

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Oranjelaan 3 te 4332 VA Middelburg

Vastgesteld bij akte op zes augustus tweeduizend éénentwintig ,verleden voor mr. H.E. Visser, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. A. Wooldrik, notaris te Middelburg.

Registergoed

het eeuwigdurend recht van erfpacht op het perceel grond, met de daarop aanwezige opstallen van een grondgebonden woning met toebehoren en schuurtje, plaatselijk bekend Oranjelaan 3 te 4332 VA Middelburg, **kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie F, nummer 4305**, groot eenhonderd en negen vierkante meter, (het "**Registergoed**"), welk perceel in eigendom toebehoort aan de stichting: stichting Woongoed Middelbrug, gevestigd te Middelburg, daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 1. Wijze van veiling

De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op dertien september tweeduizend eenentwintig om vanaf dertien uur dertig minuten (13:30 uur) in Zalencentrum De Raayberg, Antwerpsestraatweg 267 te Bergen op Zoom, voor mij, notaris, of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij:

1. de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek; of
2. deze zaal/internet-veiling geen doorgang kan vinden, in welk geval de veiling enkel plaatsvindt als internetveiling en wel via de website www.openbareverkoop.nl. De wijze van veiling zal blijken uit de publicatie op de website.

Artikel 2. Betaling koopsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

Artikel 3. Kosten

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

- a. de overdrachtsbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de kosten van ontruiming;
- e. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite.

Artikel 4. Belastingen

Voor zover bekend aan Schuldeiseres is ter zake de verkrijging van het Registergoed acht procent (8%) overdrachtsbelasting, geen omzetbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover ter zake van de verkrijging van het Registergoed de Koper zich op het standpunt stelt dat het verlaagde tarief van twee procent (2%) als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is en/of Koper een beroep wenst te doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, dient Koper terstond na

gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, een verklaring aan de Notaris te verstrekken waaruit het voorgenomen gebruik van de woning blijkt en – indien en voor zover van toepassing – dat aan de voorwaarden voor de toepassing van vorenbedoelde vrijstelling wordt voldaan.

Ter zake van de levering van het Registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Notaris te zijn geleverd.

Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed in gebruik bij Rechthebbende en niet aan derden in huur of gebruik afgestaan.

De Schuldeiseres heeft niet tot het invoeren van het huurbeding verzocht, omdat zij hierbij onvoldoende belang heeft blijkens artikel 3:264 lid 1 sub b van het Burgerlijk Wetboek. De Schuldeiseres kan niet garanderen dat het Registergoed niet in gebruik is bij derden of verhuurd is aan derden.

De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.

De Schuldenaar/Rechthebbende zal op enkel vertoon van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De Schuldenaar/Rechthebbende is verplicht op grond van het bepaalde in voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de koper te stellen.

Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan dan zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo'n overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

Gelet op het bovenstaande is lid 2 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:

"2. Indien het Registergoed ten tijde van de levering:

- is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoper niet met deze huurovereenkomst bekend was; of*
- op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden, komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek."*

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkens het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welkeieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk veertien september tweeduizend eenentwintig om veertien uur bij de notaris rekeningnummer NL15RABO0320514072 onder

vermelding van "aanbetaling kosten veiling Oranjelaan 3/612078" te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bidders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekking met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door een bidder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende bidder. Indien de bidder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De bidder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bidder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- "3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.

Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."

Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

11.2. Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding:*
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. *Notaris:*
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *Registratie:*
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *Registratienotaris:*
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

11.3 Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de 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. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. 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.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet

of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

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

Artikel 13. Omschrijving erfdiensbaarheden / bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden casu quo aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering, waarin staat vermeld:

"2. Bepalingen

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

De Erfpacht wordt verleend onder de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen vastgesteld bij akte vaststelling Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, herziene versie Woningcorporaties 1 juli 2011 verleden op zeven februari tweeduizend twaalf voor mr. W.D. Bahlman, notaris te Ede, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4, op diezelfde dag in deel 61112 nummer 137. Een exemplaar van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is als bijlage aan deze akte en het voor de Erfpachter bestemde afschrift van deze akte gehecht en aan de Erfpachter ter hand gesteld. De Erfpacht- en Koopgarantbepalingen vormen een onverbreekelijk geheel met de inhoud van de onderhavige akte.

Partijen verklaren dat Stichting Woongoed Middelburg zal fungeren als Woningcorporatie, welke blijkens de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen met de uitvoering van die bepalingen is belast en verplichten zich over en weer tot volledige naleving van die bepalingen.

Duur erfpacht

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.1 van voormelde Erfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt de Erfpacht eeuwigdurend verleend.

Afkoop / canon

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.3 van voormelde Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is de Erfpachter ter zake van de verkrijging van de Erfpacht een canon verschuldigd voor de in de in de onroerende zaak begrepen rechten op de grond. De Erfpachter koopt de canonverplichting af voor de gehele duur van de Erfpacht.

Percentage deling waardeontwikkeling en Koopgarantprijsformule

1. Het aandeel van de Erfpachter in de waardeontwikkeling van het Registergoed, zoals bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, bedraagt tachtig procent (80%), ook aangeduid als **X%**.

2. Volgens artikel 8.4 lid 1 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen geldt de volgende Koopgarantprijsformule: $\text{Terugkoop prijs} = U + S + (T2 - S - T1) \times X\%$.

Voor de toepassing van deze Koopgarantprijsformule geldt op grond van het vorenstaande derhalve dat:

- **U** bedraagt: een honderd zeven duizend een honderd euro (€ 107.100,00);
- **T1** bedraagt: een honderd negentien duizend euro (€ 119.000,00);
- **X%** bedraagt: tachtig procent (80%).

Optionele bepalingen

De navolgende bepalingen in voormelde Erfpacht- en Koopgarantbepalingen zijn van toepassing:

- artikel 5.1 lid 3 (Nationale Hypotheek Garantie): wel van toepassing;
- artikel 6.3 lid 1 (Vrijwaring gebreken): wel van toepassing;
- artikel 7.2 lid 2 aanhef en onder b (Situaties verlening toestemming zonder aanbiedingsplicht): niet van toepassing;
- artikel 8.5 lid 1 (Geval van huurgarantie): niet van toepassing;
- artikel 10.1 (Tussentijdse beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen): niet van toepassing.

Beperkingen bij het vestigen van een hypotheek

Erfpachter heeft ervan kennis genomen dat:

- de hypothecaire inschrijving niet hoger mag zijn dan hetgeen in artikel 5.1 lid 2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is vastgelegd, tenzij Woningcorporatie toestemming heeft gegeven voor een hogere

inschrijving;

- indien in het voorgaande artikel 5.1 lid 3 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen van toepassing is verklaard: de financiering moet worden afgesloten met Nationale Hypotheekgarantie (NHG), tenzij Woningcorporatie schriftelijk toestemming heeft gegeven aan Erfpachter om hiervan af te wijken.

Opzegging

De Erfpachter is op grond van het bepaalde in artikel 2.2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen niet bevoegd de Erfpacht op te zeggen.

Gebruik

De Erfpachter heeft hetzelfde genot van het Registergoed als een eigenaar, zulks met inachtneming van hetgeen is bepaald in (onder meer) Hoofdstuk 6 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen en deze akte van vestiging erfpacht. In het hiervoor bedoelde Hoofdstuk 6 is onder meer bepaald dat het Registergoed is bestemd voor woondoeleinden en als zodanig dient te worden gebruikt. De Erfpachter is verplicht het Registergoed daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen en is niet bevoegd het Registergoed of een gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in gebruik af te staan.

Onderhoud

De Erfpachter is verplicht tot onderhoud van de opstallen die tot het Registergoed behoren en verplicht deze in goede staat te houden zoals een en ander nader is uitgewerkt in artikel 6.2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.

Toestemming vervreemding en splitsing

De Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Woningcorporatie niet bevoegd tot splitsing of vervreemding (waaronder begrepen de vestiging van een recht van ondererfpacht) van de Erfpacht, zoals nader is uitgewerkt in artikel 7.1 en artikel 7.2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.

Kwalitatieve verplichting

Voor zover een verplichting uit hoofde van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen een dulden of niet-doen inhoudt en niet reeds een goederenrechtelijke werking heeft, is deze verplichting conform het bepaalde in artikel 12.1 lid 2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, waardoor deze verplichting zal overgaan op degenen die de Erfpacht onder bijzondere titel verkrijgen en mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Registergoed en/of de Erfpacht verkrijgen.

C. BEPALINGEN TER ZAKE VAN DE KOOPOVEREENKOMST enzovoorts VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN KETTINGBEDING

Het Registergoed en de in de nabijheid daarvan gesitueerde woningen zijn door en voor rekening van de Woningcorporatie gerenoveerd.

Teneinde het aangezicht van het Registergoed en de hiervoor bedoelde woningen zoals dit na de renovatie is ontstaan te handhaven, zijn door de Woningcorporatie voorschriften vastgesteld ten aanzien van het onderhoud van het Registergoed, zodat dit aangezicht, ook na vervreemding van de betreffende percelen, gehandhaafd blijft.

Erfpachter verbindt zich jegens de Woningcorporatie tot het naleven van de navolgende onderhoudsvoorschriften:

1. Erfpachter zal het kleurenschema van de buitenzijde van de woning in stand houden en derhalve het houtwerk aan de woning niet van een andere kleur verf voorzien, dan:

- alle raam- en deurkozijnen aan de buitenzijde: RAL 9010 (wit);

- tuin- en keukendeur aan de buitenzijde: RAL 9010 (wit);
- alle ramen en de voordeur: RAL 6009 (groen);

2. Erfpachter verbindt zich jegens de Woningcorporatie om geen luifel of afdak te bevestigen boven de deur aan de voorzijde van de woning;

3. Erfpachter verbindt zich jegens de Woningcorporatie om de bestrating aan de voorzijde van het Registergoed (op eigen terrein) niet te verwijderen;

Kwalitatieve verplichting

Partijen zijn overeengekomen dat vorenstaande verplichtingen van Erfpachter zo veel mogelijk zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen jegens de Woningcorporatie in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Mede gebonden zullen zijn degenen die enig recht tot gebruik van het Registergoed zullen verkrijgen. Hiertoe wordt deze verplichting in de openbare registers van het kadaster ingeschreven.

ERFDIENSTDAARHEDEN

Comparanten, handelend als gemeld, verklaren dat partijen als onderdeel van voormelde koopovereenkomst zijn overeengekomen om bij deze de na te noemen erfdienstbaarheden te vestigen, te verlenen en aan te nemen, te weten:

erfdienstbaarheid onderhoudsverplichting

ten laste van het Registergoed als dienend erf en ten behoeve van het perceel Buitenruststraat 235 te 4337 ER Middelburg, kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie O, nummer 2569, eigendom van de Woningcorporatie, als heersend erf wordt hierbij verleend, aangenomen en gevestigd een erfdienstbaarheid in zin van artikel 5:71 lid 2 Burgerlijk Wetboek, inhoudende de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf om de zich op Registergoed bevindende opstallen, werken en beplantingen te onderhouden overeenkomstig de hiervoor onder 1 tot en met 3 vermelde verplichtingen.

algemene erfdienstbaarheden

ten behoeve en ten laste van het Registergoed en ten laste en ten behoeve van de aangrenzende percelen Oranjelaan 1 te Middelburg, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie F nummer 4306 en Oranjelaan 5 te Middelburg, deel uitmakend van het perceel kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie F nummer 4304, zoals met enkele respectievelijke dubbele arcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatieschets, en in volle eigendom toebehoren aan de Woningcorporatie, worden over en weer, om niet, al zodanige erfdienstbaarheden gevestigd als noodzakelijk zijn om de feitelijke situatie, voortvloeiende uit de bebouwing van het Registergoed, respectievelijk de bebouwing van het aangrenzende erf, volgens de daarvoor goedgekeurde plannen, voor zover de feitelijke situatie inbreuk mocht maken op de rechten en plichten tussen buurerven uit hoofde van het burennrecht te legaliseren, een en ander speciaal (niet limitatief) voor wat betreft de afvoer van hemelwater, gootwater door rioleringswerken of anderszins, eventuele inbalking, inankering, over- of onderbouw, toevoer van licht en lucht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te verbouwen, echter onder bepaling dat, indien goten, rioleringen en andere werken tot gebruik van meerdere kavels dienen, de kosten van onderhoud en vernieuwing van dier werken ten laste van de eigenaren/erfpachters van de betrokken kavels gezamenlijk, ieder voor een gelijk deel komen.

Deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn/worden verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven.

erfdienstbaarheid van voetpad

ten behoeve van het Registergoed, als heersend erf en ten laste van het aan de Woningcorporatie in eigendom toebehorende pad, kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie F, nummer 4296, als dienend erf wordt bij deze om niet gevestigd een erfdienstbaarheid van voetpad, inhoudende de plicht van de Woningcorporatie om te dulden dat Erfpachter voormeld pad gebruikt om te komen van én te gaan naar het heersend erf en de openbare weg. Het voetpad zal uitsluitend mogen worden gebruikt om te voet daarover te gaan, zo nodig met:

- een kinder- of wandelwagen;
- een (al dan niet gemotoriseerde) invalidenwagen, scootmobiel of rollator;
- een kruiwagen;
- een fiets aan de hand;
- een snorfiets, bromfiets of een motor, maar dan wel met afgezette motor en aan de hand.

Honden op het voetpad moeten zijn aangelijnd.

Het onderhoud van het voetpad komt voor rekening van de Woningcorporatie. Het is verboden om het voetpad met obstakels, waaronder ook te begrijpen containers voor (groen)afval en (oud) papier, te blokkeren. De doorgang over het voetpad mag niet worden beperkt door bijvoorbeeld overhangende takken of uitdijende hagen.

Ingeval voormelde erfdienstbaarheden reeds zijn gevestigd, wordt die vestiging - zo nodig - nog bij deze door Erfpachter bekrachtigd.

boeteregeling

Als de Erfpachter of zijn verkrijger inclusief de verkrijger van enig recht tot gebruik van het Registergoed de hiervoor vermelde verplichtingen niet nakomt en - na daartoe bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is Erfpachter ten behoeve van de Woningcorporatie een direct opeisbare boete verschuldigd, van een honderd vijftig euro (€ 150,00) voor elke dag dat de nalatigheid voortduurt. Dit beperkt de Woningcorporatie overigens niet in de bevoegdheid tot het instellen van enig rechtsmiddel om nakoming en de eventueel meer geleden schade van de gerechtigde te vorderen.

verzuim

Erfpachter of zijn verkrijger, inclusief de verkrijger van enig recht tot gebruik van het Registergoed, zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer van de hiervoor vermelde bepalingen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding van eventueel meer geleden schade dan onmiddellijk kunnen worden gevorderd.

kettingbeding

Erfpachter verbindt zich ten opzichte van de Woningcorporatie, die dit aanvaardt, op straffe van een direct opeisbare boete van tien duizend euro (€ 10.000,00), deze bepaling en de hiervoor onder "vestiging kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden en kettingbeding" opgenomen bepalingen bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Erfpacht aan de nieuwe eigenaar/gerechtigde, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Woningcorporatie op te leggen, door deze bepalingen woordelijk in de betreffende akte op te nemen en die ten behoeve van deze aan te nemen.

Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht krachtens koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische overdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van (onder)erfpacht, opstal of vruchtgebruik."

De genoemde lasten, verplichtingen en/of beperkingen welke in voorgaande tekst

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

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

Het gevestigd zijn van een bepaling (hoe ook genaamd) als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek brengt met zich mee dat van rechtswege ook elke rechtsoptvolger van de koper aan de bepalingen, gerelateerd aan de vestiging van die kwalitatieve verplichtingen, is gebonden tot nakoming.

Artikel 14. Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit

Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te diens zake.

De koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 15. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde openbare registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

Artikel 16. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed / bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

- (a) een stuk van de gemeente Middelburg de dato negenentwintig maart tweeduizend eenentwintig waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (b) de site van ruimtelijke plannen.nl;
- (c) het rapport van het Bodemloket de dato tweeëntwintig maart tweeduizend eenentwintig, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).

Artikel 17. Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Veilingnotaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 18. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vooregenoemde openbare registers.