

164345/CB

**BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE  
HYPOTHEEKHOUDER  
BERGSEWEG 109 TE 6367 HA VOERENDAAL**

Heden, tien december tweeduizend negentien,  
verscheen voor mij,  
mr. Johannes Maria Josef Helene Achten, notaris te Maastricht:

-

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **ELQ Portefeuille I B.V.**, kantoorhoudende te 1101 CT Amsterdam, Herikerbergweg 282, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34206552 en als zodanig bevoegd die vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen.

**Opdrachtgever**

ELQ Portefeuille I B.V., hierna te noemen: '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 stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de Onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of namens de Verkoper. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op [www.vastgoedveilingzuid.nl](http://www.vastgoedveilingzuid.nl) en [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl), hierna te noemen: 'de website'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

**1. ALGEMENE INFORMATIE**

**1.1 Datum en plaats**

De executoriale verkoop vindt plaats op zestien januari tweeduizend twintig vanaf dertien uur dertig in Hotel Jagershorst aan de Valkenswaardseweg 44 te 5595 XB Leende, voor mij, notaris, of eventueel een van de andere (toegevoegd) 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:

KADASTRALE GEMEENTE VOERENDAAL

de (bedrijfs)woning met ondergrond, opslagloodsen, voormalige nertsenstallen, voormalige pelsenopslag, tuin en erf, staande en gelegen aan de **Bergseweg 109 te 6367 HA Voerendaal**, kadastraal bekend gemeente **Voerendaal**, sectie **P** nummer **149**, groot een hectare vier are en tien centiare (1ha 4a 10ca); hierna samen te noemen: 'het Registergoed'.

### **1.3 Eigenaar/schuldenaar**

De eigenaren van het Registergoed zijn de erven van

-

die blijkens een verklaring van erfrecht de dato tien oktober tweeduizend twaalf de nalatenschap van erflater zuiver hebben aanvaard en hierna daarom samen worden genoemd: 'de eigenaar' alsook 'de schuldenaar'.

### **1.4 Verkrijging eigenaar**

Het Registergoed werd door erflater verkregen door toedeling op grond van ruilverkaveling. Hiervan blijkt uit een akte van herindeling op acht september tweeduizend tien verleden voor mr. J.M.J.H. Hendriks, notaris te Heerlen. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op acht september tweeduizend tien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 58808 nummer 149.

### **1.5 Hypotheek-/pandrecht**

Op het Registergoed is ten behoeve van de Verkoper een recht van hypotheek respectievelijk pand gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', respectievelijk 'het pandrecht'. Dit blijkt uit een akte op twee augustus tweeduizend vijf verleden voor mr. H.M.L. Simons, notaris te Voerendaal. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster (destijds bewaring Roermond) op drie augustus tweeduizend vijf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 14599, nummer 138, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor:

- a. de nakoming van de geldlening, waaronder begrepen de eventueel aan schuldenaar terugbetaalde aflossingsbedragen en waaronder voorts wordt begrepen al hetgeen aan 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 welken hoofde ook; en
- b.
  1. de voldoening van de bedongen rente alsmede de eventueel laten overeen te komen verhoging daarvan;
  2. de voldoening van alle boeten, kosten en rechten, schadevergoedingen en al hetgeen verkoper verder uit hoofde van de leningovereenkomst van de schuldenaar te vorderen mocht hebben.

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 door de Verkoper direct opeisbaar gesteld wegens:

- nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de Verkoper verschuldigd is; en/of
- executoriaal beslagleggingen op het Registergoed en de overneming van de executoriale verkoop door de Verkoper.

### **1.9 Verzuim schuldenaar**

Op grond van wat hiervoor en het 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 beslagleggers.

### **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 in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, 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

De gemeente Voerendaal heeft inschrijving laten plaatsvinden, in de openbare registers van het kadaster, van een Dwangsombesluit, in het kader van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht. Besluiten werden genomen onder meer wegens geconstateerde overtredingen in de vorm van de aanwezigheid van restanten van asbesthoudende platen, alsmede bodemverontreiniging ontstaan door het illegaal in en op de bodem aanbrengen van afvalstoffen die vrij zijn gekomen bij de exploitatie van een laboratorium voor synthetische drugs, alsmede onjuiste opslag van afvalstoffen en gasflessen. Het besluit zal in zijn geheel in geanonimiseerde vorm worden gepubliceerd op de website ter volledige informatie van gegadigden ter zake.

Voor het overige is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de Verkoper niet bekend of zich in het

Registrergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden, anders dan een bovengrondse dieseltank. Het is hem verder niet bekend dat zich in het Registrergoed andere asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden, dan gebruikelijk was te achten voor de tijd dat het registrergoed gebouwd dan wel verbouwd is. Het taxatierapport dat verkoper heeft laten opmaken meldt nog: "*Er is een opslagtank aanwezig*" en "*Ja, een gedeelte van de daken is bedekt met asbesthoudende golfplaten*". Op grond van artikel 15 lid 1 AVVE aanvaardt Koper deze lasten en beperkingen, waarbij nadrukkelijk wordt verwezen naar de verdere inhoud van dat artikel.

#### Energielabel

Op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) staat vandaag geen definitief energielabel van het Registrergoed geregistreerd.

## **2.2 Juridische informatie**

### Bestemming

Volgens informatie van de website [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) maakt het registrergoed deel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied".

Blijkens gemeld bestemmingsplan is aan het registrergoed de enkelbestemming "Agrarisch", dubbelbestemming "Waarde-Archeologie", functieaanduiding "Intensieve Veehouderij" en gebiedsaanduiding "milieuzone bodembeschermingsgebied" toegekend.

De woning behorende tot het Registrergoed betreft een bedrijfswoning, zijnde een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) één of meer personen, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw en/of terrein.

Voor de van toepassing zijnde regels wordt voorts verwezen naar hetgeen wordt gepubliceerd via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.vastgoedveilingzuid.nl](http://www.vastgoedveilingzuid.nl), waarbij de informatie op eerstgenoemde site prevaleert.

Volgens een bericht van de gemeente de dato vijftiende november tweeduizend negentien is thans een voorbereidingsbesluit in voorbereiding met als doel de mogelijkheid voor 'intensieve veehouderij' weg te bestemmen. Het besluit van de gemeenteraad daartoe wordt medio december tweeduizend negentien genomen.

### Privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Met betrekking tot het Registrergoed zijn de Verkoper geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend.

### Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Als publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Registrergoed in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie is bekend:

1. Bestuursdwangbesluit of dwangsombesluit, Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht, Voerendaal, 47507, ingeschreven op veertien september tweeduizend achttien;
2. Bestuursdwangbesluit of dwangsombesluit, Woningwet, Voerendaal, 43027, ingeschreven op twintig december tweeduizend achttien.

Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

In verband hiermee heeft de Verkoper bij de gemeente Voerendaal geïnformeerd naar deze en eventuele andere publiekrechtelijke beperkingen. De ter inschrijving aangeboden stukken als van die gemeente ontvangen worden gepubliceerd op de website.

De gemeente Voerendaal verklaarde voorts, dat:

- A. - ingevolge artikel 5.18 van de Wabo bij een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom gericht op naleving van

het bepaalde bij of krachtens de betrokken wet het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen kan bepalen dat het besluit mede geldt jegens de rechtsopvolger van degene aan wie het besluit is opgelegd alsmede jegens iedere verdere rechtsopvolger;

- in dat geval kan het besluit, tenzij bijzondere omstandigheden zich daartegen naar het oordeel van dat bestuursorgaan verzetten, jegens die rechtsopvolger of iedere verdere rechtsopvolger worden ten uitvoer gelegd en kunnen de kosten van die tenuitvoerlegging en een te innen dwangsom bij die rechtsopvolger of verdere rechtsopvolger worden ingevorderd;
- ten aanzien van de voormelde dwangsombesluiten de opgelegde lasten niet (tijdig) zijn voldaan waardoor de dwangsommen volledig zijn verbeurd. Het bedrag van de dwangsommen is ingevorderd bij de huidige eigenaren en hiervoor zijn ook reeds dwangbevelen betekend;
- de verbeurde dwangsommen op grond van artikel 5.18 Wabo ook kunnen worden ingevorderd bij de toekomstige eigenaren. Daarvoor moet wel nog een besluit worden genomen waarbij een afweging moet plaatsvinden of zich bijzondere omstandigheden voordoen. In ieder geval dient het belang van de nieuwe eigenaar daarbij afgewogen te worden tegen het door de wetgever beoogde doel van de zakelijke werking van handhavingsbesluiten, te weten het zo effectief mogelijk bereiken van een normconforme situatie. Voorts moet onderscheid worden gemaakt tussen de door de oorspronkelijke overtreder verbeurde dwangsommen en de door verweerder gemaakte kosten van de tenuitvoerlegging van bestuursdwang.

De in het kader van de besluitvorming tot invordering in acht te nemen zorgvuldigheid en redelijkheid brengen mee dat na de eigendomsoverdracht het bestuursorgaan nogmaals moet trachten de verbeurde dwangsommen bij de vorige eigenaren/overtreders te innen. Eerst als dat niet lukt, kan worden besloten om over te gaan tot invordering bij de nieuwe eigenaar. Als de dwangsommen kunnen worden voldaan uit de opbrengst van de veiling zullen de dwangsommen de nieuwe eigenaar derhalve niet kunnen treffen. Als de veilingopbrengst ontoereikend is, sluit de gemeente die mogelijkheid niet uit. Het voorgaande laat nog onverlet dat zolang de overtredingen niet zijn beëindigd, ook aan de nieuwe eigenaren nieuwe lasten onder dwangsom kunnen worden opgelegd om de overtredingen te beëindigen. Het ligt voor de hand dat aan de nieuwe eigenaar in dat geval gelijke begunstigingstermijnen worden geboden.

- B. in verband hiermee nog de volgende besluiten zijn genomen:
1. Last onder bestuursdwang de dato zesentwintig november tweeduizend achttien, inzake afdekken bodemverontreiniging (geen zakelijke werking). Bestuursdwang is uitgevoerd door middel van het afdekken van de verontreinigde locaties.
  2. Last onder bestuursdwang de dato vierentwintig juli tweeduizend negentien, inzake afhebben agrarische bedrijfsloods (in besluit wel zakelijke werking toegekend, maar niet in WKPB geregistreerd). Bestuursdwang is uitgevoerd door middel van het plaatsen van bouwhekken rondom de agrarische bedrijfslocatie.

De Verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie. De Koper aanvaardt deze beperkingen door een Bod uit te brengen. De Verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

### **2.3 Gebruik**

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:

- Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet gebruikt;
- Volgens de Basisregistratie Personen staat er op het adres van het Registergoed niemand als bewoner ingeschreven.
- De woning behorende tot het Registergoed kan thans niet gebruikt worden omdat het door brand ernstig is beschadigd waarna in opdracht van de gemeente Voerendaal hekken zijn geplaatst die de toegang tot de woning belemmeren.

Verkoper verklaarde dan ook gegronde redenen te hebben om geen verlot te vragen voor het inroepen van het huurbeding.

Voor zover nodig doet Verkoper hierbij wel een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de Verkoper. Verdere uitoefening van een huurbeding wordt aan de Koper gelaten en komt voor zijn rekening en risico. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

#### **Ontruiming**

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning 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 als 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.

### **3. FINANCIEEL**

#### **3.1 Kosten en heffingen**

- a. Het Registergoed wordt geacht een tot bewoning bestemde onroerende zaak te zijn. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de Koper in rekening gebracht:

- het honorarium van de notaris;
- de overdrachtsbelasting en omzetbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten waarvoor de Koper op grond van de wet aansprakelijk is.

de (eventuele) kosten van ontruiming na de aflevering komen eveneens voor rekening van Koper;

Voor zover na voldoening van de Verkoper een opbrengst resteert, komen de kosten van door het kantoor van de executienotararis te verrichten werkzaamheden ten laste van die resterende opbrengst.

- b. De eigenaarslasten voor het Registergoed worden niet verrekend.

#### **3.2 Fiscaal**

Voor zover de Verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. De verschuldigdheid van overdrachtsbelasting op grond van het hiervoor bepaalde laat de mogelijkheid van koper in stand om volgens de wet in aanmerking te komen voor vrijstelling van overdrachtsbelasting. Het verkrijgen van een vrijstelling alsmede het doen van een beroep daarop is voor rekening en risico van koper en vindt plaats op zijn initiatief. In geval van beroep op de cultuurgrondvrijstelling dient

de koper uiterlijk (3) werkdagen na de datum van gunning dan wel de datum van goedkeurende beschikking onderhandse executie aan notaris opgave te doen van het bedrag dat koper wenst toe te kennen aan de voor vrijstelling in aanmerkingen komende gronden. Die waardetoekenning geschiedt volledig voor risico van koper.

Onverminderd het hiervoor bepaalde:

- is de verkrijging van het woningdeel van het Registergoed belast tegen het tarief van twee procent (2%) overdrachtsbelasting;
- is de verkrijging van het bedrijfsmatige/landbouwdeel van het registergoed is belast tegen het tarief van zes procent (6%) overdrachtsbelasting.

Voor de berekening van de overdrachtsbelasting dient koper uiterlijk drie (3) dagen na de datum van gunning dan wel de datum van goedkeurende beschikking onderhandse executie, aan mij, notaris, op te geven welk deel van de koopprijs hij wenst toe te kennen aan het woningdeel, waarmee het aandeel in de koopprijs van het bedrijfsmatige/landbouwdeel eveneens wordt vastgesteld. Deze waardetoekenning geschiedt volledig voor risico van koper.

Onder het woningdeel wordt verstaan: het woonhuis met de daaraan toe te rekenen tuin, erf en toegangspad(en). De overige gronden en opstallen worden geacht te behoren tot het bedrijfsmatige deel, voor zover koper op zijn initiatief niet anders overeen zal komen met de Ontvanger.

### **3.3 Afwijking / Aanvulling op de AVVE**

- a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende.  
De koopprijs en de overige kosten moeten worden voldaan, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk vier weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. In dat geval geldt dat - behoudens de betaling van een eerder verschuldigde waarborgsom - iedere betaling door koper in handen van de notaris, geacht wordt te gelden als een betaling van een (aanvullende) waarborgsom en wel tot het moment dat de voorzieningenrechter heeft beschikt ten aanzien van de in artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek bedoelde verklaring.
- b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub 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 in beginsel geen rente vergoedt over de waarborgsom. Ingeval door een belanghebbende een beroep wordt gedaan op vergoeding van rente over de waarborgsom, aanvaardt diegene de aansprakelijkheid voor eventuele negatieve rente, naast zijn verplichting om administratiekosten die de notaris ter zake moet maken te voldoen uit de waarborgsom.
- d. Daar waar in artikel 10 van de AVVE een betalingsverplichting staat vermeld voor een Koper, waar nog geen sprake kan zijn van een Koper, dient te worden gelezen dat de betalingsverplichting geldt voor de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht.
- e. De koper aanvaardt het verkochte in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden en overigens is de verkoper niet bekend met huurovereenkomsten inzake het verkochte.
- f. In afwijking van artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient betaling van de koopprijs te

- geschieden binnen vier weken na gunning.
- g. Verkoper zal altijd gunnen onder de ontbindende voorwaarde dat Koper dient te voldoen aan alle op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde voorwaarde heeft Verkoper op ieder moment het recht om – alsnog – tot onvoorwaardelijke gunning over te gaan.
  - h. Na ontvangst van de koopprijs kan Verkoper – mits ter zake te goeder trouw en bij ontvangst van de koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper – er vanuit gaan dat Koper op het moment van betaling niet bekend was met gebreken die voor rekening en risico van Verkoper komen en dat koper reeds voor betaling heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde gebreken voor rekening en risico van Koper komen.
  - i. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden.
  - j. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van de risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade – eventueel na bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een openstellingsmandaat – ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde toekomstige verzekeringsspanningen ter zake, dan wel ten laste van de verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper – op verzoek van Verkoper – mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te wijzen partij (al dan niet gelieerd aan Verkoper) voor een prijs gelijk aan de koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde veilingkosten.

Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris, met uitzondering van de door een Bieder/Koper te stellen internetborg.

#### **4. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)**

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden 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 van de 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.

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

Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

- de website:  
de eerder vermelde algemeen toegankelijke websites of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden



- uitgebracht.
  - NIIV:  
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van de website.
  - handleiding  
de 'handleiding online bieden' vermeld op de website.
  - registratienotariss:  
een notaris die de via de website 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.
  - registratie:  
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via de website wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotariss van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
  - 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 de website.
  - 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' in de zin van artikel 14 van de AVVE.
- In verband met de mogelijkheid van bieden via de website gelden de volgende voorwaarden.
1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als Bod in de zin van de AVVE wordt 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), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.

5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de 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 lid 3 van de 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 genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
  - de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.Het bepaalde in de slotzin van artikel 5 lid 2 van de AVVE ('de Inzetter die ook afmijnt, heeft niet het recht te verklaren dat hij bij de Inzet het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen') wordt in dit geval buiten toepassing verklaard, mits de deelnemer verklaarde dat Inzet en Afmijning namens één en dezelfde rechtspersoon plaatsvond.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten.

Hiervan moet uit de notariële akte van Veiling en Gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als (door de deelnemer) vertegenwoordigde, 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 als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.
11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. 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. Hiervan 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 als 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; tevens omvat de volmacht dat de gevolmachtigde over kan gaan tot ondertekening van de Acte de Command. 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 gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en het hierna in dit hoofdstuk 4 onder "gegoedheid" van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als 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 van de AVVE blijft van toepassing.

#### **4.4 Inzetpremie**

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 Gegoedheid**

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de 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 geldverstrekker met een vergunning in de zin van 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.

#### 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 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 wordt geacht een tot bewoning bestemde onroerende zaak te zijn. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de 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 bijzondere veilingvoorwaarden 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 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het Registergoed) een formulier beschikbaar dat bij voorkeur 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 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de Koper tot betaling van de waarborgsom. Die waarborgsom dient te worden voldaan binnen twee dagen na aanvaarding van het Bod door de Verkoper, doch nooit later dan de uiterste dag waarop het vereiste verzoek tot goedkeuring bij de Voorzieningenrechter moet zijn ingediend, om twaalf uur (12.00 uur). De uiterste dag in deze is woensdag acht januari tweeduizend twintig.

##### **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 verplicht niets te doen of 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 van de 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 wordt geacht een tot bewoning bestemde onroerende zaak te zijn. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

-