



RoX Legal B.V.

RvH/TSK/21.3306.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 24 november 2021)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van **een perceel aan de Oostmadeweg (ongenummerd) te 's-Gravenhage** en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, tweeëntwintig oktober tweeduizend eenentwintig, verscheen voor mij,

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat zijn voornoemde _____ volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van _____ het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en _____ andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte _____ aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te _____ 3012 NJ Rotterdam, Weena 220, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond _____ van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van het hierna te vermelden registergoed (in geval _____ van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten), dan _____ wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en volgende van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen _____ op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke _____ Rechtsvordering. _____

De openbare verkoop zal plaatsvinden op vierentwintig november tweeduizend eenentwintig _____ vanaf negen uur en dertig minuten (09:30 uur), geheel via internet via de website _____ <www.openbareverkoop.nl>. _____

Het betreft het volgende registergoed: _____ *het recht van eeuwigdurende erfpacht, welke erfpacht eeuwigdurend is afgekocht, op het _____ perceel grond, eigendom van de gemeente 's-Gravenhage, gelegen in plangebied Vroondaal, — plaatselijk bekend **Oostmadeweg (ongenummerd) te 's-Gravenhage**, kadastraal _____*



bekend gemeente **Loosduinen**, sectie **K**, nummer **1783**, groot zes aren (6 a); _____

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare _____
verkoop van bovenvermeld registergoed de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen: _____

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN _____

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR _____
EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging _____
van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien _____
in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de _____
Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte _____
te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde _____
boven deze AVVE prevalerende: _____

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE _____ AVVE: _____

A. Omschrijving Registergoed _____

Het volgende Registergoed zal worden geveild: _____

*het recht van eeuwigdurende erfpacht, welke erfpacht eeuwigdurend is afgekocht, op _____
het perceel grond, eigendom van de gemeente 's-Gravenhage, gelegen in plangebied _____
Vroondaal, plaatselijk bekend **Oostmadeweg (ongenummerd) te 's-Gravenhage**, _____
kadastraal bekend gemeente **Loosduinen**, sectie **K**, nummer **1783**, groot zes aren (6 _____
a); _____*

hierna ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende _____
zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een tot bewoning _____
bestemde onroerende zaak. _____

Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts _____
inspanningsverplichtingen. _____

B. Wijze van veilen _____

De veiling wordt gepubliceerd op www.openbareverkoop.nl en heeft derhalve eveneens _____
te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden. _____

De veiling betreft een Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van het _____
Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting: _____

inzet en afslag beide op vierentwintig november tweeduizend eenentwintig geheel via _____
internet via <www.openbareverkoop.nl>, via welke website vanaf negen uur en dertig _____
minuten (09:30 uur) kan worden opgeboden en na ommekomst van de termijn voor de _____
inzet zo spoedig mogelijk zal worden afgeslagen op de wijze zoals omschreven in deze _____
bijzondere veilingvoorwaarden. _____

Tot en met negen november tweeduizend eenentwintig kunnen conform de _____
veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. _____

C. Extra voorwaarden in verband met internetbieden _____

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website _____
www.openbareverkoop.nl. _____

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. *Registratienotarissen:* _____
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). _____

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 via een acte de command — zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden 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 in — combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden. —
- 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 of is aangepast. Op dit punt prevaleren de — Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in overeenstemming — zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van command casu quo 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 één of meer anderen als — bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE. —
9. De in lid 9 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 — 9, 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. _____

D. Begrippen _____

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van —
toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. _____

De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover —
relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden _____
begrepen: _____

a. **Akte de command** _____

de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 —
lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen —
contracts- en schuldovertrekking als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van —
afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek; _____

b. **Gunning** _____

de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat —
Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper —
qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt; _____

c. **Website** _____

de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop —
de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden _____
gedaan. _____

E. Verloop van de veiling _____

1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is —
dan de inzetsom. _____

Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod. _____

2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag —
bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien _____
meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste —
Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod _____
opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die —
het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven —
met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste —
Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met —
lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het _____
hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan —



- geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor —
 een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie —
 het gegund wordt. _____
3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen —
 door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel —
 8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de —
 rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de —
 executoriale verkoop. _____
 4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper —
 voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande —
 aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan —
 met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet —
 voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te —
 gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij —
 hij blijkt het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot —
 (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien —
 Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is —
 (dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij —
 daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning —
 reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De —
 termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet —
 voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken. _____
 Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde —
 - welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet —
 - dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde —
 van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde —
 heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke —
 Gunning over te gaan. _____
 5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al —
 dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van —
 beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het —
 proces-verbaal van inzet en/of afslag. _____
 6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bieder of aan de inzetter. _____
 7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin —
 wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit —
 welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund. _____
 8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of —
 zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, —
 steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of —
 afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de —
 koopovereenkomst heeft ingediend. _____
 9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen —
 behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren —

- te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door — hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien — zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt — te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met — name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich — heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door — brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van — bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die — niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor — rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. —
- Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de — Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en — tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid — stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de — Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst — daardoor niet (ten volle) wordt getroffen. —
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van — contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het — Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een — vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van — de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van — overeenkomstige toepassing. —
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over — op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De — Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat — de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide — verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij — schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor — herbouwwaarde verzekerd zijn. —
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de — Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke — Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in — overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed — voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is — ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde — Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur — komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als — bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de — Gunning niet tot stand zou zijn gekomen. —
- Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of — mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het — Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de — voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te —

nemen. _____

13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade — zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de — goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper — en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van — de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in — mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een — uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is — voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek — casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslaggeving. De — bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde — verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de — Notaris. _____
14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij — ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan — dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor — rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft — voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen — daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde — gebreken voor rekening en risico van Koper komen. _____
15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de — koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden. —
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico- — overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in — ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor — rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, — tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de — koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na — bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een — openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde — toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de — verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij — Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft — voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. — Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek — van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te — wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de — Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde — veilingkosten. _____

F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen _____

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking — van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als — bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en —



- ander tot een totaal van tien procent (10 %) van de Koopprijs met een minimum — van vijfduizend euro (€ 5.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de derde werkdag — volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper — (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de Notaris zulks — bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe aanbetaling kan — vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal overgaan. De — verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk, — ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. —
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas — worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de — voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE — is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De — Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor — indiening achterwege kan blijven. —
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 — lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en — Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst — terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het — indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid — 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct — in verzuim. —
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde — onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of — niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt — voldaan, kan Verkoper naar keuze: —
- i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling — vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod — tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; — en/of —
 - ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is — overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. —
- G. Belasting —
- Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel — overdrachtsbelasting verschuldigd. —
- Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door — toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper — uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting — verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het — werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt — tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de — veilingkosten. —
- Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging — van het Registergoed is voor rekening van Koper. —

Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door — de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet — op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de — wetten die daarvoor in de plaats komen. —

H. Veilingkosten/achterstallige lasten —

Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - — waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en — de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te — geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming — tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of — gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke — kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad — éénentwintig procent (21%). —

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. —

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. —

Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de — inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris — een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie. —

Voor rekening van Koper komen tevens de eventuele achterstallige erfpachtcanon. —

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten —

In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c AVVE dient de Koopprijs te worden voldaan — uiterlijk vier (4) weken na de veiling. —

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper — komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op eenentwintig december — tweeduizend eenentwintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die — de Veiling heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en — onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de — veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. — Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling — van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de — Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico — verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van — Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. —

Ingeval wel een of meer andere hypotheken (die niet ten behoeve van Verkoper op het — Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn — gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst — meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld — in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft — laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de — voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen — Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het — Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom — niet geschieden voordat: —



- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto- _____ opbrengst uit te betalen; _____
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de _____ voorzieningenrechter; _____
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal _____ afgeven. _____

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot _____ het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van _____ de Notariële verklaring van betaling. _____

Objectinformatie _____

J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur. _____

Bewoning en gebruik. Eigenaar _____

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving — van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als — zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij — hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op — grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform — het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo — de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met — hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van — aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper — die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen — bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder — tussenkomst van de rechter. _____

2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede — op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: _____ administratief onbewoond. _____

De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale — verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het — Burgerlijk Wetboek. _____

De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de — Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan — de Koper overgelaten. _____

Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de — akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale — verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper — gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot — ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het — Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel — blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of — verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, — beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige — verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van —

huur- en pachten, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander —
recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, —
casu quo genomen. _____

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het —
aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het _____
Registergoed te bewerkstelligen. _____

De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het _____
Registergoed. _____

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper —
er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering —
nog niet verschenen betalingstermijnen. _____

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper —
er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of —
huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of —
gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere —
wijze in gebruik wordt afgestaan. _____

Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten —
en/of waarborgsommen. _____

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde —
publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder —
begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van —
eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden —
zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd. _____

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten _____

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE —
genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten —
heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud —
of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat —
een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en —
Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt —
tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het _____
Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en —
beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van —
artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen —
doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, —
welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en _____
(achteraft) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en —
de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot _____
hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere —
bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. —
Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, —

voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege _____
overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen _____
geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als _____
verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de _____
executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben _____
jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze _____
verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen _____
wordt naar: _____

- 1) het bepaalde voorkomende in de akte van levering op één maart tweeduizend _____
zeven verleden voor mr. M. van der Wal-van Dijk, destijds notaris te Hilversum, _____
van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het _____
Kadaster en de Openbare Registers op twee maart tweeduizend zeven in register _____
Hypotheek 4, deel 51708, nummer 119, voor zover relevant woordelijk luidend als _____
volgt: _____

"F. ERFPACHT _____

1. *Te dezen wordt speciaal verwezen naar de bepalingen die zijn _____
opgenomen in genoemde akte houdende vestiging erfpacht de dato twee _____
en twintig augustus tweeduizend zes, welke bepalingen geacht worden _____
woordelijk deel uit te maken van deze akte* _____
2. *In de onder 1. genoemde akte houdende uitgifte erfpacht en in de bijlage _____
bij de koopovereenkomst staan de navolgende bijzondere bepalingen, _____
inhoudende:* _____

"1. DE ERFPACHT _____

*De erfpacht is eeuwigdurend en de canon is in zijn geheel afgekocht. _____
Eigenaar is de gemeente Den Haag. Op de erfpacht zijn van toepassing _____
de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der _____
gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 (AB 1986 herz. 1993), _____
hierna aan te duiden als "AB 1986 herz. 1993". Op de erfpacht is artikel _____
22.2 van de AB 1986 herz. 1993 niet van toepassing.* _____

2. DE BIJZONDERE _____

ERFPACHTSVOORWAARDEN/VERPLICHTINGEN _____

A. Aanvang en Voltooiing Bouw _____

*Ten aanzien van de bouw op de bouwkafeel is de volgende planning van _____
toepassing:* _____

1. *uiterlijk twaalf (12) maanden na ondertekening van de _____
koopovereenkomst tussen de koper van het erfpachtsrecht en de _____
koper/erfpachter zal door de laatstgenoemde een ontvankelijke _____
bouwaanvraag bij de gemeente worden ingediend voor de bouw van _____
een woning met toebehoren zoals in de koopovereenkomst en de _____
daarbij behorende bijlagen nader is omschreven/bepaald;* _____
2. *uiterlijk zes (6) maanden na het bruikbaar worden van de _____
bouwvergunning als bedoeld in sub 1. zal met de bouw op de grond _____
een aanvang zijn gemaakt en zal voortvarend worden afgebouwd;* _____



3. uiterlijk twee (2) jaren na het gestelde in sub 2. moeten ter _____ goedkeuring van burgemeester en wethouders de op de grond te _____ stichten opstellen voor gebruik gereed zijn en de onbebouwd _____ blijvende grond overeenkomstig de bestemming zijn aangelegd en _____ afgescheiden. _____

B. Beplanting _____

Ten aanzien van de door de Gemeente Den Haag en verkoper aan te _____ planten/aangeplante bomen in het plantgebied, de omlijsting van de _____ Brink en de omlijsting van het zogenoemde semi-openbaar gebied _____ (d.m.v. een muur en/of een haag) en de oevervoorzieningen (inclusief _____ beschoeiingen, rietoevers en de taluds) van het Grand Canal wordt in de _____ akte van levering van een individuele bouwkaavel ten behoeve van de _____ gemeente een (zo mogelijk kwalitatieve) verplichting opgenomen om _____ deze zaken (die zich geheel of gedeeltelijk op het verkochte kunnen _____ bevinden) door de gezamenlijke erfpachters in het gebied in stand te _____ laten houden en te onderhouden. Bomen gesitueerd op de aan de _____ individuele erfpachter uitgegeven bouwkaavel, dienen door hem in stand _____ gehouden en onderhouden te worden. Eventuele verplaatsing kan alleen _____ na schriftelijke goedkeuring door de gemeente via een door de koper aan _____ te vragen kap/verplantvergunning. _____

C. Eerste bouwvergunningaanvraag en artikel 12 lid 1 AB 1986 _____
herz. 1993 _____

De in artikel D. sub e. (Overige Bijzondere Voorwaarden) vermelde _____ verwijzing naar artikel 12 lid 1 van de AB 1986 herz. 1993 is niet van _____ toepassing voor de eerste bouwvergunning per kavel die door de _____ koper/erfpachter wordt aangevraagd. _____

D. Overige Bijzondere Voorwaarden/Verplichtingen _____

1. Bestemming en Gebruik _____

- a. De grond is bestemd voor WONEN en zal worden verdeeld in circa _____ een honderd vijf (105) kavels en bebouwd met circa een honderd _____ vijf (105) eengezinswoningen en nader te bepalen appartementen in _____ de vrije sector, passend binnen het vigerende bestemmingsplan _____ "Nieuw Madestein" vastgesteld bij raadsbesluit van vijftientwintig april _____ tweeduizendtwee. _____
- b. De minimale kavelgrootte voor de eengezinswoningen beslaat een _____ kaveloppervlakte van zeshonderd vierkante meter (600m²), waarvan _____ maximaal tien procent (10%) de bestemming semi-openbaar gebied _____ heeft, welk gebied wordt uitgegeven aan de kopers in _____ gemeenschappelijke erfpacht (mandeligheid). _____
- c. Bij het bepalen van de definitieve oppervlakte zal de eerste _____ erfpachter (de huidige verkoper) zich houden aan de _____ voorgeschreven dichtheid volgens het vigerende bestemmingsplan _____ zoals genoemd in sub a. van dit artikel. _____

- d. De grond en de opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt ——— overeenkomstig de bestemming zoals aangegeven in het sub a. en ——— voorts conform de voor elke kavel te verlenen casu quo verleende ——— bouwvergunning. ———
- e. Op een door de erfpachter voorgenomen en door burgemeester en ——— wethouders goedgekeurde wijziging van het gebruik van de grond ——— en de opstallen ten opzichte van het bouwvolume, de bestemming ——— en gebruik van de grond en de opstallen als in sub d. van dit artikel ——— bedoeld, is het bepaalde in artikel 12 van de Algemene Bepalingen ——— voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's- ——— Gravenhage 1986 herziening 1993 (AB 1986 herz. 1993) van ——— toepassing. Artikel 12 lid 1 van de AB 1986 herz. 1993 is niet van ——— toepassing bij latere aanbouwen bij de op het verkochte te ——— realiseren woning met toebehoren of verbouwingen daarvan, mits ——— de bebouwing op het verkochte blijft passen binnen het thans ——— vigerende bestemmingsplan. ———
2. Bodemonderzoek ———
- a. Omtrent de aanwezigheid in de grond van voor het milieu en/of de ——— Volksgezondheid gevaar opleverende stoffen, als bedoeld in artikel ——— 6.2 van de AB 1986, herz. 1993, is in relatie tot het beoogde gebruik ——— zoals hiervoor omschreven, bodemonderzoek verricht. ——— De onderzoeksresultaten daarvan worden neergelegd in een ——— bodemgeschiktheidsverklaring (geschikt voor woningbouw) zoals ——— deze zal worden afgegeven, zodra de bouwrijpwerkzaamheden ten ——— aanzien van het plangebied zijn afgerond. Indien bouw aanvragen ——— worden ingediend voordat de bouwrijpwerkzaamheden zijn ——— afgerond, zal de gemeente zich inspannen om, indien noodzakelijk ——— voor het afgeven van de bouwvergunning, een ——— bodemgeschiktheidsverklaring voor de betreffende kavel(s) af te ——— geven. ———
- b. De bodemgeschiktheidsverklaring zal aangeven dat de grond ——— geschikt is voor het hiervoor in lid 1. van dit artikel d. omschreven ——— beoogde gebruik. ———
3. Verplichtingen inzake de bodem ———
- a. De erfpachter verklaart zich te zullen houden aan de in de ——— bodemgeschiktheidsverklaring op te nemen/opgenomen ——— verplichtingen en aanbevelingen, welke tevens als bijlage bij de ——— koopovereenkomst is gevoegd. ———
- b. De erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Den ——— Haag om bij overdracht van het geheel of een gedeelte van hete ——— recht van erfpacht, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt ——— zakelijk recht, het gestelde in sub a. van dit artikel aan de nieuwe ——— (beperkt) zakelijk gerechtigde op te leggen in de betreffende akte ———

- van overdracht of verlening van een beperkt zakelijk recht, en die —
oplegging ten behoeve van de gemeente en haar rechtsopvolgers te —
aanvaarden. Eén en ander op straffe van verbeurte aan de —
gemeente van een direct opeisbare boete van vijf en twintig duizend —
euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding, dan wel de boete zoals —
bedoeld in artikel 24.1. AB 1986, herz. 1993, indien laatstbedoelde —
boete hoger is dan vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00). —
- c. Ook het in dit artikel in sub a. en b. bepaalde zal, op straffe van —
verbeurte aan de gemeente van eenzelfde boete als vermeld in sub —
b., bij elke overdracht van het geheel of een gedeelte van het recht —
van erfpacht, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt zakelijk —
recht in de betreffende akte van overdracht of verlening van beperkt —
zakelijk recht worden opgenomen. —
4. Splitsing van het recht van erfpacht en splitsing in —
appartementsrechten —
- Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het verbod —
tot splitsing van het recht van erfpacht casu quo tot splitsing van het —
recht van erfpacht in appartementsrechten, is de erfpachter per nieuw —
tot stand te brengen recht van erfpacht casu quo appartementsrecht aan —
de gemeente verschuldigd: —
- a. een jaarlijks door burgemeester en wethouders vast te stellen —
bedrag aan splitsingskosten; —
- b. een jaarlijks door burgemeester en wethouders vast te stellen —
bedrag aan afkoop van de beheerkosten. Voor het jaar —
tweeduizenddrie zijn deze bedragen vastgesteld op respectievelijk —
een honderd negentien euro (€ 119,00) en een honderd tachtig euro —
(€ 180,00). —
- Voormelde kosten zijn begrepen in de grondprijs van het verkochte —
perceel. —
- Latere splitsingen van de ingevolge de onderhavige overeenkomst uit te —
geven erfpacht en daarmee gepaarde gaande kosten op grond van het —
vorenstaande, komen voor rekening van de individuele erfpachter(s). —
5. Parkeren —
- Per eengezinswoning dient te worden voorzien in twee parkeerplaatsen, —
te realiseren op eigen terrein. Ook voor de appartementen dient te —
worden voorzien in parkeren op eigen terrein conform de parkeernorm —
vermeld in het in artikel D lid 1 sub a. genoemde bestemmingsplan. —
6. Doorverkoop —
- Het is de erfpachter niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke —
toestemming van de gemeente onbebouwde kavels aan professionele —
partijen, daaronder begrepen bouwbedrijven, te verkopen. —
7. Semi-openbare ruimte —
- a. De erfpachter zal de semi-openbare ruimte in particulier duurzaam —

- beheer geven/houden. _____
- b. Inrichting en onderhoud van de semi-openbare ruimte moet voldoen — aan wettelijke eisen zoals de Algemene Plaatselijke Verordening en — het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens 1990 in verband — met de bereikbaarheid van brandweer, bereikbaarheid van — brandkranen, het aanbieden van huisvuil, verlichtingsniveau en — dergelijke. _____
- c. De erfpachter dan wel de verkoper van het erfpachtsrecht zal een — zakelijk recht voor de kabels en leidingen verlenen ten behoeve van — de nutsbedrijven. De erfpachter/koper aanvaardt de aanwezigheid — van deze kabels en leidingen en tevens de daaruit voortvloeiende — (zakelijke) rechten en verplichtingen ten laste van het — erfpachtsrecht. _____
- d. In het gehele gebied wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel — aangelegd. De erfpachter dient hiermee rekening te houden. _____
- e. De erfpachter draagt er met de andere erfpachters in het plangebied — voor zorg dat de gemeente Den Haag wordt geïnformeerd over de — onderhoudstoestand van het semi-openbaar gebied en de daarmee — gepaard gaande onderhouds- of meerjarenplannen, zoals een en — ander is omschreven in de mandeligheidsregeling ten aanzien van — het semi-openbaar gebied. _____
8. Aanleggen van steigers in Het Grand Canal _____
- Indien het verkochte onmiddellijk grenst aan het Grand Canal is de koper — opvolgende verkrijger(s) is (zijn) gerechtigd een (aanleg)steiger aan te — leggen in het Grand Canal, zulks onder de voorwaarde dat het bevoegde — Hoogheemraadschap daartoe haar schriftelijke goedkeuring c.q. een — vergunning heeft gegeven, waaraan voorwaarden kunnen worden — verbonden." _____

G. KETTINGBEDING _____

Koper of opvolgende verkrijger(s) is (zijn) verplicht bij gehele of gedeeltelijke — vervreemding van het verkochte, de hiervóór onder F. sub 2. vermelde — voortvloeiende verplichtingen in de akte van levering als kettingbeding (voor — zover het doen-verplichtingen betreft) aan de nieuwe rechtverkrijgende op te — leggen en van toepassing te verklaren, en voor en namens de gemeente Den — Haag en verkoper aan te nemen. _____

Indien koper of opvolgende verkrijger(s) de voormelde verplichting niet — nakomt/nakomen, verbeurt hij aan de gemeente Den Haag een boete gelijk — aan het bedrag van de door koper aan verkoper betaalde koopprijs, met een — minimum van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), zulks onverkort het de — gemeente van rechtswege toekomend recht aanvullende schadevergoeding te — vorderen. _____

H. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN _____

De hiervóór onder F. sub 2. vermelde verplichtingen tot dulden en niet-doen, —

die kunnen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 — van het Burgerlijk Wetboek, zullen door inschrijving van een afschrift van deze — akte in de openbare registers voor registergoederen gelden als zodanig, zodat — deze verplichtingen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere — titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de — rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen. —

Terzake de kwalitatieve verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore — van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. —

I. KOOPOVEREENKOMST —

Blijkens de overeenkomst zijn koper en verkoper ondermeer het navolgende — overeengekomen, woordelijk luidend: —

"Vervreemdingsverbod —

Artikel 17 —

De koper is niet gerechtigd het verkochte te vervreemden aan derden voor de — datum van oplevering van de op het verkochte te stichten woning met — toebehoren, dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoper — en bij eventueel verkregen toestemming onder door deze alsdan te stellen — voorwaarden. —

De koper verbeurt door het enkele feit van overtreding een onmiddellijk — opeisbare boete ten behoeve van de verkoper te grootte van € 100.000,--. —

Een geïncasseerde bankgarantie/waarborgsom op grond van het in artikel 3 — bepaalde, sterkt in mindering op vorenbedoelde boete. —

Deze bepaling is niet van toepassing ingeval van verkoop op grond van artikel — 268 Boek 3 en artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij geldt dat de — waarborgsom als bedoeld in artikel 3 in die gevallen wél aan de verkoper — toekomt. —

De verkoper kan zonder opgave van redenen de toestemming tot doorverkoop — weigeren." —

J. VOLMACHTVERLENING MANDELIGHEID —

De koopovereenkomst heeft mede betrekking op de verkoop en levering van — een nader te bepalen onverdeeld aandeel in de mandeligheid betrekking — hebbende op het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd, welke erfpacht door — de verkoper eeuwigdurend is afgekocht, op het perceel bouwterrein bestemd — voor een nog nader aan te duiden gemeenschappelijke wegensstelsel met — nutsvoorzieningen en bestemd voor gemeenschappelijke groenvoorzieningen, — plaatselijk nog niet bekend en niet genummerd, 's-Gravenhage, uitmakende — (een) gedeelte(n) van de percelen die op grond van voormelde akte uitgifte — erfpacht zijn verkregen, welke percelen zullen worden bezwaard met — opstalrechten ten behoeve van nutsbedrijven overeenkomstig de door de — nutsbedrijven gehanteerd voorwaarden. —

Op het aandeel in de hiervoor genoemde mandeligheid zullen de voorwaarden — en de bepalingen van toepassing worden verklaard, welke staan vermeld in — een aan de koopovereenkomst gehechte en door koper goedgekeurde —

concept beheersregeling. _____
Verkoper heeft in casu gebruik gemaakt van de in de koopovereenkomst _____
genoemde mogelijkheid tot uitstel van de levering van het hiervoor bedoelde _____
aandeel in de mandeligheid en verklaart ermee bekend te zijn dat het _____
gemeenschappelijk wegensstelsel met nutsvoorzieningen nog nader zal worden _____
aangeduid. _____

In verband hiermede verleent de koper onherroepelijke volmacht, met het _____
recht van substitutie, aan iedere medewerker van CMS Derks Star Busmann _____
advocaten en notarissen te Hilversum om de hiervoor genoemde _____
mandeligheid, zoals nader in de koopovereenkomst is omschreven, te _____
vestigen en te leveren aan de koper. _____

De koper zal bij de overdracht van het verkochte aan zijn rechtsopvolger de _____
verplichting opleggen om bij wijze van kettingbeding: _____

- a. het aandeel in de hiervoor genoemde mandeligheid in levering te _____
aanvaarden onder de voorwaarden en bepalingen zoals in de _____
koopovereenkomst omschreven; _____
- b. medewerking te verlenen aan de alsdan op te stellen akte van levering _____
tussen de verkoper en de overige kopers in het onderhavige project, aan _____
wie het mandelig aandeel geleverd zal worden; en _____
- c. mocht de gemeenschappelijke eigendom van de in de mandeligheid _____
betrokken registergoederen ingevolge een gerechtelijke uitspraak alleen _____
kunnen gelden als normale gemeenschap ex artikel 3:166 en verder van _____
het Burgerlijk Wetboek, het aandeel in het gemeenschappelijke _____
registergoed niet afzonderlijk van het verkochte te vervreemden, op _____
welke gemeenschappelijk registergoed het bepaalde genoemde _____
beheersregeling onverminderd van toepassing zal zijn, welke verplichting _____
eveneens als eigen verplichting geldt voor koper. _____

Indien de koper of zijn rechtsopvolger verzuimt vorenbedoelde verplichting op te _____
leggen aan zijn rechtsopvolger en/of de eigenaar van het verkochte of zijn _____
rechtsopvolger verzuimt zijn medewerking te verlenen aan de nakoming van de _____
verplichting tot aanvaarding van het mandelige perceel, is hij een onmiddellijk _____
opeisbare boete aan de verkoper casu quo belanghebbende(n) verschuldigd van _____
vijftig duizend euro (€ 50.000,00) onverminderd het recht van verkoper casu quo _____
belanghebbende(n) om nakoming en een aanvullende schadevergoeding te _____
vorderen." _____

- 2) de bepalingen vermeld in de akte van vestiging erfpacht op tweeëntwintig _____
augustus tweeduizend zes verleden voor mr. M. van der Wal-van Dijk, destijds _____
notaris te Hilversum, bij afschrift ingeschreven in gehouden ten kantore van de _____
Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers te op tweeëntwintig augustus _____
tweeduizend zes in Register Hypotheken 4 deel 50499 nummer 20, waaruit blijkt _____
dat: _____

Soort/duur erfpacht: _____

Met betrekking tot onderhavig recht van erfpacht geldt het volgende: _____



- het erfpachtrecht is eeuwigdurend; _____
- de erfpachtcanon is voor de gehele duur van de erfpacht afgekocht. _____
- op het erfpachtrecht zijn van toepassing verklaard de "Algemene Bepalingen — voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 — herziening 1993 (AB 1986 herz. 1993)". Deze voorwaarden, alsmede overige — gegevens met betrekking tot de erfpacht zullen -voor zover deze kunnen — worden achterhaald - eveneens worden gepubliceerd. _____

L. Energielabel _____
 Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor _____ zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke — energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden _____ gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht — definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en — risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor — rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige — executieveiling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten. _____

Volmacht _____
 Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit een notariële akte op zevenentwintig — november tweeduizend achttien voor mr. R.J.M. van Heeswijk, notaris te Rotterdam, _____ verleden. _____
 Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de _____ aanhef van deze akte. _____
 De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____
 De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon _____ meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op — de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft _____ tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in — te stemmen. _____
 Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, _____ notaris, ondertekend. _____