

Dossiernummer: 2019C1087028dp

Bijzondere veilingvoorwaarden executoriale verkoop door de hypotheekhouder

Merwedestraat 13, te Schiedam

Heden twee januari tweeduizend twintig (02-01-2020)

om elf uur en dertig minuten (11:30 uur)

verklaar ik, mr. Jeroen Johann Cornelius Krabbendam, notaris te Schiedam:

Opdrachtgever

de naamloze vennootschap, genaamd: **ASR Levensverzekering N.V.**, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te 3584 BA Utrecht, Archimedeslaan 10, ingeschreven op vier en twintig mei negentienhonderd een en twintig in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30000847 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.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 (veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op vijf februari tweeduizend twintig om of omstreeks dertien uur en dertig minuten (13:30 uur) in Het Vendu Notarishuis, Kipstraat 54 te Rotterdam voor mr. J.J.C. Krabbendam, notaris gevestigd te Schiedam, 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 appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Schiedam, sectie L.,

complexaanduiding 3691A, appartementsindex 30, welk appartementsrecht omvat:

- a. het vijf en tachtig/drieduizend zeshonderd dertigste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het recht van erfpacht, eindigende op een en dertig januari tweeduizend twee en negentig (31-01-2092), van een perceel grond gelegen te Schiedam en in eigendom toebehorende aan die gemeente, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Schiedam, sectie L, nummer 3685, groot zestien are vijf en zestig centiare (16.65 are), met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, uitmakende een flatgebouw met toebehoren, plaatselijk bekend te Schiedam als Merwedestraat nummers 1 tot en met 42 en 46 (even en oneven nummers); en
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamerwoning, gelegen op de vierde verdieping met berging op de vierde verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend te Schiedam als Merwedestraat 13;

van welk appartementsrecht de verplichting tot betaling van een jaarlijkse erfpachtscanon tot een februari tweeduizend drie en veertig (01-02-2043) is afgekocht.

hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

de heer **Ronny Bonnes**, geboren te Schiedam op acht en twintig oktober negentienhonderd tachtig (28-10-1980), wonende te 3114 SW Schiedam, Merwedestraat 13, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van artikel 1:80a van het Burgerlijk Wetboek,

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

De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop. Deze levering blijkt uit een akte op acht en twintig december tweeduizend twaalf verleden voor mr. J.J.C. Krabbendam, notaris gevestigd te Schiedam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op een en dertig december tweeduizend twaalf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 62423, nummer 200.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht'.

Dit blijkt uit een akte op acht en twintig december tweeduizend twaalf verleden voor mr. J.J.C. Krabbendam, notaris gevestigd te Schiedam. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op een en dertig december tweeduizend twaalf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 64691, nummer 124, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

roerende zaken die de Hypotheekgever heeft verkregen en die volgens verkeersopvatting dan wel door de rechthebbende bestemd zijn om het Onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen, hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling

van de in de hypotheekakte vermelde geldlening van de schuldenaar, met rente en kosten.

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.

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 en met inachtneming van artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of 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

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

- energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

2.2 juridische informatie

- bestemming

De bestemming volgens de erfpachtvoorwaarden is: woonruimte.

Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: woonruimte.

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

- privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

A. de voorwaarden en bepalingen voorkomende in een akte houdende uitgifte in erfpacht de dato zeventien maart negentienhonderd drie en negentig (17-03-1993), verleden voor voornoemde notaris mr. B. van der Meide, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op achttien maart negentienhonderd drie en negentig (18-03-1993) in Hypotheken 4 deel 12705 nummer 40, waarin woordelijk staat vermeld:

erfpachtsvoorwaarden

Deze uitgifte in erfpacht geschiedt onder de voorwaarden van "het model van erfpachtsvoorwaarden 1992 voor uitgifte in erfpacht van grond voor woningbouw en andere niet-commerciele en niet- industriële doeleinden "behorende bij de Verordening 1992 regelende de vestiging, beheer, wijziging en beëindiging door de gemeente Schiedam van zakelijke rechten c.a. en persoonlijke rechten met betrekking tot onroerende aangelegenheden", vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad de dato elf mei negentienhonderdtweeennegentig, ingeschreven ten Kantore van de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op tweentwintig mei negentienhonderdtweeennegentig in deel 12124 nummer 8, met dien verstande dat de artikelen 1 tot en met 7, 10, 11, 16, tot en met 26, 28 en 29 voor zover nodig zijn ingevuld en mitsdien als volgt luiden: Artikel 1 – aanduiding en uitmeting erfpachtsterrein

- 1. Het erfpachtsterrein omvat de percelen kadastraal bekend als gemeente Schiedam, sectie L, nummers 3685 en 3686 respectievelijk groot zestien are en vijftien centiare (00.16.65 ha.) en vijf are en tachtig centiare (00.05.80 ha.).*
- 2. Voor het geval het erfpachtsterrein nog niet is uitgemeten, zijn de gemeente en de erfpachter verplicht onverwijld na een daartoe strekkend verzoek van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers over te gaan tot aanwijzing ter plaatse van de nieuwe nog niet kadastrale registers opgenomen perceelsgrenzen en zonodig*

elkaar tijdig in kennis te stellen van het tijdstip waarop bedoelde aanwijzing zal plaatsvinden. Zodra de uitmeting door deze dienst, overeenkomstig gelijklopende aanwijzing van partijen heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de in de gronduitgifteovereenkomst vermelde tekening(en).

3a. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het erfpachtsterrein of enig deel daarvan geeft geen grond tot enige rechtsvordering.

b. Er zal geen verrekening of herziening van de uitgifteprijs, afkoopsom en/of van de canon plaatsvinden indien de uitgifteprijs – blijkens de invulling van artikel 3, lid 1, van dit model van voorwaarden – is uitgedrukt in een totaalprijs in casu kavelprijs geldend voor het gehele erfpachtsterrein. Deze kavelprijs geldt ongeacht de grootte van het erfpachtsterrein, met dien verstande dat het erfpachtsterrein zodanig groot zal zijn, dat het geschikt is voor het doel waarvoor het erfpachtsterrein is uitgegeven.

c. Aanpassing van de afkoopsom en/of de canon zal wel plaatsvinden, indien de uitgifteprijs – blijkens de invulling van artikel 3, lid 1, van dit model van voorwaarden – is uitgedrukt in een prijs per m², ingevuld in artikel 3, lid 1, van dit model van voorwaarden.

Artikel 2 – duur van het recht

1. De erfpacht gaat in op een februari negentienhonderddrieennegentig.

2. Onverminderd het bepaalde in de artikelen 20 en 22 eindigt de erfpacht op eenendertig januari tweeduizendtweeenegentig.

3. Het is de erfpachter niet toegestaan de erfpacht op te zeggen of daarvan eenzijdig afstand te doen.

Artikel 3 – bedrag van de canon

1. De uitgifteprijs van het erfpachtsterrein bedraagt EEN MILJOEN EENHONDERDEENENTWINTIGDUIZEND VIJFHONDERDNEGENTIEN GULDEN (F. 1.121.519,-) exclusief omzetbelasting voor het gehele erfpachtsterrein. Tot aan het tijdstip waarop de canon overeenkomstig het hierna in lid 2 bepaalde voor de eerste maal zal worden herzien, bedraagt de jaarlijkse canon acht vijf/tiende procent (8,5%) van dat bedrag, is VIJFENEGENTIG-DUIZEND DRIEHONDERDDERTIG GULDEN (F. 95.330,-) voor het gehele erfpachtsterrein per jaar, met dien verstande dat de (totale) jaarlijkse canon voor het gehele erfpachtsterrein wordt afgerond naar boven tot gehele getallen guldens.

2. a. Telkens na verloop van tien (10) jaar, te rekenen vanaf de datum van ingang van de erfpacht, zal bij de herziening de canon worden bepaald door toepassing van het door burgemeester en wethouders vastgestelde rentepercentage – geldend voor het kalenderkwartaal voorafgaande aan het kwartaal waarin de herzieningsdatum is gelegen – op de waarde, welke de grond op de datum van herziening heeft.

Hiervoor bedoeld rentepercentage, geldend voor een kalenderkwartaal, wordt door burgemeester en wethouders in dat kalenderkwartaal vastgesteld op basis van het rente-niveau van langlopende leningen aangeboden door de Bank voor Nederlandse Gemeenten over de aan dat kwartaal voorafgaande twaalf (12) maanden. Bij de bepaling van de hiervoor bedoelde grondwaarde wordt geen rekening gehouden met opstallen, beplantingen en werken en andere door de erfpachter aangebrachte of veroorzaakte waarde-beïnvloedende factoren, waaronder mede begrepen de uitkomsten van een eventueel op het erfpachtsterrein uitgeoefend beroep of bedrijf.

b. Reeds nu voor alsdan wordt bepaald, dat bij herziening, als bedoeld onder a. de

herziene canon, ongeacht het verloop van de grondwaarde en de rente, niet lager zal zijn dan het bedrag dat bij toepassing van het gemiddelde rentepercentage (ook wel genaamd het renteomslagpercentage) zoals dat percentage in de begroting van het lopende jaar is aangehouden, op de grondprijs casu quo uitgifteprijs zoals die in de akte van uitgifte is genoemd, wordt verkregen.

c. Bij elke herziening wordt de (totale) canon voor het gehele erfpachtsterrein afgerond naar boven tot gehele getallen in guldens.

d. Indien bij herziening partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over het bedrag van de nieuwe canon, zal dit bedrag door deskundigen worden vastgesteld.

e. De wijziging van de canon wordt bij notariële akte geconstateerd.

3. Herziening van de canon kan ook tussentijds plaatsvinden, ook indien de canon afgekocht is als bedoeld in artikel 4, en wel in de volgende gevallen:

a. indien een met toestemming van de gemeente (eigenares) veranderd gebruik van de grond en/of opstallen, gelet op door deze gebruiksverandering tot stand gekomen waardevermeerdering van de grond, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop de gemeente de toestemming heeft verleend;

b. indien een met toestemming van de gemeente (eigenares) gerealiseerde wijziging van de bestaande opstallen, beplantingen en werken en/of met toestemming van de gemeente (eigenares) gestichte nieuwe bebouwing, beplantingen en werken daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop de gemeente de toestemming heeft verleend;

c. indien een met toestemming van de gemeente (eigenares) gerealiseerde splitsing van de erfpacht, als bedoeld in de artikelen 16 en 18 van deze modelvoorwaarden, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop de gemeente de toestemming heeft verleend.

De daarna volgende herzieningen vinden plaats op de data aangegeven in lid 2a van dit artikel

4. De herziening van de canon in de in lid 3 bedoelde gevallen, vindt plaats overeenkomstig het bepaalde de leden 2a tot en met 2^e van dit artikel.

5. Indien in een geval als bedoeld in lid 3 van dit artikel de canon bij herzieningen lager zal zijn dan op grond van de situatie voorafgaande aan de in lid 3 bedoelde wijziging(en) – (hierna aangeduid als oude situatie) -, zal de canon nimmer lager zijn dan de canon gebaseerd op de oude situatie.

6. De herziening van de canon in gevallen als bedoeld in lid 3 van dit artikel vindt ook plaats, indien de canon is afgekocht.

Artikel 4 – Afkoop van de canon

De leden 1 en 2 van dit artikel zijn slechts van toepassing indien de gemeente en de erfpachter vóór het passeren van de akte van vestiging zijn overeengekomen om de jaarlijkse verschuldigde canon voor een periode van 50 jaar af te kopen.

1. Na betaling van een bedrag van EEN MILJOEN

EENHONDERDEENENTWINTIGDUIZEND VIJFHONDERDNEGENTIEN GULDEN (F. 1.121.519,-) hierna ook aangeduid als afkoopsom, heeft de erfpachter de canon voor de eerste vijftig (50) jaar van de duur van de erfpacht voldaan.

2. Na afloop van de periode, waarvoor de afkoop van de canon heeft plaatsgevonden, heeft de erfpachter het recht om ook de canon voor de resterende duur van het recht, eindigende op de datum ingevuld in artikel 2, lid 2, van dit model af te kopen, doch uitsluitend onder de dan krachtens het alsdan gevoerde beleid

van het gemeentebestuur, geldende (financiële) voorwaarden. De periode van afkoop zal nimmer langer zijn dan vijftig (50) jaar .

3. Het hiervoor bepaalde in lid 2 is van overeenkomstige toepassing, indien de afkoop voor de eerste vijftig (50) jaar van de duur van de erfpacht niet heeft plaatsgevonden en deze periode van vijftig (50) jaar is verstreken.

4. Indien na afloop van een afkoopperiode de gemeente en de erfpachter geen overeenstemming hebben bereikt over de afkoop van de canon voor de resterende periode als bedoeld in lid 2 van dit artikel, danwel de erfpachter van dit recht geen gebruik wenst te maken, dan is met ingang van de datum waarop de afkoopperiode is geëindigd de erfpachter een jaarlijkse canon verschuldigd, die wordt vastgesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 3, lid 2, sub a tot en met e, van dit model van voorwaarden. De daarna volgende herzieningen van de canon vinden plaats overeenkomstig het bepaalde in artikel 3, lid 2, sub a tot en met e, van dit model van voorwaarden, en wel op de respectievelijke data als zou zijn geschied indien geheel geen afkoop van de jaarlijkse canon zou hebben plaatsgevonden.

5. Behoudens het hiervoor in de leden 1 tot en met 4 en het hierna in lid 8 bepaalde is na de vestiging van de van de erfpacht de afkoop van een canon op grond van de erfpachtsovereenkomst niet mogelijk.

6. De afkoop van de canon wordt geconstateerd in de akte van vestiging van de erfpacht, respectievelijk in een afzonderlijke notariële akte.

7. Gehele of gedeeltelijke terugbetaling van de ingevolge dit artikel vooruitbetaalde bedragen is niet mogelijk, onverminderd het bepaalde in de artikelen 21 en 23 van deze modelvoorwaarden.

8. Indien de canon is afgekocht en nadien op voet van artikel 3, lid 3, wordt herzien, kan de alsdan verschuldigde aanvullende canon voor de resterende afkoopperiode worden afgekocht. De afkoopsom voor deze aanvullende canon wordt vastgesteld via de zogenaamde methode van contantmaking met hantering van een percentage dat gelijk is aan het percentage bedoeld in artikel 3, lid 2, onder a. van dit model van voorwaarden. Bij gebreke van overeenstemming over het berekenen van deze afkoopsom via vorenbedoelde methode, beslissen deskundigen. De afkoopsom dient binnen een maand na facturering te worden voldaan, met dien verstande dat niet eerder gefactureerd zal worden dan nadat tussen de gemeente en de erfpachter over de afkoopsom overeenstemming is bereikt dan wel nadat de afkoopsom door deskundigen is vastgesteld. Wordt de afkoopsom niet binnen de termijn van een maand voldaan, dan vervalt de mogelijkheid van afkoop en dient de aanvullende canon op de in artikel 5 aangegeven wijze te worden voldaan.

Artikel 5 – betaling canon

1. De betaling van de (aanvullende) canon geschiedt achteraf, in twee gelijke termijnen, waarvan telkens één vervalt direct na afloop van een kalenderhalfjaar, te weten op 1 januari en 1 juli. De termijnen moeten binnen 15 dagen, nadat zij zijn vervallen, worden voldaan.

2. Wanneer de eerste of de laatste termijn loopt over een gedeelte van een kalenderhalfjaar, wordt hij naar evenredigheid berekend.

3. Alle aan de gemeente eenmalig of periodiek verschuldigde bedragen met betrekking tot het erfpachtsterrein moeten worden betaald op door de gemeente voor te schrijven wijze in wettig Nederlands betaalmiddel. Korting of verrekening van de door de erfpachter verschuldigde bedragen is uitsluitend toegestaan, voor zover het onbetwiste vorderingen op de gemeente betreft, welke direct verband houden

van het erfpachtsterrein.

Artikel 6 – lasten

1. Alle gewone en buitengewone lasten die op de zaak drukken dienen door de erfpachter worden gedragen en voldaan. Alle gewone en buitengewone lasten welke op of wegens de eigendom van de grond of wegens de bebouwing van de grond geheven worden, komen ten laste van erfpachter met ingang van het verlijden van de akte van vestiging en indien de ingebruikneming voor de datum van deze akte geschiedde, vanaf de datum van ingebruikneming.

2. Wanneer de gemeente deze lasten betaald heeft, moet de erfpachter deze aan de gemeente vergoeden binnen een maand na ontvangst van een betalingsverzoek van de gemeente.

Artikel 7 – verpagingsrente en boete wegens tekortschieten

1. Wordt de canon – al dan niet door overmacht – niet op de bepaalde tijd voldaan, dan wordt onverminderd het recht om nakoming in rechte te vorderen alsmede de overige rechten (in het bijzonder die neergelegd in artikel 22) die de gemeente daaraan kan ontfemen, over het achterstallige een verpagingsrente verschuldigd, berekend naar het percentage van de zogenaamde wettelijke rente vanaf de dag, waarop de canon had moeten zijn betaald, zulks met een minimum van vijftiengulden; een gedeelte van een maand wordt hierbij voor een volle maand gerekend.

2. Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk – al dan niet door overmacht – voldoen aan enige verplichting, de erfpachter opgelegd bij of krachtens deze erfpachtsovereenkomst, met uitzondering van die bedoeld in lid 1 van dit artikel, kan de gemeente onverminderd het recht om nakoming en/of schadevergoeding in rechte te vorderen alsmede de overige rechten (in het bijzonder die neergelegd in artikel 22 van deze modelvoorwaarden) die de gemeente hieraan kan ontfemen, de erfpachter ten bate van de gemeentekas een boete opleggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon. De erfpachter is de opgelegde boete aan de gemeente verschuldigd en dient deze te voldoen binnen één maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd.

3. Indien de canon op de voet van artikel 4 van deze modelvoorwaarden is afgekocht en bij vooruitbetaling is voldaan, wordt voor de toepassing van het vorig lid uitgegaan van de canon vóór de afkoop.

4. Naast de in de leden 2 en 3 bedoelde boeten kan de gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming – al dan niet door overmacht – voort duurt. Deze extra boete zal ten hoogste 0,3% van de uitgifteprijs bedragen. Een door de gemeente gevorderde extra boete is de erfpachter aan de gemeente verschuldigd en dient deze te voldoen binnen één maand na ontvangst van het schrijven, waarin de extra boete is gevorderd.

5. Voor de toepassing van de leden 2, 3 en 4 kan de canon of de grondwaarde tevens worden aangepast aan de waardeverandering van het geld. Daartoe wordt gebruik gemaakt van een gangbaar algemeen prijsindexcijfer, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, of bij gebreke daarvan door een ander onafhankelijk instituut.

6. De kosten van invordering van de achterstallige canon, de verpagingsrente en/of de boete zijn voor rekening van de erfpachter. Onder deze kosten worden ook begrepen de kosten van het telkens na het verstrijken van een vervaldatum opvragen van gegevens uit de openbare registers, kosten van porto,

deurwaardersexploiten, de kosten van het zenden van kennisgevingen naar hypotheekhouders en derden-belanghebbenden.

Artikel 10 – gebruik erfpachtsterrein en opstallen

1. De erfpachter is gerechtigd en gehouden het erfpachtsterrein met de opstallen uitsluitend te gebruiken om daarop tweeenveertig (42) sociale-koopappartementen en achttien (18) vrije-sectorkoopappartementen te bouwen en in stand te houden.

Nadat de erfpachter het erfpachtsterrein heeft verkaveld/gesplitst in appartementsrechten en vervolgens het erfpachtsrecht van een verkaveld perceel met de daarop te bouwen woning heeft verkocht, is de (opvolgend) erfpachter gerechtigd en gehouden het erfpachtsterrein en de opstal zelf te bewonen.

2. Aan het erfpachtsterrein of enig gedeelte daarvan mag geen andere gebruik worden gegeven dan na verkregen schriftelijke toestemming van de gemeente (eigenares).

Artikel 11 – bebouwing – herstellingen erfpachtsterrein en opstallen

1. Het erfpachtsterrein moet worden bebouwd overeenkomstig een door de gemeente (eigenares) goedgekeurd bouwplan. Binnen twee (2) jaar na de ingangsdatum van de erfpacht moet de bebouwing zijn voltooid.

2. Op het erfpachtsterrein mag zonder al dan niet voorwaardelijke toestemming van de gemeente (eigenares), geen motorbrandstofpompinstallatie worden opgericht, noch voor eigen gebruik, noch voor verkoop aan derden.

3. Alle herstellingen en buitengewone herstellingen dienen door de erfpachter te worden verricht.

4. De erfpachter is verplicht de grond en op de grond aanwezige of later gebouwde opstallen, beplantingen en werken in zodanige feitelijke staat te houden, dat deze in artikel 10 bedoelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond en de opstallen, beplantingen en werken in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig te vernieuwen, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk.

5. De erfpachter is verplicht bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de opstallen en werken deze ten spoedigste te doen herbouwen of herstellen; de gemeente (eigenares) kan hiervan in bijzondere omstandigheden al dan niet voorwaardelijk ontheffing verlenen. De erfpachter is verplicht de opstallen en werken bij een solide verzekeringsmaatschappij op de bij Nederlandse verzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde te verzekeren.

6. De erfpachter mag noch geheel noch gedeeltelijk tot sloping van de opstallen of tot wijziging van het bouwvolume over te gaan zonder schriftelijke toestemming van de gemeente (eigenares), ongeacht of voor de sloop of de wijziging van het bouwvolume uit andere hoofde toestemming is of moest worden verleend.

7. Indien een gedeelte van het erfpachtsterrein, al of niet voorlopig, onbebouwd blijft, dient de erfpachter het vrij te houden van onkruid en vervuiling.

8. De erfpachter is verplicht het niet bebouwde gedeelte van het erfpachtsterrein voor eigen rekening op te hogen, tegelijk met en gelijk aan de ophoging door de gemeente van de langs dit terreinliggende gedeelte openbare groenvoorziening, paden en wegen.

Artikel 16 – overdracht, splitsing en samenvoeging van het recht/ondererfpacht, verhuur en ingebruikgeven

1. Het recht van erfpacht mag niet zonder toestemming van de gemeente worden overgedragen of toebedeeld.

2. Deze toestemming zal niet worden verleend indien niet wordt gegarandeerd dat uiterlijk bij het passeren van de akte van overdracht van de erfpacht de achterstallige canonbedragen en de in artikel 7, lid 1 bedoelde verdragingsrente zal worden voldaan.
3. Onverminderd het in lid 2 bepaalde, zijn, na overdracht of toedeling van de erfpacht op de zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in de erfpacht, de nieuwe erfpachter en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor het door laatstgenoemde terzake van de erfpachtsovereenkomst verschuldigde, waaronder canon en verdragingsrente, met dien verstande dat de nieuwe erfpachter slechts verbonden is voor de door zijn rechtsvoorganger verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.
4. Het recht van erfpacht mag niet zonder toestemming van de gemeente worden gesplitst door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van de zaak. Ingeval deze toestemming wordt verleend stelt de gemeente tevens vast op welke wijze de canon gesplitst zal worden.
5. Rechten van erfpacht mogen niet worden samengevoegd zonder toestemming van de gemeente.
6. het is de erfpachter niet toegestaan de zaak waarop het recht van erfpacht rust, geheel of ten dele in ondererfpacht te geven.
7. a. Voor verhuur, verpachting of voor welke wijze ook van het afstaan van het gebruik of genot van de grond en/of van de opstallen, beplantingen en werken is voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente (eigenares) vereist. Aan deze toestemming kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.
b. Onverminderd het bepaalde in de voorgaande zin, is de erfpachter verplicht elke overeenkomst tot het aangaan, wijzigen of beëindigen van een verhuur, verpachting of op andere wijze van het afstaan van het gebruik of genot van de grond en/of van de opstallen, beplantingen en werken, schriftelijk aan te gaan.
c. Voorts dient deze schriftelijke overeenkomst onverwijld te worden geregistreerd bij de Inspecteur der Registratie en Successie of bij een opvolgende dienst of instelling. Van de geregistreerde overeenkomst dient een exemplaar naar de gemeente te worden gezonden.
d. de gemeente kan van het bepaalde in lid 7, sub c., van dit artikel bepaalde ontheffing verlenen, indien de erfpachter een toegelaten instelling is als bedoeld in artikel 59 van de Woningwet, of indien de erfpachter overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van deze model-voorwaarden op het erfpachtsterrein (een) opstal(len) heeft gerealiseerd waarin zich 10 of meer woningen bevinden.
8. I. Indien de uitgifte in erfpacht heeft plaats gevonden ten behoeve van de bouw van één of meerdere woningen waarvoor geldelijke steun van de overheid is verkregen en die bestemd zijn om als eigen woning door de erfpachter te worden bewoond, zijn ook de volgende leden van dit artikel op de erfpacht van toepassing.
II. Het recht mag noch geheel noch gedeeltelijk worden vervreemd of overgedragen, hetzij in juridische hetzij in economische eigendom, zolang de woning nog in aanbouw is dan wel de eerste erfpachter de woning niet of minder dan drie jaren zelf heeft bewoond. Voor de beoordeling van de vraag of de erfpachter de woning zelf heeft bewoond en het tijdstip waarop de termijn van drie jaren bedoeld in de vorige zin ingaat, zijn behoudens tegenbewijs – beslissend de desbetreffende en terzake doende gegevens uit het persoonsregister van de gemeente.
III. De gemeente kan, op verzoek van de erfpachter, van het bepaalde in het vorige

lid ontheffing verlenen, maar dit zal slechts geschieden in zeer bijzondere gevallen en in elk geval onder de voorwaarden dat uitsluitend mag worden verkocht:

1^e. aan een door de gemeente aan te wijzen gegadigde en

2^e. tegen een door de gemeente vast te stellen prijs;

ad.

1^e: aanwijzing van een gegadigde zal binnen drie maanden na ontvangst van het verzoek om ontheffing plaatsvinden; heeft aanwijzing binnen deze termijn niet plaatsgevonden, dan staat het verzoeker vrij zelf een gegadigde te zoeken;

ad.

2^e: de gemeente stelt de prijs niet lager vast dan de som van :

a. de oorspronkelijke bouwkosten van de woning, herzien naar het globale indexcijfer van de bouwkosten van woningen, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek; de ontwikkeling van de index van het tijdstip van de eerste oplevering van de woning tot het tijdstip van verlening van de gevraagde ontheffing wordt in aanmerking genomen. Onder bouwkosten worden in ieder geval verstaan de aanneemsom, de kosten van de installaties, de kosten van meerwerk en van risico-verrekening, het architectenhonorarium, de kosten van dagelijks toezicht, het bedrag wegens renteverlies tijdens de bouw, de aansluitingskosten, de legeskosten e.d.;

b. de notaris- en hypotheekkosten welke aan de verkrijging van de woning waren verbonden en de makelaarscourtage;

c. de werkelijk gemaakte kosten ten behoeve van de verkoop van de woning;

d. de eventueel gemaakte kosten voor tuinaanleg en erfafscheiding, en voor verbetering en/of uitbreiding van de woning, zijnde geen normaal onderhoud en verminderd met eventueel uitgekeerde subsidie en/of jaarlijkse bijdragen. Op deze kosten is het met betrekking tot de bouwkosten bepaalde van overeenkomstige toepassing;

e. een, in relatie tot restantduur van de afkoopperiode, redelijk deel van de eventueel betaalde afkoopsom. De erfpachter is bevoegd, de woning te verkopen tegen een lagere prijs dan door de gemeente is vastgesteld.

IV. Heeft de uitgifte in erfpacht plaatsgevonden ten behoeve van de bouw van één of meerdere woningen waarvoor de overheid geldelijke steun heeft verleend onder de voorwaarde dat in de erfpachtsovereenkomst andere verkoopregulerende bepalingen voorkomen dan die, vermeld in de leden 2 en 3 van dit artikel, dan treden die bepalingen in de plaats van de genoemde leden 2 en 3.

Artikel 17 – overdracht en overgang van het recht

1. De erfpachter is verplicht in geval van overdracht of toebedeling (scheiding en inbreng daaronder begrepen) van de erfpacht of in geval van vestiging van een zakelijk recht, waardoor het gebruik van het erfpachtsterrein door anderen wordt verkregen, in de desbetreffende akte de bepalingen van dit model van voorwaarden en de bijzondere voorwaarden, waaronder het recht is verleend, op te nemen of daarnaar te verwijzen.

2. In geval van overdracht of toebedeling (scheiding en inbreng daaronder begrepen) alsmede in geval van overgang van de erfpacht of in geval van vestiging van een zakelijk recht, waardoor het gebruik van het erfpachtsterrein grond door anderen wordt verkregen, is de nieuwe erfpachter verplicht om binnen een maand na de verkrijging of vestiging van het zakelijk recht, daarvan de gemeente kennis te geven door overlegging van een authentiek afschrift van de desbetreffende akte.

3. Onverminderd het bepaalde in de leden 1 en 2, kan de gemeente vorderen dat de rechthebbende tot staving van zijn recht nader door haar nodig geachte bescheiden overlegt.

Artikel 18 – splitsing in appartementsrechten

1. De erfpachter is tot splitsing in appartementsrechten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde rechtshandelingen gelijkgesteld het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen en werken. Het verzoek dient vergezeld te gaan van een voorstel inzake de verhouding, waarin de canon over elk der nieuw te vormen erfpachtsrechten zal worden verdeeld.

2. De gemeente kan aan haar toestemming (financiële) voorwaarden verbinden. Indien de gemeente de gevraagde toestemming verleent stelt zij tevens vast op welke wijze de canon zal worden gesplitst.

3. In afwijking van het hierna in artikel 19 bepaalde, is de verplichting tot voldoening van de canon bij splitsing van de erfpacht in appartementsrechten een tevens voor rekening van de vereniging van eigenaars komende schuld, waarvoor jegens de gemeente een hoofdelijke verbondenheid bestaat.

4. In de akte van splitsing dient te worden omschreven dat:

a. een appartementsrecht niet zonder toestemming van de gemeente mag worden overgedragen of toebedeeld

b. een appartementsrecht niet zonder toestemming van de gemeente mag worden gesplitst door overdracht of toedeling van het appartementsrecht op een gedeelte van de zaak.

Artikel 19 – hoofdelijke verbondenheid en ondeelbaarheid

1. Indien het recht van erfpacht aan twee of meer (rechts)personen toekomt of behoort, is ieder van hen hoofdelijk tegenover de gemeente verbonden voor de naleving van alle verplichtingen, die met betrekking tot de erfpacht jegens de gemeente zijn overeengekomen en is ieder van hen hoofdelijk verbonden voor de betaling van aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht krachtens de bepalingen van deze modelvoorwaarden, de vestigingsakte en de eventuele nadien volgende akten verschuldigde bedragen.

2. Indien de erfpacht op twee of meer rechtsopvolgers overgaat zijn deze hoofdelijk verbonden.

3. Indien de erfpacht aan twee of meer (rechts)personen toekomt of behoort, dienen zij één hunner of een derde als hun vertegenwoordiger aan te wijzen en de gemeente van die aanwijzing schriftelijk in kennis te stellen. Van wijziging van deze vertegenwoordiging dient op gelijke wijze aan de gemeente te worden kennis gegeven. De gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot de erfpacht rechtsgeldig aan deze vertegenwoordiger doen casu quo bij deze instellen. Het in artikel 28 inzake domiciliekeuze bepaalde is voor de vertegenwoordiger van overeenkomstige toepassing. Deze bepaling laat het gestelde in artikel 18 onverlet.

Artikel 20 – opzegging door de gemeente van de erfpacht om redenen van algemeen belang

1. De gemeente kan de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. de beëindiging geschiedt door opzegging van het recht, nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.

2. Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van het recht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en wethouders geven de erfpachter en de hypotheekhouder en eventuele derden-belanghebbenden kennis van het voorstel bij aangetekend schrijven. Tevens maken Burgemeester en wethouders het voornemen op de gebruikelijke wijze algemeen bekend.

3. Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en andere belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij de gemeenteraad inbrengen. De gemeenteraad besluit met inachtneming van de eventueel ingebrachte bezwaren. Indien de gemeenteraad niet binnen een jaar na dagtekening van de kennisgeving als bedoeld in lid 2 besluit tot beëindiging van de erfpacht, wordt het in lid 2 bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.

4. Het gemeenteraadsbesluit bepaalt de dag, waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van minstens één jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

5. Indien de erfpacht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het gemeenteraadsbesluit en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.

6. Indien, op de dag dat de erfpacht eindigt, de grond en de opstallen en de werken niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Artikel 21 – schadeloosstelling bij beëindiging in het algemeen belang

1. Indien de erfpacht eindigt op de wijze bedoeld in artikel 20, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Ontheigeningswet.

2. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte houdende wijziging van de erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij de gemeente (eigenares) daartoe schriftelijk toestemming heeft verleend.

3. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de vergoeding, schriftelijk mededeling aan de gemeente.

Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding wordt deze vastgesteld door deskundigen.

4. De gemeente keert de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit, na aftrek van al hetgeen haar met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen, beplantingen en werken nog verschuldigd is.

5. Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was

bezwaard, wordt in afwijking van lid 4 de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen, beplantingen en werken nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door de gemeente vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

6. Zolang het erfpachtsterrein met de opstallen, beplantingen en werken niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, is de gemeente bevoegd twintig (20%) van de uitkering ingevolge dit artikel achter te houden, zulks behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van de gemeente geen bezwaren opleveren. Onverwijld nadat het erfpachtsterrein met opstallen, beplantingen en werken ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld zal de gemeente het achtergehouden deel van de uitkering voldoen.

Artikel 22 – opzegging door de gemeente van de erfpacht om redenen van tekortschieten in de nakoming

1. Indien de erfpachter – al dan niet door overmacht – in verzuim is gebleven de canon te betalen over een periode van twee achtereenvolgende jaren, of in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van enige andere verplichting voortvloeiend uit deze modelvoorwaarden, bijzondere voorwaarden, de akte van vestiging of de akte(n) van wijziging van de erfpachtsvoorwaarden en in de gelegenheid is gesteld te presteren, kan de gemeente de erfpacht beëindigen. Deze beëindiging wordt hierna ook wel aangeduid als vervallenverklaring. Beëindiging geschiedt door opzegging nadat het college van burgemeester en wethouders een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De gemeente is in dat geval tevens gerechtigd vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente uit hoofde van de erfpacht.

2. Alvorens tot beëindiging casu quo opzegging van de erfpacht te besluiten geven burgemeester en wethouders van hun voornemen een dergelijk besluit te nemen bij aangetekend schrijven kennis aan de erfpachter, de hypotheekhouder en eventuele derden-belanghebbenden.

Tevens maken burgemeester en wethouders het voornemen op de gebruikelijke wijze algemeen bekend.

3. Burgemeester en wethouders besluiten niet tot beëindiging casu quo opzegging van de erfpacht, zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van de in lid 2 bedoelde kennisgeving zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en andere belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij burgemeester en wethouders inbrengen. Het college van burgemeester en wethouders besluit met inachtneming van de eventueel ingebrachte bezwaren. Indien burgemeester en wethouders niet binnen een jaar na dagtekening van de kennisgeving, als bedoeld in lid 2, besluit tot beëindiging van de erfpacht, wordt het in lid 2 bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.

4. het besluit van burgemeester en wethouders bepaalt de dag, waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste zes maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens

worden betekend aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.

5. Indien vóór de bij het besluit van burgemeester en wethouders vastgestelde dag waarop de erfpacht zal eindigen de oorzaak van de vervallenverklaring weggenomen wordt en vóór die dag bovendien aan de gemeente wordt vergoed alle kosten, schade en rente als bedoeld in lid 1, in welk geval burgemeester en wethouders de erfpachter daarvan kennisgeven, zijn aan het besluit van burgemeester en wethouders en aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.

6. Indien de erfpacht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het besluit van burgemeester en wethouders en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.

7. Indien, op de dag waarop de erfpacht eindigt, de grond, de opstallenen de werken niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Artikel 23 – schadeloosstelling en oplevering bij beëindiging in verband met tekortschieten in de nakoming

1. Indien de erfpacht eindigt door beëindiging als bedoeld in artikel 22, mag de erfpachter de opstallen, beplantingen en werken geheel noch gedeeltelijk wegnemen.

2. De erfpachter kan van de gemeente uitsluitend vergoeding van de waarde van het recht en de opstallen, beplantingen en werken vorderen, op basis van dit artikel bepaalde.

3. Vanaf de datum, waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in artikel 22 is geëindigd, is de gemeente gerechtigd tot de opbrengst van eventuele verhuring, verpachting of ingebruikgeving en tot het gebruik van de grond en komen alle belastingen en andere lasten, die op of wegens de eigendom en de bebouwing van de grond worden geheven, ten laste van de gemeente.

4. Tenzij met de erfpachter en hypotheekhouder anders is overeengekomen, is de gemeente verplicht binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht is geëindigd, een openbare verkoping volgens plaatselijke gebruiken en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van een op de grond met de eventueel daarop staande opstallen, beplantingen en werken te vestigen erfpachtsrecht. Indien de bodem van het erfpachtsterrein verontreinigd is, mag de gemeente van de erfpachter verlangen dat het erfpachtsterrein eerst op kosten van de erfpachter wordt gereinigd.

Het hiervoor bedoelde erfpachtsrecht zal worden gevestigd voor de resterende duur en onder de algemene voorwaarden van de model-voorwaarden, de bijzondere voorwaarden, de akte van uitgifte en de akte(n) tot wijziging van de erfpachtsvoorwaarden, die voor de erfpacht die vervallen is verklaard, hebben gegolden, zulks met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

5. De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de van zijn recht vervallen verklaarde erfpachter, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht nog verschuldigd is en van de te haren laste komende kosten van de

openbare verkoping. Een eventueel nog aanwezige waarborgsom wordt hierbij eveneens verrekend.

6. Indien de erfpacht ten tijde van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van lid 5 de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de gemeente met betrekking tot de erfpacht, de grond en de opstallen, beplantingen en werken nog verschuldigd is en van de te haren laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag, dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

7. Zolang het erfpachtsterrein met de opstallen, beplantingen en werken niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld, is de gemeente bevoegd twintig (20%) van de uitkering ingevolge dit artikel achter te houden, zulks behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anderszins door derden verkregen gebruiksrechten, welke naar het oordeel van de gemeente geen bezwaren opleveren. Onverwijld nadat het erfpachtsterrein met opstallen, beplantingen en werken ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld zal de gemeente het achtergehouden deel van de uitkering voldoen.

8. Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan of indien een prijs wordt geboden die niet toereikend is voor hetgeen de gemeente op grond van lid 5 mag afhouden, vervalt de verplichting tot gunning en is de gemeente niet tot enig uitkering verplicht.

Artikel 24 – verlenging erfpachtstermijn

1. Ten minste tien jaar vóór de afloop van de erfpacht maakt de gemeente de erfpachter bij aangetekend schrijven op de afloopdatum van de erfpacht opmerkzaam. Zij deelt daarbij mee dat:

- a. zij na het verloop van deze termijn de vrije beschikking over het erfpachtsterrein wenst te hebben, of
- b. de erfpachter het recht heeft te verlangen dat de erfpacht met twintig jaar wordt verlengd.

2. In het geval bedoeld in het vorige lid onder b, alsmede in het geval dat geen kennisgeving als bedoeld in het vorige lid aan de erfpachter is verzonden, kan de erfpachter verlangen dat de erfpacht met twintig jaar wordt verlengd. Een daartoe strekkend verzoek dient, uiterlijk negen jaar vóór het verloop van deze termijn, schriftelijk bij burgemeester en wethouders te worden ingediend.

3. De gemeente is gehouden tot inwilliging van een verzoek als bedoeld in het vorige lid. De ten tijde van de indiening van het verzoek voor het erfpachtsterrein geldende erfpachtsvoorwaarden blijven gedurende de verlenging van de erfpacht van toepassing, met dien verstande dat de canon met ingang van de verlenging wordt herzien overeenkomstig het bepaalde in artikel 3, in lid 2, sub a tot en met d.

4. De verlenging van de erfpacht wordt, evenals de in het vorige lid bedoelde herziening van de canon, bij notariële akte geconstateerd.

Artikel 25 – opstallen en oplevering bij einde recht na verloop van de erfpachtstermijn

1. Indien de erfpacht eindigt door verloop van de termijn, waarvoor deze is

gevestigd of verlengd, en een nieuwe overeenkomst met de erfpachter niet wordt aangegaan, dient de erfpachter de grond en de gebouwen, werken en beplantingen op de dag waarop de erfpacht eindigt ontruimd en zogenaamd bezemschoon, waaronder begrepen vrij van verontreinigingen, op te leveren. Onder vrij van verontreinigingen wordt begrepen dat zich geen stoffen in de bodem mogen bevinden die naar de dan – datum oplevering – geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, rekening houdend met het ingevolge deze erfpachtsvoorwaarden toegestane grondgebruik. De erfpachter is bevoegd gebouwen, werken en beplantingen die onverplicht zijn aangebracht, tot op de dag waarop de erfpacht eindigt, weg te nemen. Hetgeen na de dag waarop de erfpacht eindigt op of in het erfpachtsterrein wordt aangetroffen zal de gemeente tot zich nemen, onverminderd haar recht om in geval van – al dan niet door overmacht – tekortschieten van de erfpachter vergoeding van kosten, schade en interessen te eisen.

2. Indien de in lid 1 bedoelde ontruiming niet heeft plaatsgevonden, kan de gemeente de ontruiming van grond en opstallen en de werken doen bewerkstelligen met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

3. Na het einde van de erfpacht door verloop van de termijn, waarvoor het is gevestigd of verlengd, heeft de voormalige erfpachter recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de gemeente tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen.

4. De erfpachter heeft geen recht op deze vergoeding voor zover de gebouwen, werken en beplantingen onverplicht waren en hij ze op grond van lid 1 van dit artikel mocht wegnemen. Onder deze zogenaamde onverplichte gebouwen, werken en beplantingen worden in ieder geval begrepen hetgeen zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders is gesticht in strijd met de voorwaarden, vervat in de akte van vestiging.

5. Op de uitkering van de in dit artikel bedoelde vergoeding, is het bepaalde bij de leden 3 tot en met 6 van artikel 21 van overeenkomstige toepassing.

6. Indien de erfpacht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing, althans voor zover van toepassing, naar het besluit van burgemeester en wethouders en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.

Artikel 26 – opheffing krachtens gerechtelijke uitspraak

Tenzij de rechter anders bepaalt, is artikel 25 van dit model van erfpachtsvoorwaarden van overeenkomstige toepassing, indien de rechter op grond van artikel 97 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek de erfpacht tussentijds opheft.

Artikel 28 – domiciliekeuze

Indien de erfpachter niet binnen de gemeente woonachtig is of kantoor houdt, is hij verplicht met betrekking tot de erfpacht bij de akte domicilie te kiezen binnen de gemeente ten kantoor van een aldaar gevestigde notaris. Zolang de keuze van een domicilie binnen de gemeente niet ter kennis van de gemeente is gebracht, blijft het oude domicilie gelden en wordt ook de nieuwe erfpachter geacht aldaar domicilie te hebben gekozen.

Artikel 29 – notariële akten

1. De akte van vestiging, de akte van splitsing van de erfpacht – splitsing in appartementsrechten daaronder begrepen – en de akten tot wijziging van de canon,

de erfpachtstermijn en/of de voorwaarden moeten worden gepasseerd voor een in de gemeente Schiedam standplaats hebbende notaris.

2. Aan de gemeente moet desgewenst een afschrift worden verstrekt van de akte van vestiging, de akte van splitsing, de akte tot wijziging van de canon, de erfpachtstermijn en/of de voorwaarden, en van de akte van overdracht of inbreng van de erfpacht.

3. De kosten met betrekking tot de gronduitgifte-overeenkomst, de akte van vestiging, de afschriften, de kadastrale uitmeting benevens de kosten en rechten van alle uit deze overeenkomst voortvloeiende akten worden, door de erfpachter gedragen.

4. Eventuele overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting zijn voor rekening van de erfpachter.

B. *de bijzondere erfpachtsvoorwaarden en erfdiensbaarheden, eveneens voorkomende in voormelde akte houdende uitgifte in erfpacht de dato zeventien maart negentienhonderd drie en negentig (17-03-1993), woordelijk luidende als volgt:*

afkoop canon

De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden dat de gemeente en de erfpachter zijn overeengekomen om de jaarlijkse verschuldigde canon voor een periode van vijftig (50) jaar af te kopen. Mitsdien is het bepaalde in de leden 1 en 2 van artikel 4 van voornoemd Model van erfpachtsvoorwaarden van toepassing.

erfdienstbaarheden

Ter uitvoering van het bepaalde in de in deze akte geconstateerde tussen de gemeente en de erfpachter gesloten overeenkomst worden bij deze de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd.

kabels en leidingen

Onder de bebouwing worden door de naamloze vennootschap genaamd: Het Openbaar Nutsbedrijf Schiedam N.V. kabels en leidingen aangebracht, welke in eigendom blijven bij Het Openbaar Nutsbedrijf Schiedam N.V.

Ten behoeve van de aan het erfpachtsterrein grenzende percelen bestemd tot openbare weg(en) in volle eigendom toebehorende aan de gemeente Schiedam en ten laste van de bij deze akte in erfpacht uitgegeven percelen wordt bedongen dat de erfpachter dient te dulden, dat kabels, leidingen, versterkerkasten, laagspanningskasten en lichtmasten en dergelijke worden aangelegd, gehouden, onderhouden en vervangen in, op of boven de in erfpacht verkregen percelen. Voor het plegen van onderhoud aan kabels, leidingen en dergelijke geldt, dat de erfpachter van het lijdende erf toestemming dient te verlenen aan de hiervoor aangezochte personen.

De erfpachter is verplicht de toegang naar de ruimte onder het gebouwde vrij te houden.

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 van de 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 van de AVVE).

- **publiekrechtelijke rechten en beperkingen**

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

Publiekrechtelijke beperking

Landelijke Voorziening

Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

Betrokken gemeente Schiedam

Afkomstig uit stuk 1789

Ingeschreven op 13-09-2004

Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De koper aanvaardt deze beperking 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 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 na vandaag zijn voor risico van de koper.

- **appartementensplitsing**

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op twee april negentienhonderd drie en negentig verleden voor mr. B. van der Meide, destijds notaris gevestigd te Schiedam. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers te Rotterdam op vijf april negentienhonderd drie en negentig in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 12748 nummer 42.

De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24491909.

- **verklaring vereniging van eigenaars**

Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars:

1. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd.
2. De verklaring als bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars.

- **toestemming vereniging van eigenaars**

Op grond van de statuten of het reglement van splitsing is geen toestemming nodig van de vereniging van eigenaars voor de overdracht van het appartementsrecht ('ballotage').

2.3 gebruik

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

Het is niet bekend of het registergoed op dit moment wordt bewoond door de eigenaar.

Volgens een bericht van de gemeente Schiedam, met datum zeventien december tweeduizend negentien, staan er ook andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.

Het is niet bekend op welke grond deze personen staan ingeschreven op het adres

van het registergoed. De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Verkoper heeft geen gebruik gemaakt van het recht tot het aanvragen van verlot tot het invoeren van het huurbeding..

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. 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 is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. 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 (zoals de kosten gemaakt voor het behandelen van het veilingdossier, 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);
 - 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.

De eigenaarslasten worden niet verrekend.

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

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.

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 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 openbareverkoop.nl plaatsvinden. In

verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV:
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotarissen:
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert 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 wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotarissen 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.
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' in de zin van artikel 14 van de AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via www.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 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 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 gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens 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. 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 onderdeel 4. 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. Als de inzetter gelijk is aan de afmijner 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 geldverstrekking 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 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.

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 van de 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 van de 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 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 ontleen 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.

Ondertekening

Deze akte is verleden te Schiedam op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend.

Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend door

of namens de verkoper.