



RoX Legal B.V.

RvH/JR/22.4401.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 7 september 2022)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van **Elect van Luikstraat 28 te Gorinchem** 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, vier augustus tweeduizend tweeëntwintig, verscheen voor mij,

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar 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 de hierna te vermelden registergoederen (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 zeven september tweeduizend tweeëntwintig _____ vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), in de veilingzaal van het Vendu Notarishuis _____ Rotterdam aan de Kipstraat 54 te 3011 RT Rotterdam. _____

Het betreft de volgende registergoederen: _____

1. *het eeuwigdurend recht van erfpacht, eigendom van Stichting Poort6, statutair _____ gevestigd te Gorinchem, van het perceel grond met het daarop staande woonhuis en _____ verder toebehoren, plaatselijk bekend te **4205 GL Gorinchem, Elect van** _____*



- Luikstraat 28**, kadastraal bekend gemeente **Gorinchem**, sectie **A**, nummer **6778**, — groot van één are en vierenzestig centiare (1 a 64 ca); —
2. *het één/zesenvestigste (1/46e) onverdeeld aandeel in het mandelig perceel grond, — bestemd als toe- en uitgangswegen van- en naar de Elect van Luikstraat, de Gravin — van Megenstraat en de Willem van Arkellaan te Gorinchem, kadastraal bekend — gemeente **Gorinchem**, sectie **A**, nummer **6812**, groot vier are en tien centiare (4a — 10ca).* —

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare — verkoop van bovenvermelde registergoederen 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 Registergoederen —

De volgende registergoederen zullen worden geveild: —

1. *het eeuwigdurend recht van erfpacht, eigendom van Stichting Poort6, statutair — gevestigd te Gorinchem, van het perceel grond met het daarop staande woonhuis — en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **4205 GL Gorinchem, Elect van — Luikstraat 28**, kadastraal bekend gemeente **Gorinchem**, sectie **A**, nummer — **6778**, groot van één are en vierenzestig centiare (1 a 64 ca); —*
2. *het één/zesenvestigste (1/46e) onverdeeld aandeel in het mandelig perceel — grond, bestemd als toe- en uitgangswegen van- en naar de Elect van Luikstraat, — de Gravin van Megenstraat en de Willem van Arkellaan te Gorinchem, kadastraal — bekend gemeente **Gorinchem**, sectie **A**, nummer **6812**, groot vier are en tien — centiare (4a 10ca), —*

hierna, zowel tezamen als afzonderlijk, 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 Zaalveiling-/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 zeven september tweeduizend tweeëntwintig in de veilingzaal —



van het Vendu Notarishuis Rotterdam aan de Kipstraat 54 te 3011 RT Rotterdam —
vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), alsmede via de website op de wijze als —
omschreven in deze bijzondere voorwaarden. —

De Veiling is ter keuze van de Notaris een zaal-/internetveiling, zoals bedoeld in begrip —
29 en in artikel 2 AVVE dan wel een Internetveiling, zoals bedoeld in begrip 10 en in —
artikel 2 AVVE. De Notaris zal de veiling in eerste aanleg houden als een zaal- —
/internetveiling, als in de vorige zin bedoeld. Slechts indien uiterlijk op de dag van de —
Veiling (of zoveel eerder als feitelijk aan de orde) aan de Notaris bekend wordt gemaakt —
dat de zaal (in casu de locatie waar de Veiling gehouden zal worden) wegens —
omstandigheden niet voor publiek toegankelijk is (of zal zijn) en (derhalve) de zaal- —
/internetveiling geen doorgang kan vinden, is de Notaris in afwijking van de AVVE —
bevoegd de Veiling voort te zetten als een Internetveiling. Deze wijziging zal zo spoedig —
mogelijk kenbaar worden gemaakt via de Website. —

Tot en met drieëntwintig augustus tweeduizend tweeëntwintig kunnen conform de —
veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. —

C. 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. _____
Het Afmijnbedrag bij een Zaalveiling of een Zaal/Internetveiling is het bedrag dat — ten tijde van het roepen van het woord "MIJN" volledig is uitgesproken. _____
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 beslagveiling. 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 vijftien procent (15 %) 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 _____

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper _____



komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op achttien oktober tweeduizend —
tweëntwintig, 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 blijkt 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 —



- tussenkomsst van de rechter. _____
2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede — op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: _____
in gebruik bij debiteur(en) en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan _____ (een) derde(n). _____
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 pachtpenningen, 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 _____
(achteraf) 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 vestiging erfpacht op vijftientwintig januari _____
tweeduizend elf verleden voor een waarnemer van mr. P.J.M. Esser, destijds _____
notaris te Gorinchem, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van _____
de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijftientwintig januari _____
tweeduizend elf in register Hypotheken 4, deel 59466, nummer 84, voor zover _____
relevant woordelijk luidend als volgt: _____

"B. ERFPACHT" _____

1. Verlening erfpacht _____

*Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst verleent de _____
woningcorporatie hierbij ten behoeve van erfpachter het eeuwigdurend recht van _____
erfpacht op: _____
het perceel grond met het daarop staande woonhuis met verder aanbehoren, _____
staande en gelegen aan de Elect van Luikstraat 28, 4205 GL Gorinchem, kadastraal _____
bekend gemeente Gorinchem, sectie A, nummer 6778, groot een are en _____*



vierenzestig centiare; _____

dit recht van erfpacht met de rechten van erfpachter op de betreffende opstallen —
verder aan te duiden als "**Erfpacht**" of "**Registergoed**" _____

De erfpacht op het hiervoor omschreven registergoed wordt hierbij door erfpachter —
ieder voor de helft aanvaardt. _____

De erfpacht wordt eeuwigdurend verleend. _____

2. Bepalingen _____

De erfpacht wordt verleend onder de navolgende bepalingen: _____

Artikel 1 _____

DUUR _____

De erfpacht wordt eeuwigdurend verleend. _____

Artikel 2 _____

BESTEMMING EN GEBRUIK _____

Het registergoed is bestemd voor woondoeleinden en dient als zodanig gebruikt te —
worden. _____

Ten aanzien van dit gebruik is het de woningcorporatie niet bekend dat dit gebruik —
op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. _____

Artikel 3 _____

AFKOOP/CANON _____

Erfpachter is ter zake van de erfpacht een canon verschuldigd voor de in het _____
registergoed begrepen rechten op de grond. _____

Erfpachter koopt de canonverplichting af voor de gehele duur van de erfpacht. De —
afkoopsom maakt onderdeel uit van de uitgifteprijs. _____

In geval van terugkoop overeenkomstig na te melden Koopgarant-bepalingen _____
maakt de afkoopsom van de canon onderdeel uit van de koopsom zoals _____
vastgesteld in na te melden Koopgarant-bepalingen. _____

Artikel 4 _____

VERBODSBEPALINGEN _____

4. 1 Het is erfpachter niet toegestaan het registergoed te gebruiken voor: _____

a. het maken van reclame anders dan voor eigen bedrijf of beroep; _____

b. het opslaan of verkopen van motorbrandstoffen en andere licht _____
ontvlambare, gevaarlijke of ontplofbare stoffen; _____

c. het verrichten van handelingen als gevolg waarvan _____
bodemverontreiniging of anderszins achteruitgang van het _____
registergoed plaatsvindt of dreigt plaats te vinden; _____

d. het kweken van hennep in enige hoeveelheid, of het verrichten van —
andere activiteiten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn _____
gesteld. _____

4. 2 De woningcorporatie kan van de onder a en b van lid 1 bedoelde _____
verbodsbepalingen ontheffing verlenen voor een bepaalde tijd of tot _____
wederopzegging en daaraan financiële en/of andere voorwaarden _____
verbinden. _____

Artikel 5 _____

**TOESTEMMING SPLITSING**

erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de _____
woningcorporatie niet bevoegd het registergoed of een gedeelte daarvan te _____
splitsen in appartementsrechten. _____

Artikel 6**LASTEN EN BELASTINGEN**

Voor rekening van erfpachter komen alle lasten en belastingen die worden _____
geheven in verband met het registergoed. _____

Artikel 7**HOOFDELIJKHEID**

Indien het registergoed aan twee of meer personen toebehoort zijn zij hoofdelijk _____
jegens de woningcorporatie verbonden voor de nakoming van de verplichtingen _____
van erfpachter uit hoofde van de erfpacht. _____

Artikel 8**OPZEGGING**

Erfpachter is niet bevoegd de erfpacht op te zeggen. _____
Het niet voldoen aan de aanbiedingsplicht als bedoeld in Hoofdstuk D _____
(Terugkoopprocedure) sub 1 van na te melden Koopgarant-bepalingen wordt door _____
de woningcorporatie als een ernstig te kort schieten in de zin van artikel 5:87 lid 2 _____
van het Burgerlijk Wetboek aangemerkt en is derhalve een reden tot opzegging _____
van de erfpacht door de woningcorporatie. _____

Artikel 9**VERGOEDING BIJ BEEINDIGING ERFPACHT**

Bij beëindiging van de erfpacht wordt de vergoeding waartoe erfpachter gerechtigd _____
is, vastgesteld op voet van Hoofdstuk F (Koopgarant-prijsvorming) van na te _____
melden Koopgarantbepalingen. _____

Artikel 10**VERENIGING VAN APPARTEMENTSEIGENAARS**

Indien het registergoed een appartementsrecht omvat, wordt erfpachter _____
aangemerkt als appartementseigenaar in de zin van artikel 5:106 lid 5 van het _____
Burgerlijk Wetboek; _____
Uitsluitend erfpachter is aansprakelijk voor de aan de Vereniging van Eigenaars _____
verschuldigde bijdragen. _____

Artikel 11**KOOPGARANTBEPALINGEN**

De erfpacht wordt tevens verleend onder de Koopgarant-bepalingen zoals _____
hieronder vastgesteld. _____

KOOPGARANTBEPALINGEN**Hoofdstuk A. Definities en omschrijvingen****a. Koopgarant:**

hieronder wordt verstaan een eigendoms- en beheervorm voor woningen _____
waarbij: _____

- woningen aan natuurlijke personen voor zelfbewoning worden verkocht _____

en geleverd; _____

- de kwaliteit en het onderhoud van de woningen op lange termijn worden —
gewaarborgd; en _____
- een terugkoopregeling wordt gehanteerd waarbij erfpachter verplicht is —
het registergoed bij voorgenomen vervreemding te koop aan te bieden —
aan de woningcorporatie en de woningcorporatie de terugkoop van het —
registergoed ten behoeve van erfpachter garandeert; _____
- het risico van stijging of daling van de onderhandse verkoopwaarde van —
het registergoed tussen erfpachter en de woningcorporatie wordt _____
gedeeld. _____

De bepalingen waarin Koopgarant is neergelegd, worden hierna _____
aangeduid als: Koopgarantbepalingen; _____

b. **Erfpacht of Registergoed:** _____

- een voor wonen bestemd appartementsrecht, ofwel _____
- een perceel grond met de daarop aanwezige eengezinswoning met _____
toebehoren waarop de Koopgarant-bepalingen van toepassing zijn. _____
Een eventuele parkeervoorziening of stallingruimte wordt mede tot de _____
erfpacht/het registergoed gerekend. _____

c. **Erfpachter:** ieder die geheel of gedeeltelijk gerechtigd is tot de erfpacht _____

d. **woningcorporatie:** een rechtspersoon, die krachtens artikel 70 van de _____
Woningwet is toegelaten als instelling, die uitsluitend in het belang van de _____
volkshuisvesting werkzaam is en die belast is met de vestiging van de _____
erfpacht; _____

e. **Woning:** de tot het registergoed behorende opstallen, voor zover bestemd _____
voor wonen en eventueel parkeren, met toebehoren; _____

f. **Staat van de woning:** de algehele staat van de woning waarbij zowel de als —
onroerend aan te merken voorzieningen als de staat van onderhoud van de —
woning worden betrokken. _____

g. **Taxateur:** een als taxateur van registergoederen werkzaam persoon die is —
ingeschreven in het register van de Stichting VastgoedCert, kamer _____
Wonen/MKB, of van de Stichting Certificering VBO-Makelaars (SCVM), of van —
een rechtsopvolger of een organisatie met een gelijkwaardige erkenning en —
status; bij de toepassing van deze Koopgarantbepalingen mag de taxateur —
niet direct of indirect betrokken zijn bij de aan- of verkoop of bij de _____
financiering van het registergoed. _____

h. **Uitgifte:** de vestiging van de erfpacht door de woningcorporatie. _____

i. **Uitgifteprijs:** de tussen de woningcorporatie en de erfpachter ter zake van —
de uitgifte overeengekomen prijs. _____

De in het vervolg van deze akte met een hoofdletter aangeduide begrippen —
stemmen overeen met de in dit hoofdstuk A omschreven definities en —
omschrijvingen. _____

Hoofdstuk B. Zelfbewoningsplicht _____

Erfpachter is verplicht de woning daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen; hij —

is niet bevoegd de woning of een gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in —
gebruik af te staan. De woningcorporatie kan erpachter in bijzondere gevallen —
schriftelijk toestaan dat van het in de vorige zin bepaalde wordt afgeweken. —

Hoofdstuk C. Beperking bevoegdheid tot levering registergoed

Erfpachter is niet bevoegd het registergoed geheel of gedeeltelijk te vervreemden —
zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de woningcorporatie. —

De woningcorporatie zal bedoelde toestemming verlenen onder de opschortende —
voorwaarde dat erpachter het registergoed in zijn geheel aan de woningcorporatie —
te koop aanbiedt en levert overeenkomstig het in hoofdstuk D —
(Terugkoopprocedure) bepaalde. —

Onder vervreemden wordt in de zin van de Koopgarant-bepalingen verstaan: —
juridisch en/of economisch overdragen, verdelen en vestigen van beperkte —
gebruiksrechten. —

In afwijking van het hiervoor in dit hoofdstuk C bepaalde zal de woningcorporatie —
erpachter in het algemeen toestemming verlenen tot vervreemding van het —
registergoed aan één of meer personen die: —

- wettelijk erfgenaam zijn van erpachter; ofwel: —
- het registergoed oorspronkelijk mede hebben verkregen; ofwel: —
- voor medehuur van de woning in aanmerking zouden komen indien erpachter —
huurder van de woning zou zijn, tenzij de woning voor een specifieke —
doelgroep is bestemd en de beoogde verkrijger niet aan de gestelde criteria —
voldoet. —

Evenwel kan de betreffende verkrijger daardoor bij terugkoop aan de —
woningcorporatie nimmer een hogere koopsom verkrijgen dan waartoe de —
woningcorporatie zich jegens erpachter bij de uitgifte heeft verbonden. —

Hoofdstuk D. Terugkoopprocedure

1. Aanbiedingsplicht van erpachter

Erfpachter is verplicht om het registergoed onverwijld bij aangetekende brief —
te koop aan te bieden aan de woningcorporatie zodra: —

- a. Erfpachter voornemens is het registergoed geheel of gedeeltelijk te —
vervreemden; ofwel —
- b. Erfpachter niet (meer) voldoet aan de plicht tot zelfbewoning van de —
woning overeenkomstig hoofdstuk B; ofwel —
- c. een hypotheekhouder schriftelijk heeft medegedeeld te willen overgaan —
tot gebruikmaking van het recht als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 —
(gedwongen verkoop) van het Burgerlijk Wetboek; ofwel —
- d. op het registergoed executoriaal beslag is gelegd; ofwel —
- e. Op het registergoed conservatoir beslag is gelegd en de daaropvolgende —
eis in de hoofdzaak heeft geleid tot een uitvoerbaar bij voorraad —
verklaarde beslissing of een niet uitvoerbaar verklaarde beslissing welke —
onherroepelijk is geworden, waarbij de eis in de hoofdzaak geheel of —
gedeeltelijk is toegewezen. —

2. Bedenktijd

Tot drie dagen na ondertekening van de betreffende terugkoopovereenkomst — door erfpacht is erfpachter in het sub 1a bedoelde geval bevoegd om bij — aangetekende brief aan de woningcorporatie mede te delen dat hij van de — betreffende verkoop wenst af te zien; daarmee verklaart erfpachter tevens — voor zijn rekening te nemen alle kosten die de woningcorporatie in verband — met de voorgenomen terugkoop in redelijkheid heeft gemaakt. — De bevoegdheid van erfpachter om van betreffende verkoop af te zien vervalt — zodra zich één of meer van de in Hoofdstuk D sub 1 c, d of e bedoelde — omstandigheden voordoet. —

3. Bezichtiging —

Vanaf het moment van de sub 1 bedoelde aanbieding tot het moment van — levering door erfpachter, is erfpachter verplicht de woningcorporatie en/of een — aspirant- koper/-huurder uiterlijk één week na een daartoe gedaan verzoek — van de woningcorporatie in de gelegenheid te stellen de woning te — bezichtigen. De woningcorporatie is tijdens bedoelde periode tevens bevoegd — de technische staat van de woning met bijbehorende voorzieningen zoals — leidingen en bedradingen te controleren. —

4. Terugkoopplicht van de woningcorporatie, taxatie en teruglevering —

Terugkoopplicht —

De woningcorporatie is verplicht onverwijld tot aankoop van het registergoed — over te gaan in alle gevallen waarin het registergoed aan de woningcorporatie — schriftelijk te koop wordt aangeboden; de woningcorporatie vergoedt aan — erfpachter een koopsom overeenkomstig het in hoofdstuk F (Koopgarant- — prijsvorming) bepaalde. —

Taxatie —

Terstond nadat het registergoed schriftelijk aan de woningcorporatie te koop — is aangeboden, benoemt de woningcorporatie een taxateur voor de — waardebepaling van het registergoed overeenkomstig hoofdstuk E (taxatie). —

Terugkoopovereenkomst —

Binnen zes weken nadat het registergoed schriftelijk aan de woningcorporatie — te koop is aangeboden, ontvangt erfpachter van de woningcorporatie een — terugkoopovereenkomst ter ondertekening; daarbij ontvangt erfpachter — tevens een kopie van het betreffende taxatierapport. —

Teruglevering —

De betreffende levering door erfpachter aan de woningcorporatie vindt plaats — binnen drie maanden na de datum van de in lid 1 bedoelde aangetekende — brief, doch niet eerder dan een maand nadat de woningcorporatie de — betreffende terugkoopovereenkomst ondertekend heeft retour ontvangen van — erfpachter, of zoveel eerder of later dan partijen nader overeenkomen. — Indien bedoelde termijn wordt overschreden in verband met de in hoofdstuk E — sub 5 omschreven geschillenregeling, vindt de betreffende levering plaats zo — spoedig mogelijk nadat op grond van die geschillenregeling een bindende — uitspraak is gedaan. —

Indien bedoelde termijnen worden overschreden, zal de woningcorporatie —
vergoeden de door erfpachter geleden aantoonbare schade die een —
rechtstreeks gevolg is van de aan de woningcorporatie te wijten vertraging. —
De betreffende notariële akte van levering wordt verleden voor een door de —
woningcorporatie aan te wijzen notaris. —
Het registergoed moet door erfpachter worden geleverd vrij van hypotheek —
en/of beslag, leeg, ontruimd, vrij van roerende zaken, vrij van enig —
gebruiksrecht en in geen mindere staat dan die ten tijde van de betreffende —
taxatie. De woningcorporatie kan verlangen dat veranderingen, die —
onbevoegdlijk zijn aangebracht, bijvoorbeeld omdat een vereiste —
bouwvergunning of de vereiste toestemming van de Vereniging van Eigenaars —
ontbreekt, voor teruglevering ongedaan worden gemaakt. —
De woningcorporatie is uitdrukkelijk bevoegd om het registergoed door te —
verkopen aan een derde en rechtstreekse levering aan die derde te verlangen —
mits de tussen erfpachter en de woningcorporatie overeengekomen —
leveringstermijn daardoor niet wordt overschreden. —
Alle kosten en belastingen, hoe ook genaamd, die verbonden zijn aan de —
levering van het registergoed, komen ten laste van de betreffende verkrijger. —

Hoofdstuk E. Taxatie

1. Waardebepaling registergoed door middel van taxatie —
In alle gevallen waarin de waarde van het registergoed tussen partijen moet —
worden bepaald, wordt die waarde door middel van taxatie vastgesteld. —
2. Benoeming taxateur —
Ten behoeve van de sub 1 bedoelde taxatie benoemt de woningcorporatie —
een taxateur die binnen 1 maand na zijn benoeming een rapport opstelt van —
de waarde van het registergoed. —
De taxateur mag niet direct of indirect betrokken zijn bij de aan- of verkoop of —
bij de financiering van het registergoed. —
3. Taxatieregels —
 - a. Algemeen —
Bij de taxatie neemt de taxateur onder meer het navolgende in acht: —
 - de taxatie betreft de onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en —
gebruik; —
 - de aanwezigheid van de Koopgarant-bepalingen wordt bij de taxatie —
buiten beschouwing gelaten; —
 - het registergoed wordt getaxeerd in onbewoonde, vrij opleverbare —
staat; —
bij de taxatie blijven eventueel aanwezige roerende zaken buiten —
beschouwing; —
 - bij terugkoop van het registergoed door de woningcorporatie —
hanteert de taxateur dezelfde waarderingsgrondslagen als bij de —
uitgifte; —
 - indien het registergoed ten tijde van de taxatie nog in aanbouw is, —

- stelt de taxateur de waarde vast als ware het registergoed reeds —
opgeleverd. —*
- b. Opname staat van de woning bij uitgifte van een Koopgarant-woning —
door de woningcorporatie —
Bij uitgifte door de woningcorporatie gelden met betrekking tot de taxatie —
van het registergoed de navolgende bijzondere bepalingen. —
De taxateur omschrijft in het taxatierapport de staat van de woning. —
Indien sprake is van een nieuw te bouwen woning vindt geen —
omschrijving plaats van de staat van de woning, maar wordt uitgegaan —
van de afwerkingsstaat die opgenomen is in de technische —
verkoopdocumentatie. —
Bij uitgifte aan de huurder van de woning wordt bij bedoelde —
omschrijving door de taxateur uitgegaan van de situatie ten tijde van de —
feitelijke beschikbaarstelling van de woning aan de betreffende huurder. —*
- c. Opname staat van de woning bij terugkoop door de woningcorporatie —
van een Koopgarant-woning —
Bij terugkoop door de woningcorporatie van het registergoed gelden met —
betrekking tot de taxatie de navolgende bijzondere bepalingen ten —
aanzien van verbeteringen die onder verantwoordelijkheid van erfpachter —
bevoegdelijk zijn aangebracht. —
De taxateur geeft een beschrijving van de staat van de woning. —
In het taxatierapport wordt expliciet aangegeven welke verbeteringen de —
staat van de woning heeft ondergaan ten opzichte van de hiervoor —
bedoelde taxatie bij uitgifte. —
Onder verbeteringen worden in dit verband uitsluitend verstaan die —
veranderingen aan de staat van de woning die een waardeverhogend —
effect hebben. —
Van die verbeteringen stelt de taxateur expliciet vast welk effect dit heeft —
op de waarde van het registergoed en legt dit vast in het taxatierapport. —*
- 4. Kosten taxatie —
De kosten van bedoeld taxatierapport komen ten laste van de —
woningcorporatie behoudens het bepaalde in hoofdstuk D sub 2 (bedenktijd). —
Indien de taxateur niet wordt benoemd door de woningcorporatie, maar door —
beide partijen in overleg of door een onafhankelijk orgaan, dan komen de —
kosten van taxatie voor gezamenlijke rekening, ieder voor de helft. —*
- 5. Geschillenregeling naar aanleiding van taxatie bij terugkoop —
Indien de woningcorporatie of erfpachter die het registergoed aan de —
woningcorporatie te koop heeft aangeboden, zich niet kan verenigen met de —
vastgestelde waarden in bedoeld taxatierapport moet hij daarvan binnen twee —
weken na ontvangst van dat rapport schriftelijk doen blijken aan de andere —
partij. —
Indien partijen vervolgens geen overeenstemming bereiken over de te —
hanteren waarden zal het geschil bij wijze van arbitrage worden beslecht door —*

drie taxateurs van wie één benoemd wordt door erfpachter, één door de —
woningcorporatie en de derde door deze twee taxateurs gezamenlijk. Deze —
drie taxateurs dienen werkzaam te zijn in het betreffende woningmarktgebied —
en mogen niet eerder bij de betreffende terugkoop betrokken zijn geweest. —
De waardevaststelling door bedoelde drie taxateurs is voor beide partijen —
bindend. —

Indien de drie taxateurs niet tot een eensluidend oordeel komen, is een —
meerderheidsstandpunt voor beide partijen bindend. —

De kosten van de drie taxateurs worden door elk van beide partijen voor de —
helft gedragen. —

Hoofdstuk F. Koopgarant-prijsvorming

1. Prijs bij uitgifte door de woningcorporatie

Alvorens de woningcorporatie overgaat tot uitgifte ter zake van het —
registergoed, stelt zij de waarde van het registergoed vast door middel van —
taxatie; omtrent de wijze van taxeren geldt het bepaalde in hoofdstuk E —
(taxatie) sub 3a en b. —

De uitgifteprijs is gelijk aan bedoelde onderhandse verkoopwaarde, —
verminderd met de door de woningcorporatie vast te stellen korting (de —
zogeneten koperskorting), berekend aan de hand van het percentage dat —
omschreven is in Hoofdstuk H. —

Indien het registergoed een nieuw te bouwen woning betreft - waartoe de —
woningcorporatie en erfpachter een koop-/aannemingsovereenkomst zijn —
aangegaan - is de in de vorige zin bedoelde uitgifteprijs gelijk aan de totale —
koop-/aanneemsom inclusief omzetbelasting, doch exclusief meerwerk en —
renteverlies tijdens de bouw. Meerwerk zal bij terugkoop worden beoordeeld —
als verbetering, zoals bedoeld onder E.3.c (Opname staat van de woning bij —
terugkoop.) Minderwerk strekt tot verlaging van de uitgifteprijs. —

2. Vaststelling Koopgarant-prijs bij terugkoop door de woningcorporatie.

De koopsom die de woningcorporatie aan erfpachter verschuldigd is bij —
terugkoop door de woningcorporatie van het registergoed – waaronder mede —
begrepen het geval van beëindiging van de erfpacht - wordt als volgt —
berekend: de uitgifteprijs, plus het waarde-effect van verbeteringen aan de —
staat van de woning, plus het aandeel van de erfpachter in de overige —
waardeontwikkeling. Nader aangeduid in de terugkoopformule: —

$U + S + (T2 - S - T1) \times X\%$ —

Door middel van de terugkoopformule worden de navolgende waarden —
uitgedrukt: —

U: de uitgifteprijs. —

S: het waarde-effect van verbeteringen aan de staat van de woning berekend —
volgens hoofdstuk E (taxatie) sub 3c; —

T2: de onderhandse verkoopwaarde van het registergoed bij de te koop —
aanbieding door erfpachter volgens hoofdstuk D (Terugkoopprocedure) met —
inbegrip van de waarde van de staat van de woning; —

T1: de onderhandse verkoopwaarde van het registergoed bij de uitgifte; ———
X: het percentage waarvoor erfpachter deelt in de stijging of daling van de ———
onderhandse verkoopwaarde van het registergoed volgens hoofdstuk I; ———

Hoofdstuk G. Bijzondere regeling bij en na executie door schuldeisers ———

1. Regeling bij executie ———

Het bepaalde in hoofdstuk C (Beperking bevoegdheid tot levering ———
registergoed) en in hoofdstuk D (Terugkoopprocedure) is niet van toepassing —
ingeval een hypotheekhouder gebruik maakt van het recht als bedoeld in ———
artikel 3:268 lid 1 of lid 2 Burgerlijk Wetboek of indien executoriale verkoop —
van het registergoed plaatsvindt. ———

2. Bijzondere regeling na executie ———

a. Goederenrechtelijke werking Koopgarant-bepalingen ———

Na verkoop als bedoeld in lid 1 ("executieverkoop") van dit hoofdstuk G —
aan een ander dan de woningcorporatie blijven de Koopgarant- ———
bepalingen geheel van toepassing op de koper bij de executieverkoop ———
("de veilingkoper") en - zolang na te melden recht van voorkeur tot koop —
van de woningcorporatie ongebruikt blijft - op alle rechtsopvolgers van —
die koper. ———

b. Wijziging van terugkoopplicht woningcorporatie in voorkeursrecht tot ———
koop *In afwijking van hoofdstuk D (terugkoopprocedure) wordt in alle —*
gevallen van te koop aanbidding door de veilingkoper en zijn ———
rechtsopvolgers de terugkoopplicht van de woningcorporatie gewijzigd in —
een recht van voorkeur tot koop van de woningcorporatie. ———

Indien daarbij de woningcorporatie binnen een periode van één maand —
na de te koop aanbidding als bedoeld in hoofdstuk D schriftelijk aan de —
betreffende aanbieder verklaart van dat recht van voorkeur tot koop ———
geen gebruik te willen maken dan wel die periode ongebruikt heeft laten —
verstrijken, vervalt dat recht van voorkeur tot koop jegens die ———
betreffende aanbieder. ———

De betreffende aanbieder is in dat geval bevoegd om het registergoed —
voor een alsdan overeen te komen tegenprestatie juridisch aan derden —
over te dragen; vindt bedoelde juridische overdracht evenwel niet plaats —
binnen een jaar na het verstrijken van de in de vorige zin bedoelde ———
maand, dan herleeft het recht van voorkeur tot koop van de ———
woningcorporatie jegens die aanbieder. ———

c. Vaststelling koopsom bij gebruikmaking van voorkeursrecht tot koop ———

Indien de woningcorporatie haar sub b bedoeld recht van voorkeur tot —
koop uitoefent jegens de veilingkoper wordt de koopsom berekend op de —
voet van het in hoofdstuk F bepaalde; daarbij geldt de door de ———
veilingkoper betaalde koopsom (exclusief kosten) als uitgifteprijs en ———
wordt slechts het waardeffect berekend van die verbeteringen aan de —
staat van de woning die na de executieverkoop zijn aangebracht; in ———
verband daarmee is de veilingkoper verplicht gelegenheid te verlenen —

tot een opname van de staat van de woning zoals bedoeld in hoofdstuk E — lid 3b.

Evenwel zal de veilingkoper daardoor nimmer een hogere koopsom — ontvangen dan het bedrag van de onderhandse verkoopwaarde van het — registergoed;

deze onderhandse verkoopwaarde wordt vastgesteld door een taxateur — die door de woningcorporatie wordt benoemd; het bepaalde in hoofdstuk — E lid 5 (geschillenregeling) is van overeenkomstige toepassing.

Indien de woningcorporatie haar sub b bedoeld recht van voorkeur tot — koop uitoefent jegens een rechtsopvolger van de veilingkoper is de — betreffende koopsom gelijk aan het bedrag van de onderhandse — verkoopwaarde van het registergoed; deze onderhandse verkoopwaarde — wordt vastgesteld door een taxateur die door de woningcorporatie wordt — benoemd; het bepaalde in Hoofdstuk E lid 5 ("geschillenregeling") is van — overeenkomstige toepassing.

d. Afroming surplus

Indien de bij de executieverkoop betaalde koopsom (exclusief kosten) — hoger is dan de terugkoopprijs die erfpachter bij een reguliere terugkoop — zou hebben verkregen, verbeurt erfpachter aan de woningcorporatie een — terstond opeisbare boete die gelijk is aan bedoeld verschil. Indien de bij — de executieverkoop betaalde koopsom (exclusief kosten) hoger is dan de — volgens hoofdstuk E vastgestelde onderhandse verkoopwaarde op het — moment van executie, wordt bij de vaststelling van de reguliere — terugkoopprijs, in afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk F lid 2, als — waarde T2 niet de onderhandse verkoopwaarde gebruikt maar de bij de — executieverkoop betaalde koopsom (exclusief kosten).

Hoofdstuk H. Koperskorting

De onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik, wordt verminderd met — een percentage, zoals is vastgelegd in de betreffende koopovereenkomst en in de — akte van vestiging erfpacht.

Hoofdstuk I. Aandeel erfpachter in de waarde-ontwikkeling van het registergoed

Het percentage waarvoor erfpachter deelt in de stijging of daling van de — onderhandse verkoopwaarde van het registergoed wordt in de betreffende — koopovereenkomst vastgesteld (minimaal 50%) en bovendien vastgelegd in de — akte van vestiging erfpacht.

Hoofdstuk J. Vrijwaringsregeling bij ernstige gebreken

Vervallen

Hoofdstuk K. Bepalingen in verband met hypotheek

1. Toestemming bij hypotheekverlening; beperking hypothecaire schuld

Erfpachter mag het registergoed niet met hypotheek bezwaren zonder — voorafgaande schriftelijke toestemming van de woningcorporatie.

Bedoelde toestemming van de woningcorporatie is niet vereist indien de door —

erfpachter ten laste van het registergoed te vestigen hypothecaire _____
inschrijvingen in totaal geen hogere hoofdsom hebben dan het bedrag van de —
uitgifteprijs vermeerderd met: _____

- het bedrag van de kosten van verwerving en financiering van het _____
registergoed; dit bedrag is gelijk aan twaalf procent (12%) van de _____
uitgifteprijs in geval van een bestaande woning en acht procent (8%) van —
de uitgifteprijs in geval van een nieuwbouwwoning, die vrij van _____
overdrachtsbelasting wordt gekocht; en _____
- een bedrag gelijk aan tien procent (10%) van de uitgifteprijs mits dit _____
bedrag geheel wordt gebruikt voor investeringen ten behoeve van het _____
registergoed en mits dit bedrag voor zover dit een bedrag van 2500 euro —
te boven gaat, door erfpachter in een zogeheten bouwdepot bij de _____
betreffende financier wordt gestort. _____

2. Nationale Hypotheek Garantie _____

Voor hypothecaire financiering van het registergoed is garantie vereist van de —
Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (zogeheten Nationale Hypotheek —
Garantie), tenzij de woningcorporatie daarvan ontheffing verleent. Deze _____
ontheffing kan bijvoorbeeld worden verleend als erfpachter niet in aanmerking —
komt voor Nationale Hypotheek Garantie, maar de hypothecaire financiering —
naar oordeel van de woningcorporatie wel verantwoord is. _____

3. Bepalingen in hypotheekakte _____

In deze erfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt onder de hypotheekhouder —
verstaan: degene(n) ten behoeve van wie één of meer recht(en) van _____
hypotheek op het registergoed is (zijn) gevestigd, waaronder begrepen de _____
rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel van de _____
hypotheekhouder. _____

In het geval het registergoed met een hypotheek wordt bezwaard geldt het —
navolgende: _____

- a. Termijn opzegging erfpacht; beperking verrekening In het geval van _____
beëindiging van de erfpacht wegens opzegging door de woningcorporatie —
vindt die beëindiging niet eerder plaats dan zes maanden nadat de _____
opzegging schriftelijk aan de hypotheekhouder is medegedeeld. Bij _____
beëindiging van de erfpacht zal de woningcorporatie zich niet ten nadele —
van de hypotheekhouder beroepen op de bevoegdheid om op de door de —
woningcorporatie verschuldigde vergoeding af houden hetgeen de _____
woningcorporatie uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te _____
vorderen heeft. _____

b. Toestemming hypotheekhouder _____

Het is de woningcorporatie en de erfpachter niet toegestaan om zonder —
voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder: _____

- in het geval sprake is van erfpacht waarop de hypotheek rust: de _____
eigendom waarvan de erfpacht is afgeleid over te dragen aan de _____
erfpachter; of _____

- *in het geval sprake is van ondererfpacht waarop de hypotheek rust: —
de erfpacht waarvan de ondererfpacht is afgeleid over te dragen aan —
de erfpachter.*_____
- c. *Verkoop ex artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek* _____
*De woningcorporatie is te allen tijde bereid om het registergoed via een —
gedwongen onderhandse verkoop in de zin van artikel 3:268 lid 2 van het —
Burgerlijk Wetboek aan te kopen voor dezelfde prijs als waartoe de —
woningcorporatie zich op grond van Hoofdstuk F lid 2 jegens de —
erfpachter heeft verbonden en om de ter zake van die aankoop en —
levering verschuldigde kosten te voldoen, zulks met inachtneming van de —
in de volgende zin bedoelde voorwaarde.*_____
- De woningcorporatie verbindt aan die bereidheid tot aankoop de —
voorwaarde dat:* _____
- *de woningcorporatie gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht —
van de hypotheekhouder aan de betreffende notaris een kopie van —
die opdracht heeft ontvangen;* _____
- *de woningcorporatie ter zake van die aankoop en levering tot geen —
hogere kosten is gehouden dan die welke bij een reguliere —
onderhandse aankoop en levering verschuldigd zouden zijn geweest.*_____
- d. *Verkoop ex artikel 3:268 lid 1 Burgerlijk Wetboek* _____
*De woningcorporatie is te allen tijde bereid om het registergoed via —
gedwongen openbare verkoop in de zin van artikel 3:268 lid 1 van het —
Burgerlijk Wetboek aan te kopen voor dezelfde prijs als waartoe de —
woningcorporatie zich op grond van Hoofdstuk F lid 2 jegens de —
erfpachter heeft verbonden verminderd met het bedrag aan veilingkosten —
dat ten laste van de veilingkoper komt en het bedrag aan achterstallige —
lasten en belastingen voor zover dat op de veilingkoper verhaalbaar is, —
zulks met inachtneming van de in de volgende zin bedoelde voorwaarde.*_____
- De woningcorporatie verbindt aan die bereidheid tot aankoop de —
voorwaarde dat de woningcorporatie gelijktijdig met de schriftelijke —
veilingopdracht van de hypotheekhouder aan de betreffende notaris een —
kopie van die opdracht heeft ontvangen.*_____
- e. *Sanctie* _____
*In het geval de woningcorporatie het hiervoor in Hoofdstuk K lid 3 sub c —
en/of d bepaalde niet nakomt, geldt in zoverre in afwijking van het —
bepaalde in Hoofdstuk G lid 2 sub c dat de op grond van die bepaling —
berekende en door de woningcorporatie verschuldigde koopprijs wordt —
verhoogd met de veilingkosten die voor rekening zijn gekomen van de —
veilingkoper.*_____
- f. *Regeling in hypotheekakte; derdenbeding* _____
*De hiervoor in Hoofdstuk K lid 3 sub a tot en met e opgenomen regeling —
dient voor zover de hypotheekhouder daaraan rechten of prestaties —
ontleent te worden beschouwd als een onherroepelijk derdenbeding,*_____



waarvan de aanvaarding door de hypotheekhouder geschiedt in de _____
betreffende akte van hypotheek, mits de hypotheekhouder in die akte _____
verklaart: _____

- bekend te zijn met de inhoud van de erfpacht- en _____
Koopgarantbepalingen; _____
- zich te verplichten om gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht —
aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht aan de _____
woningcorporatie te versturen; _____
- er naar te streven om het registergoed als eerste te koop aan te _____
(doen) bieden aan de woningcorporatie. _____
De erfpachter dient in de hypotheekakte voor zich en voor en _____
namens de woningcorporatie de in Hoofdstuk K lid 3 sub a tot en _____
met e opgenomen rechten en verplichtingen jegens de _____
hypotheekhouder -voor zover nog nodig- te aanvaarden. _____

- g. Letterlijke weergave tekst bestemd voor de hypotheekakte _____
In verband met het hiervoor in Hoofdstuk K lid 3 sub f bepaalde dient de —
volgende tekst in de hypotheekakte te worden opgenomen: _____
"Erfpacht- en Koopgarantbepalingen _____
Toepasselijkheid Erfpacht- en Koopgarantbepalingen _____
Op de hiervoor genoemde erfpacht (onderpand) zijn blijkens de in deze —
akte genoemde akte vestiging erfpacht (aankomsttitel) de Erfpacht- en —
Koopgarantbepalingen van toepassing waarvan de letterlijke tekst is _____
opgenomen in de akte vestiging erfpacht. _____
Aanvaarding derdenbeding door de hypotheekhouder _____
De hypotheekhouder verklaarde: _____
- bekend te zijn met de inhoud van de Erfpacht- en _____
Koopgarantbepalingen; _____
- het in Hoofdstuk K lid 3 sub f van de Erfpacht- en _____
Koopgarantbepalingen bedoelde derdenbeding te aanvaarden; _____
- zich te verplichten om gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht —
aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht aan de _____
woningcorporatie als bedoeld in de Erfpachten Koopgarantbepalingen te —
versturen; _____
- er naar te streven om het registergoed als eerste te koop aan te (doen) —
bieden aan de woningcorporatie als bedoeld in de Erfpacht- en _____
Koopgarantbepalingen. _____
Aanvaarding en toestemming door hypotheekgever/erfpachter en _____
woningcorporatie De hypotheekgever (erfpachter) verklaarde hierbij voor —
zich en voor en namens de woningcorporatie als bedoeld in de Erfpacht- —
en Koopgarantbepalingen de in Hoofdstuk K lid 3 sub a, b en c _____
opgenomen rechten en verplichtingen van de hypotheekgever en de _____
woningcorporatie jegens de hypotheekhouder -voor zover nog nodig- te —
aanvaarden. _____

De hypotheekgever (erfpachter) verleent hierbij aan de hypotheekhouder —
de toestemming om de woningcorporatie op de hoogte te stellen van de —
in Hoofdstuk K lid 3 sub c en/of d van de Erfpacht- en —
Koopgarantbepalingen bedoelde veilingopdracht. —

Onder de hypotheekhouder worden in dit opschrift "Erfpacht- en —
Koopgarantbepalingen" mede begrepen de rechtsopvolger(s) onder —
algemene of bijzondere titel van de hypotheekhouder." —

Hoofdstuk L. Huurgarantie —

Vervallen —

Hoofdstuk M. Onderhoudsverplichting —

Erfpachter is verplicht de opstallen die tot het registergoed behoren, te —
onderhouden en in goede staat te houden. De woningcorporatie is bevoegd de —
onderhoudstoestand van de opstallen te controleren indien zij een redelijk —
vermoeden heeft dat erfpachter in gebreke is met de nakoming van de —
onderhoudsverplichting en/of dat de veiligheid van de installaties of de constructie —
onvoldoende is. —

Indien de opstallen worden beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren —
gaan, is erfpachter verplicht onverwijld voor herstel of herbouw zorg te dragen. —

Hoofdstuk N. Boete- en kettingbeding —

Boetebeding —

Indien erfpachter bij aangetekende brief door de woningcorporatie in gebreke is —
gesteld en na die ingebrekestelling gedurende acht dagen nalatig blijft één of meer —
van zijn verplichtingen jegens de woningcorporatie na te komen, is erfpachter in —
verzuim en zal hij aan de woningcorporatie een door de woningcorporatie vast te —
stellen, voor matiging door de rechter vatbare, terstond opeisbare boete —
verschuldigd zijn van maximaal vijftig procent (50%) van de op het moment van —
ingebrekestelling geldende onderhandse verkoopwaarde van het registergoed. —
Bedoelde boete wordt vastgesteld in verhouding tot de ernst van het verzuim van —
erfpachter en wordt gematigd met een eventuele afroaming surplus conform —
Hoofdstuk G sub 2d. —

Kettingbeding —

De woningcorporatie en erfpachter beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten —
aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de —
Koopgarantbepalingen. —

De hierna vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking. —
Indien erfpachter in geval van ontheffing door de woningcorporatie tot gehele of —
gedeeltelijke vervreemding van het registergoed overgaat aan anderen dan de —
woningcorporatie is hij gehouden de Koopgarant-bepalingen - voor zoveel nodig - —
aan zijn rechtsopvolger op te leggen en voor de woningcorporatie te bedingen; bij —
gebreke daarvan is erfpachter een door de woningcorporatie vast te stellen, voor —
matiging door de rechter vatbare, terstond opeisbare boete aan de —
woningcorporatie verschuldigd van maximaal honderd procent (100%) van de op —
het moment van overtreding of niet-nakoming geldende onderhandse —

verkoopwaarde van het registergoed. Bedoelde boete wordt vastgesteld in _____
verhouding tot de ernst van het verzuim van erfpachter. _____
Het in hoofdstuk H van de Koopgarantbepalingen bedoelde percentage waarmee _____
woningcorporatie korting verleent op de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur _____
en gebruik bedraagt twintig procent (20%). _____
Het in hoofdstuk I van de Koopgarantbepalingen bedoelde percentage waarvoor _____
erfpachter deelt in de stijging of daling van de onderhandse verkoopwaarde van _____
het registergoed bedraagt zestig procent (60%). _____
Voor zover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de _____
woningcorporatie verplicht is aan erfpachter op te leggen, doet de _____
woningcorporatie dat hierbij en wordt een en ander hierbij door erfpachter _____
aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn _____
bedongen, worden die rechten hierbij tevens door erfpachter voor die derden _____
aangenomen. _____
Enzovoorts _____

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN _____
EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN _____

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en _____
beperkingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst, waarin onder _____
meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende: _____

- "3. a. De verkochte terreinen mogen uitsluitend worden gebruikt voor het _____
hebben van woningen cum annexis bedrijfsruimten (winkels casu quo _____
horeca-ondernemingen) cum annexis overeenkomstig de huidige _____
bestemming enzovoorts, zoals thans in gebruik, volgens door _____
Burgemeester en Wethouders, onverminderd hun vergunning krachtens _____
de woningwet, goedgekeurde bouwplannen; _____
- b. de gestichte of later te stichten woningen cum annexis mogen nimmer _____
worden bestemd, ingericht of gebruikt voor uitoefening van enig bedrijf, _____
waaronder hotel-, café-, restaurant-, winkel- of garagebedrijf, noch _____
dienen tot werkplaats, pakhuis en dergelijke; _____
- c. de koopster is verplicht ingeval van tenietgaan door brand, verwoesting _____
en dergelijke van een op het verkochte staande gebouw, binnen een _____
door burgemeester en wethouders te bepalen tijd, op hetzelfde terrein _____
een zelfde opstal op te richten met inachtneming van het bepaalde onder _____
a. _____
4. De gemeente verplicht zich, ten behoeve van het verkochte, water-, gas- en _____
electrische leidingen aan te leggen tot de erfscheiding (het hek langs de _____
straat), zodat de koopster op de gebruikelijke voorwaarden daaraan kan _____
aansluiten; de koopster zal haar terrein moeten ophogen tot gelijk met de _____
bovenkant van het reeds aanwezige deel van het trottoir, danwel een nader _____
door het hoofd van de sector technisch beheer van de gemeente Gorinchem _____
aan te geven hoogte; _____
5. De kosten van demping van sloten zullen voor de helft door de gemeente _____

- worden gedragen, indien en voorzover deze sloten de grensscheiding vormen — tussen de verkochte percelen en de openbare weg. _____
6. a. de koopster is verplicht het verkochte ten spoedigste, doch in ieder geval — na gereedkomen van de woningen, van een behoorlijke afscheiding ter — beoordeling van burgemeester en wethouders, te voorzien; _____
- b. de bij de woningen aanwezige of te maken afscheidingen aan de — straatzijde respectievelijk de vormgeving van de voortuinen dient - in — overleg met de eigenaren van in de nabijheid gelegen percelen - zodanig — te zijn, dat een aantrekkelijke woonsfeer wordt geschapen met — handhaving overigens van de eigen privacy aan de straatzijde van het — verkochte, een en ander onder goedkeuring van burgemeester en — wethouders; _____
- c. de gekochte grond mag in geen geval voor hoe korte tijd ook gebruikt — worden als berg- of opslagplaats voor materialen dan alleen voorzover — die materialen voor de daarop gestichte, casu quo te stichten woningen — enzovoorts nodig zijn. _____
7. De koopster zal op haar terrein op eigen kosten in de aanleg van riolen — enzovoorts, voor afvoer van faëcalien en menagewater moeten voorzien, — welke aan het gemeentelijk hoofdriool moeten worden aangesloten. Op het — erf van de koopster moet daar waar het particulier riool het erf verlaat een — stankvrij controleputje worden gemaakt, er mogen geen mesthopen of — dergelijke worden aangelegd. _____
8. Bij elke overdracht van het vastgoed zullen in elke akte van overdracht de — onder drie, onder vier, tweede zinsnede, onder vijf, onder zes, onder zeven en — onder negen om schreven bepalingen, mitsgaders de onderhavige bepaling — worden opgenomen, terwijl zowel door koopster als door de opvolger in de — eigendom ten bate van de gemeente Gorinchem is verschuldigd: _____
- a. bij geheel of gedeeltelijk niet-nakomen van de verkoopsvoorwaarden of — bij het nietopnemen van de onderhavige bepaling in de akte een boete — van vijftigduizend gulden (f.50.000,00); _____
- b. voor iedere maand gedurende welke niet is voldaan aan de onder 3 — omschreven bedingen, telkens een boete van vijfduizend gulden — (f.5.000,00); _____
- een en ander met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke — ingebrekestelling wordt vereist; deze boete wordt invorderbaar, nadat per — aangetekende brief de schuldenaar tenminste een maand tevoren door — burgemeester en wethouders van Gorinchem op enig verzuim is opmerkzaam — gemaakt, de boetebetaling kan achterwege blijven, wanneer dit verzuim in die — tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van Gorinchem is — hersteld. _____
9. Aan Burgemeester en Wethouders wordt de bevoegdheid gegeven van — sommige der voormelde voorwaarden en bepalingen onder bepaalde condities — ontheffing te verlenen." _____

en tevens wordt verwezen naar na te melden akte van mandeligheid, waarin _____
woordelijk staat vermeld: _____

"Ten laste van de ten titel van mandeligheid in gemeenschappelijk eigendom _____
gehouden perceel als lijdend erf en ten behoeve van de bij BOUWEN EN BEWAREN _____
in eigendom blijvende gedeelten van deze kadastrale percelen, waarop _____
eengezinswoningen zijn gebouwd, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid tot het _____
hebben en houden van een semi-hoofdruij, welk aangesloten is op het hoofdruij _____
van de gemeente Gorinchem en op welk semihoofdruij de rioleringen van de _____
eengezinswoningen zijn aangesloten. Het onderhoud en herstel van dit semi- _____
hoofdruij zal ten laste zijn van de heersende erven. De kosten van onderhoud en _____
herstel van de aansluitingen van de heersende erven op het semi-hoofdruij zullen _____
ten laste zijn van het betreffende heersend erf. _____

Ten laste van de titel van mandeligheid in gemeenschappelijke eigendom _____
gehouden perceel als lijdend erf en ten behoeve van de bij BOUWEN EN BEWAREN _____
in eigendom blijvende gedeelten van deze kadastrale percelen, waarop _____
eengezinswoningen zijn gebouwd als heersend erf wordt gevestigd de _____
erfdienstbaarheid van uitpad om te komen en te gaan lopend, met een _____
kinderwagen of fiets aan de hand over het pad naar de openbare weg. _____

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ten behoeve en/of ten laste van het bij deze akte verkochte en ten behoeve _____
en/ten laste van de overige daaraan grenzende percelen zijn of worden bij deze, _____
voorzover zulks nog niet eerder is geschied, gevestigd en aangenomen de _____
erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin vermelde percelen zich ten _____
opzichte van elkaar en de aangrenzende percelen bevinden, blijft gehandhaafd, _____
speciaal wat betreft de aanwezigheid van eventuele ondergrondse en _____
bovengrondse leidingen, alsmede eventuele kabels ten behoeve van telefoon-, _____
radio en/of televisieaansluitingen, alsmede de erfdienstbaarheden van afvoer van _____
hemelwater, gootwater door rioleringswerken of anderszins, eventuele inbalking, _____
inankering, overbouw, licht en uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een _____
verbod om te bouwen of te verbouwen. _____

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

ONVERDEELDHEID

Met betrekking tot het onverdeeld aandeel als onder sub b van het verkochte _____
bedoeld, wordt nog verwezen naar een akte op vier december tweeduizend _____
verleden voor notaris mr. P. Westbroek te Gorinchem, bij afschrift ingeschreven in _____
Hypotheek 4 van het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de Openbare _____
Register te Rotterdam op vijf december tweeduizend, in deel 20699, nummer 12, _____
waarin is bepaald dat de aldaar bedoelde onroerende zaak ten titel van _____
mandeligheid gemeenschappelijke eigendom zal zijn van de eigenaren van de _____
woningen, staande en gelegen op de aan deze akte gehechte situatietekening en _____
aldaar met groene arcering aangegeven, in welke akte de rechten en _____



*verplichtingen met betrekking tot de gemeenschappelijke eigendom nader zijn —
uitgewerkt. —*

*Bedoelde akte inhoudende regeling van mandeligheid ten behoeve en ten nutte —
van de toegangswegen naar en van de Elect van Luikstraat, de Gravin van —
Megenstraat en de Willem van Arkellaan te Gorinchem en gemeenschappelijk —
eigendom van de gezamenlijke gerechtigden van de zich aldaar bevindende —
woningen, wordt geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en hiermee —
een geheel uit te maken." —*

2) de bepalingen vermeld in voormelde akte van vestiging waaruit blijkt dat: —

Soort/duur erfpacht: —

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

- het erfpachtrecht is eeuwigdurend; —
- op het erfpachtrecht zijn van toepassing verklaard de in voormelde akte van —
vestiging erfpacht vastgestelde voorwaarden. Deze voorwaarden, alsmede —
overige gegevens met betrekking tot de erfpacht zullen -voor zover deze —
kunnen worden achterhaald - eveneens worden gepubliceerd. —
- conform artikel 5:91 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek behoeft de executant —
geen toestemming aan Stichting Poort6 te vragen voor de overdracht van het —
recht van erfpacht; —
- conform artikel 5:91 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek behoeft de koper wel —
toestemming aan Stichting Poort6 te vragen voor de overdracht van het recht —
van erfpacht. —

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 één (1) onderhandse akte, van welke —
onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage). —

Slot —

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. _____

(Volgt ondertekening)