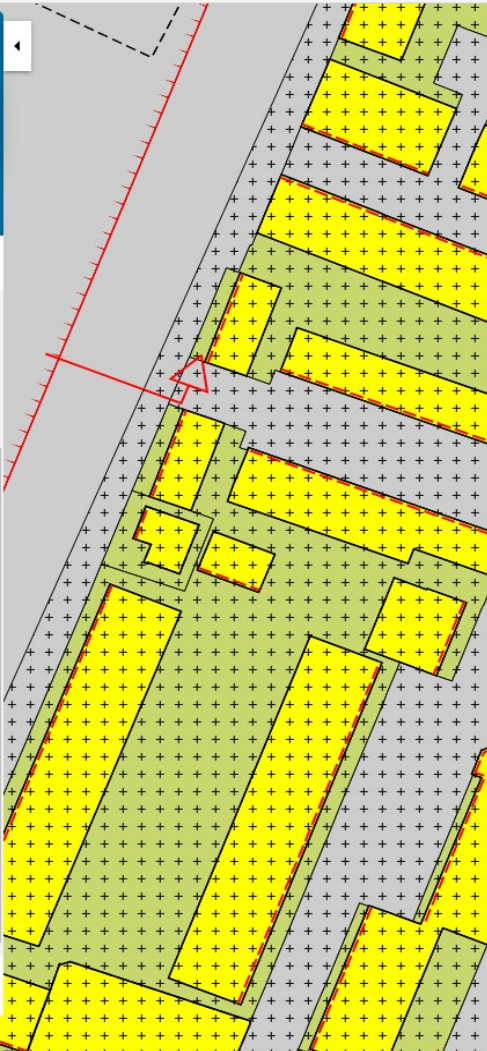
- 📍 Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021 bestemmingsplan vastgesteld (2021-09-06)
- 📍 Paraplubestemmingsplan supermarkten bestemmingsplan ontwerp (2021-02-10)
- 📍 Voorbereidingsbesluit Wonen voorbereidingsbesluit vastgesteld (2020-06-02)
- 📍 Voorbereidingsbesluit Supermarkten voorbereidingsbesluit vastgesteld (2020-02-24)
- 📍 bestemmingsplan Stadshart Zuid 2012 bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2013-03-04)

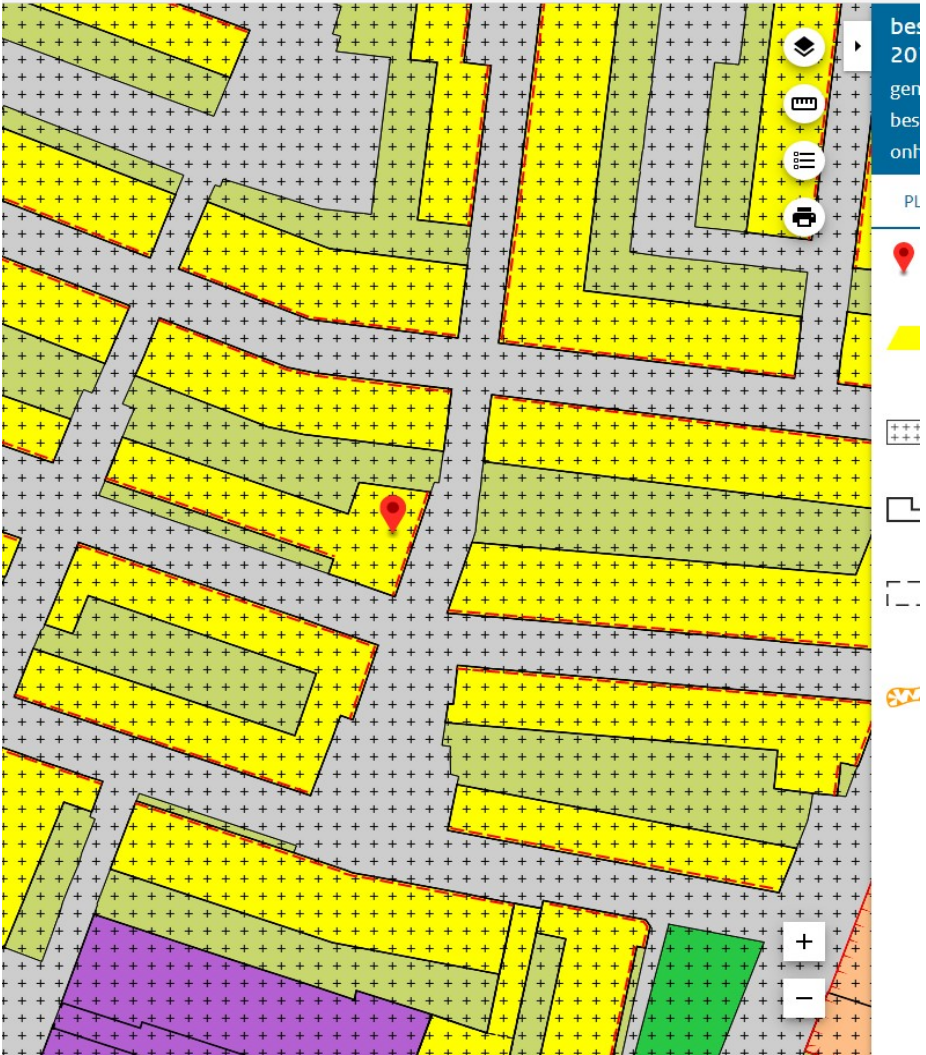
### STRUCTUURVISIES

- 📍 STRUCTUURVISIE DEN HELDER 2025 structuurvisie vastgesteld (2012-09-17)

^ Verberg plannen

20 m







Stemmingsplan Stadshart Zuid  
12  
neente Den Helder  
stemmingsplan  
erroepeelijk (vastgesteld 2013-03-04)

EKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

113373.4, 552131.7

 **Enkelbestemming**  
Wonen

---

 **Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie

---

 **Bouwvlak**

---

 **Maatvoering**

- o maximum bouwhoogte: 10 m
- o maximum goothoogte: 7 m

---

 **Gebiedsaanduiding**  
geluidzone - industrie



## Bijlage

45463\_Energielabel C geldig tot 21-6-2026.pdf

Type woning	Postcode	Huisnummer	Toevoeging	<b>Check</b>
Koopwoning ▾	1781rk	58	▾	

**Het energielabel van je woning**

**C**

De woning **1781rk, 58** heeft een **energielabel C**

Dit label is geldig tot **21-06-2026**.

Het energielabel laat op een eenvoudige manier zien hoe energiezuinig je woning is. Het label van deze woning is vóór 2021 geregistreerd. Voor deze labels geldt dat A het beste label is en C het slechtste. Sommige woningen hebben ook een energie-index: die is vastgesteld door een energie-adviseur en meet uitgebreider hoe zuinig je woning is. Wil je weten hoe je jouw woning kunt verbeteren? Doe de check op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl).

Krijg je geen energielabel te zien of wordt de check-knop niet groen? Ververs je scherm probeer het nog eens. Probeer het ook eens zonder spatie in de postcode. Lees meer



ien

## Bijlage

45463\_uittreksel\_kadastrale\_kaart\_1781RK58\_09-09-2021\_14-40-32.pdf

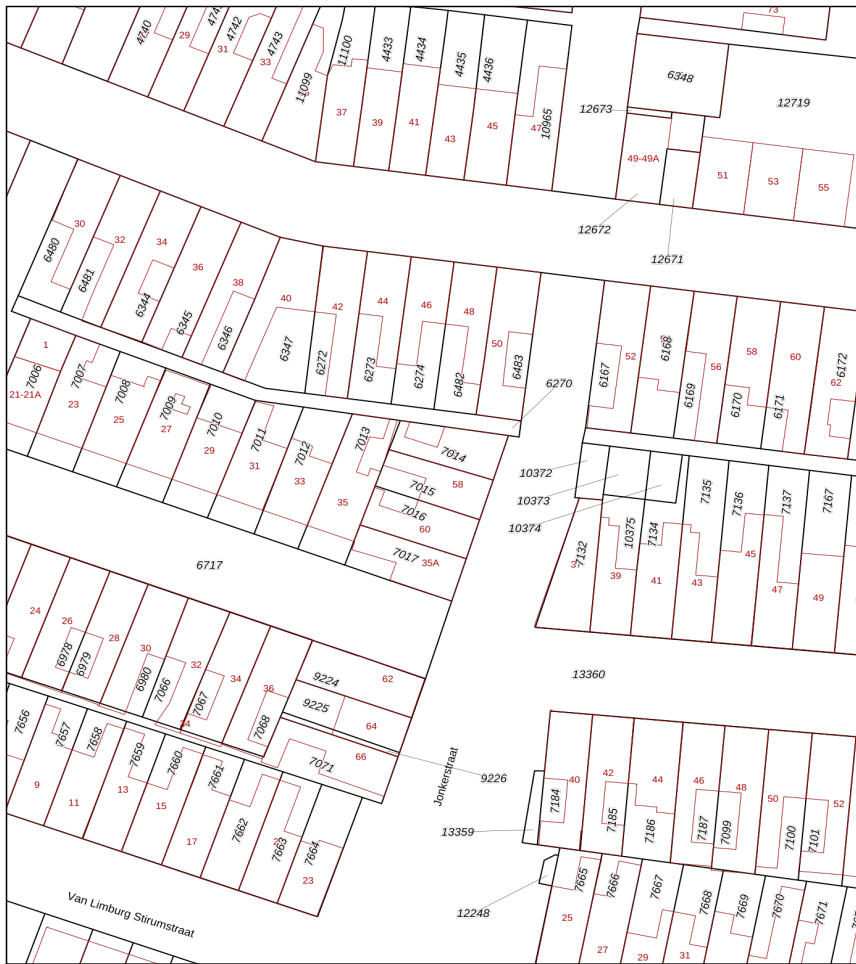


# DE EERSTE AMSTERDAMSE

HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Kadastrale kaart

Uw referentie: 20210441101/EVV



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Den Helder  
 Sectie C  
 Perceel 7015



Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 9 september 2021  
 De Bevrager 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.

## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_45463.pdf

JH/2021.04411.01/EVV/EVV

**Bijzondere veilingvoorwaarden executoriale verkoop door de  
hypotheekhouder  
Jonkerstraat 58 te Den Helder**

Op achttien oktober tweeduizend eenentwintig verschenen voor mij, mr. Jos Herman Johannes Albertus Hofstee, notaris in de gemeente Edam-Volendam: mevrouw Ellen Annemarie Trompper, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, met kantooradres: Julianaweg 204a te 1131 DL Volendam, geboren te Delft op dertien augustus negentienhonderdachtentwintig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

Enzovoorts

hierna te noemen: 'de verkoper'.

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.

De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl), hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

**1. Algemene informatie**

**1.1 datum en plaats**

De executoriale verkoop vindt plaats op tweeëntwintig november tweeduizend eenentwintig om of omstreeks achttien uur (18:00u) in Café Restaurant Dauphine, met adres Prins Bernhardplein 175, 1097 BL Amsterdam voor mij, notaris, of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk



Wetboek.

### **1.2 registergoed**

Het registergoed is:

het woonhuis met ondergrond en verdere aanhorigheden, gelegen te **1781 RK Den Helder, Jonkerstraat 58**, kadastraal bekend gemeente Den Helder, sectie C nummer 7015, ter grootte van vierenzestig centiare (64 ca),

hierna te noemen: 'het registergoed'.

### **1.3 eigenaar/schuldenaar**

De eigenaar van het registergoed is:

Enzovoorts

hierna te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.

De eigenaar is ook de schuldenaar.

### **1.4 verkrijging eigenaar**

Het registergoed is door de eigenaar in eigendom verkregen, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op eenendertig januari tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken, deel 69970 nummer 161, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en de verklaring dat geen van partijen zich terzake van die koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde kan beroepen, op eenendertig januari tweeduizend zeventien voor mr. A.M.N. Stouthart-Hilber, notaris te Den-Helder, verleden.

### **1.5 hypotheek-/pandrecht**

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek

Enzovoorts

deze akten hierna tezamen te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht zoals hierna omschreven, in welke akte ondermeer staat vermeld, woordelijk luidende:

*"I/ De schuldenaar geeft voorts tot verdere zekerheid voor de betaling van het verschuldigde als hierboven vermeld (bij voorbaat) bij deze in pand aan de schuldeiser, die in pand van de schuldenaar aanvaardt:*

- a. alle rechten en acties, voortvloeiende uit huur- of pachtvereenkomsten die het onderpand (zullen) betreffen, in bijzonder de rechten op de huurrespectievelijk pachtpenningen en op vergoedingen, ongeacht welke, ter zake van het gebruik van het onderpand;*
- b. alle rechten en acties die de schuldenaar tegen degenen die het onderpand zonder recht of titel in gebruik (zullen) hebben, kan laten gelden;*
- c. alle rechten en acties die de schuldenaar tegenover derden mocht hebben of verkrijgen in geval van ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst(en), krachtens welke het onderpand of een gedeelte daarvan door de schuldenaar of één van diens rechtsvoorgangers werd verkregen.*

#### *Verpanding levensverzekering*

*De schuldenaar geeft (bij voorbaat), tot meerdere zekerheid voor de betaling van het verschuldigde als hierboven vermeld, bij deze in pand aan de schuldeiser, die in pand van de schuldenaar aanvaardt alle rechten en aanspraken, waaronder uitdrukkelijk*



*begrepen het recht op afkoop, op belening, op premievrijmaking en op aanwijzing van de begunstigde casu quo wijziging van de bestaande begunstiging, welke de schuldenaar kan of zal kunnen ontlenen aan de hierna onder LEVENSVZERZEKERING bedoelde overeenkomst(en) van levensverzekering, met uitzondering van de rechten die voortvloeien uit een eventueel daarin begrepen arbeidsongeschiktheidsverzekering.*

*III Voorts geeft de schuldenaar (bij voorbaat) tot meerdere zekerheid voor de betaling van het verschuldigde als hierboven vermeld in pand aan de schuldeiser, die in pand aanvaardt de aan de schuldenaar toebehorende hierna onder 6 en 7 omschreven roerende zaken.*

*De schuldenaar staat er jegens de schuldeiser voor in dat hij bevoegd is tot het verrichten van de hiervoor omschreven rechtshandelingen en dat op de onder II en III bedoelde rechten en zaken geen beperkt recht rust.",*  
hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht geven zekerheid voor:

a. de betaling van al hetgeen de schuldenaar aan de verkoper schuldig is of zal worden uit hoofde van voormelde lening en voor al hetgeen de schuldenaar aan de verkoper verschuldigd is en zal zijn uit hoofde van eventueel in de hypotheekakte genoemde eerder verleden akte(n) van geldlening met hypotheekstelling aangaande het registergoed, dan wel uit hoofde van nog te verstrekken geldleningen, kredieten in rekening-courant, dan wel uit welke hoofde ook, zulks tot een maximumbedrag van

Enzovoorts

b. 1. voldoening van de bedongen rente alsmede de eventueel later overeen te komen verhoging daarvan;  
2. voldoening van alle kosten en rechten, schadevergoedingen en al hetgeen de verkoper verder uit hoofde van de lening van de schuldenaar te vorderen mocht hebben,

welke onder 1 en 2 bedoelde bedragen worden begroot op een totaal bedrag

Enzovoorts

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

#### **1.6 rangorde inschrijving**

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

#### **1.7 schuld**

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.

#### **1.8 recht tot executoriale verkoop**

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper en verhuur van het registergoed zonder toestemming van de verkoper.

#### **1.9 verzuim schuldenaar**

Op grond van wat hiervoor en in de hypotheekakte en de daarin van toepassing

verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

#### **1.10 aanzegging**

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband waarmee de verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de voorzieningenrechter heeft ingediend.

#### **1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden**

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.

#### **1.12 uitoefening recht van parate executie**

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

## **2. Informatie over het registergoed**

### **2.1 feitelijke objectinformatie milieu**

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen.

Het is de verkoper **wel** bekend dat zich in het registergoed een (ondergrondse) tank voor het opslaan van (vloeistof)stoffen bevindt.

Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

### **bouwwerken zonder bouwvergunning**

Volgens een bericht van de gemeente Den Helder, Team Omgeving, met datum

drieëntwintig augustus tweeduizend eenentwintig, is niet bekend dat de Gemeente Den Helder aanschrijvingen heeft gedaan.

De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

#### **energielabel**

Op [www.energielabel.nl](http://www.energielabel.nl) staat een definitief energielabel C van het registergoed geregistreerd. Dit label is geldig tot eenentwintig juni tweeduizend zesentwintig.

#### **2.2 juridische informatie**

##### **bestemming**

Volgens [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) ligt het registergoed in het gebied waar de bestemmingsplannen "Stadshart Zuid 2012", "Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed & Breakfast 2021", Voorbereidingsbesluit Wonen en Voorbereidingsbesluit Supermarkten van toepassing zijn.

De bestemming van het registergoed zoals vermeld op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is wonen.

##### **privaatrechtelijke rechten en beperkingen**

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen is uit voormelde aankomsttitel niets gebleken.

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE).

##### **publiekrechtelijke rechten en beperkingen**

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Daarnaast heeft de verkoper bij de gemeente Den Helder geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

Hierbij is de gemeente meegedeeld dat er bij geen of niet tijdige reactie wordt verondersteld dat er geen publiekrechtelijke beperkingen bij de gemeente bekend zijn. Van de gemeente is geen reactie ontvangen.

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.

##### **2.3 gebruik**

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de eigenaar.

Diverse malen is bij de gemeente Den Helder gevraagd om informatie met betrekking tot de inschreven personen op het registergoed. Van de gemeente is geen reactie ontvangen.

Blijkens een e-mail van de heer H.M. Doodeman, werkzaam bij Kerckhoffs & Lasonder gerechtsdeurwaarders en incassospecialisten stond er per dertig september tweeduizend eenentwintig niemand ingeschreven op het registergoed.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

#### **bepalingen in verband met het invoeren van het huurbeding**

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlof van de voorzieningenrechter nodig voor het invoeren van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlof gevraagd.

Het verlof is nog niet verleend. Als de beschikking van de voorzieningenrechter bekend is, wordt de uitkomst daarvan geplaatst op de website bij de objectgegevens van het registergoed, onder vermelding van de ontruimingstermijn, of wordt de uitkomst door mij, notaris, in de veilingzaal vermeld. De uitoefening van de (overige) bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

### **3. Financieel**

#### **3.1 kosten en heffingen**

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
  - het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop),  
welk honorarium bedraagt vijfduizend zeshonderdzesenvijftig euro

- vijfenzeventig cent (€ 5.656,75) inclusief eenentwintig procent (21%) btw;
  - de overdrachtsbelasting;
  - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
  - de kosten van ontruiming na de aflevering;
  - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.
- Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor rekening van de verkoper.

- b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
- onroerendezaakbelasting: éénhonderdvijfendertig euro vierentwintig cent (€ 135,24);
  - rioolheffing: éénhonderddertig euro (€ 130,00);
  - waterschapslasten: drieënvijftig euro zesentwintig cent (€ 53,46).
- Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.
- Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.

### 3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

### 3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
- b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- c. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.
- d. In aanvulling op artikel 22 lid 2 en artikel 25 AVVE wordt het registergoed afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van aflevering

blijkt te bevinden, ook indien die feitelijke toestand afwijkt ten tijde van de levering. Verkoper staat niet in voor de bouwkundige staat van het registergoed. Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële conformiteit van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van koper.

#### **4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)**

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

##### **4.1 wijze van veilen**

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 AVVE. De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

##### **4.2 bieden**

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester. In afwijking van en/of aanvulling op artikel 5 AVVE geldt dat niet kan worden geboden namens een of meerdere anderen, tenzij dit op grond van deze bijzondere verkoopvoorwaarden wel is toegestaan. De verkoper staat dus geen 'akte de command' toe. De bieder/koper kan uiteraard wel het registergoed, nadat dit aan hem is overgedragen, aan een ander overdragen.

Het volgende wordt door de verkoper wel toegestaan (omdat dit door de verkoper niet als 'akte de command' wordt gezien):

- a. Bij een zaalveiling of een zaal-/internetveiling, wordt direct na de veiling, dus nog in de veilingzaal, door de bieder aan de notaris kenbaar gemaakt dat hij de bieding heeft uitgebracht namens een of meer anderen, als de bieder op dat moment aan de notaris de volmacht(en) overlegt die aan de bieder met dat doel is of zijn afgegeven.

Een kopie van die volmacht en de naam van de bieder en volmachtgever(s) worden bekend gemaakt aan de verkoper. Hiervan wordt ook een akte van gunning opgemaakt. Als de verkoper een of meer volmachtgevers niet accepteert, wordt de bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden.

- b. De situatie als beschreven in onderdeel 4.3 lid 10 van deze akte.

##### **4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg**

Het bieden tijdens de veiling kan ook via [openbareverkoop.nl](http://openbareverkoop.nl) plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. [openbareverkoop.nl](http://openbareverkoop.nl):  
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in begrip 27 AVVE; via deze website kan een bod via internet worden uitgebracht.
2. NIV:  
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van [openbareverkoop.nl](http://openbareverkoop.nl).
3. handleiding

- de 'handleiding online bieden' vermeld op [openbareverkoop.nl](http://openbareverkoop.nl).
4. registratienotararis:  
een notaris die de via [openbareverkoop.nl](http://openbareverkoop.nl) in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
  5. registratie:  
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via [openbareverkoop.nl](http://openbareverkoop.nl) wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotararis van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
  6. deelnemer:  
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op [openbareverkoop.nl](http://openbareverkoop.nl).
  7. internetborg:  
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' zoals bedoeld in artikel 14 AVVE.
- In verband met de mogelijkheid van bieden via [openbareverkoop.nl](http://openbareverkoop.nl) gelden de volgende voorwaarden.
1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod zoals bedoeld in de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
  2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
  3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
  4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), evenals storingen en uitval van deze

- verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
  6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
  7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
  8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
  9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
  10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 3 AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
    - naar het oordeel van de notaris voldoende aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper). Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
  11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen als gevolg van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Dit moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.



12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
  - a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
  - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn goedgehoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE en onderdeel 4.6 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 AVVE blijft van toepassing.

#### **4.4 inzetpremie**

De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 lid 1 van de AVVE wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald. Als de inzetter ook de koper is, wordt de inzetpremie met de koopprijs verrekend. Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

#### **4.5 legitimatie**

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

#### **4.6 goedgehoedheid**

De goedgehoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële goedgehoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is

aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

**aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg**

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

**4.7 gunning**

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

**4.8 risico-overgang**

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

**5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)**

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

**5.1 schriftelijke verklaring**

In aanvulling op artikel 27 lid 1 AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

**5.2 koopovereenkomst**

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

**5.3 waarborgsom**

De in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

**5.4 verzoekschriftprocedure**

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.

- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is, tenzij hij hierbij zijn rechten op grond van artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek uitoefent, verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontnemen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

#### **5.5 risico-overgang**

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering zoals bedoeld in artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

#### **Aangehechte stukken**

Aan deze akte wordt het navolgende stuk gehecht:  
- volmacht verkoper.

#### **Ondertekening**

Deze akte is verleden te Volendam, gemeente Edam-Volendam op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend om elf uur en veertig minuten.

Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend door of namens de verkoper.

## Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45463\_Kostenoverzicht Jonkerstraat 58 te Den Helder.pdf

**Jonkerstraat 58 te Den Helder**

Kostenoverzicht:

- schatting notarieel honorarium thans geschat op € 5.656,75 (inclusief 21% btw), begroot op 17 uur á € 275,00 exclusief 21% btw per uur;
- Kadastrale rechten onbelast: € 144,50;
- Kadastrale rechten belast: € 170,00 (inclusief 21% btw);

Totaal: € 5.971,25

Bijkomende kosten voor koper:

- overdrachtsbelasting;
- eventuele achterstallige waterschapslasten;