

## Hollanderstraat 67 - 75, 2517HJ 'S- GRAVENHAGE (44448)



Bovenwoning  
de garage met bovenwoningen, ondergrond en verder toebehoren



## Beschrijving

de garage met bovenwoningen, ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 2517 HJ 's-Gravenhage, Hollanderstraat 67, 69, 71, 73 en 75, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie N, nummer 4232, ter grootte van twee are en vierennegentig centiare (2 a en 94 ca)



## Veilinginfo

|                |                                                                                                                                                               |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Status         | Veiling                                                                                                                                                       |
| Veiling        | Randstad-Midden dinsdag 12 november 2019                                                                                                                      |
| Inzet          | dinsdag 12 november 2019 vanaf 13:30                                                                                                                          |
| Afslag         | dinsdag 12 november 2019 vanaf 13:30                                                                                                                          |
| Veilinglocatie | Venduehuis der Notarissen te 's-Gravenhage<br>Nobelstraat 5<br>2513 BC 's-Gravenhage                                                                          |
| Kantoor        | RoX Legal<br>Coolsingel 104<br>3011 AG Rotterdam<br>T: 010 200 17 00<br>E: <a href="mailto:rogier.vanheeswijk@roxlegal.nl">rogier.vanheeswijk@roxlegal.nl</a> |
| Behandelaar    | J.M.Y. Rob / <a href="mailto:jiska.rob@roxlegal.nl">jiska.rob@roxlegal.nl</a>                                                                                 |



## Objectinfo

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Woningtype              | Bovenwoning                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Bezichtiging            | vrijdag 1 november 2019, van 10:00 tot 11:00<br>woensdag 6 november 2019, van 10:00 tot 11:00                                                                                                                                                                                        |
| Soort eigendom          | Vol eigendom                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Gebruik                 | Gedeeltelijk Verhuurd                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Kadastrale omschrijving | de garage met bovenwoningen, ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 2517 HJ 's-Gravenhage, Hollanderstraat 67, 69, 71, 73 en 75, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie N, nummer 4232, ter grootte van twee are en vierennegentig centiare (2 a en 94 ca) |

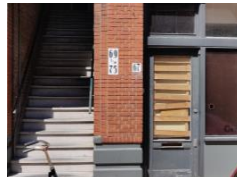


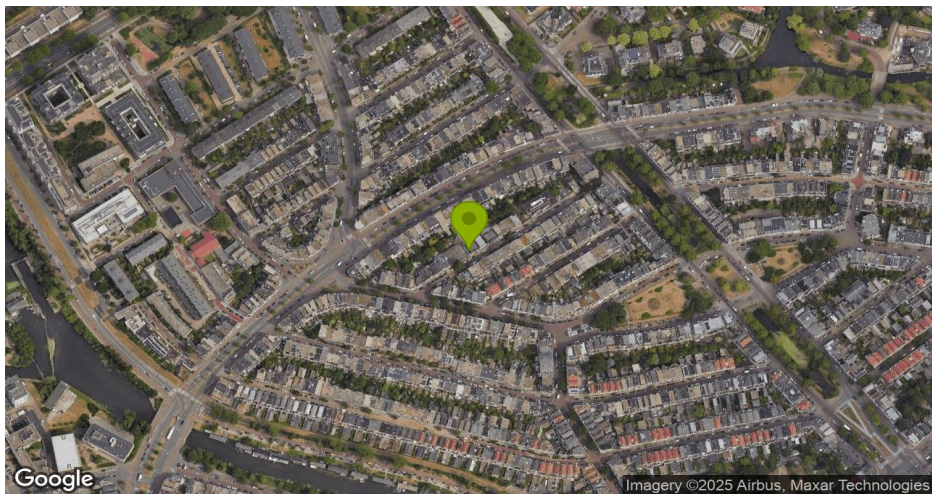
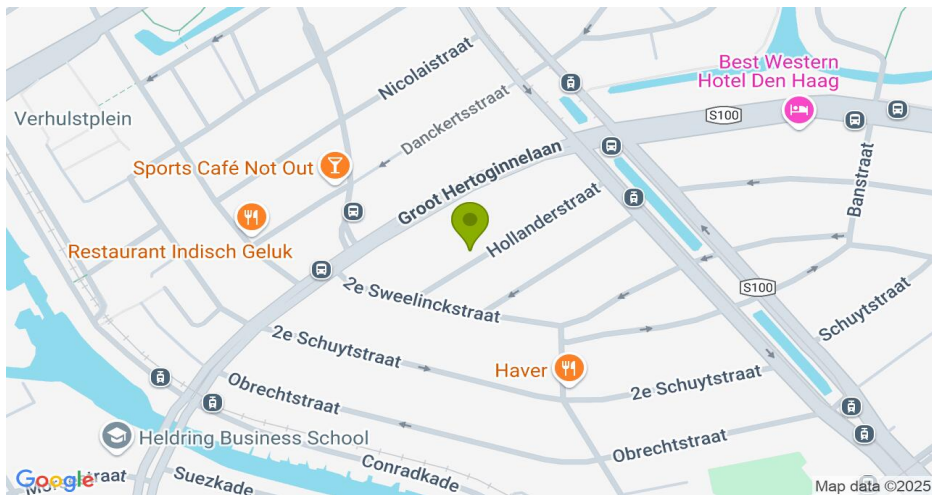
## Financieel

Lasten

Inzetpremie

1% van de inzetsom





## Kadastrale kaart

44154-kadastralekaart2517Hollanderstraat.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: priscillavanderlinde



|                                                                                                                                                                                                                                        |                                  |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|
| <b>12345</b>                                                                                                                                                                                                                           | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1:500        |
| <b>25</b>                                                                                                                                                                                                                              | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente |
|                                                                                                                                                                                                                                        | Huisnummer                       | Sectie              |
|                                                                                                                                                                                                                                        | Vastgestelde kadastrale grens    | N                   |
|                                                                                                                                                                                                                                        | Voorlopige kadastrale grens      | 4232                |
|                                                                                                                                                                                                                                        | Administratieve kadastrale grens | Perceel             |
|                                                                                                                                                                                                                                        | Bebouwing                        |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                        | Overige topografie               |                     |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                  |                     |
| Geleverd op 8 mei 2019                                                                                                                                                                                                                 |                                  |                     |

## Bijlage

44448\_AVVE 2017.pdf

# Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017

(AVVE 2017)

KONINKLIJKE NOTARIËLE BEROEPSORGANISATIE

**ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017****Begrippen**

In deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (AVVE 2017) wordt verstaan onder:

1. **Aflevering**  
het stellen van het Registergoed in het bezit van de Koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 22 lid 1 van deze voorwaarden.
2. **Afmijnbedrag**  
het bedrag waarop bij de Afslag wordt afgemijnd.
3. **Afmijning**  
het door een Bieder afmijnen tijdens de Afslag.
4. **Afslag**  
de fase van de Veiling waarin kan worden afgemijnd.
5. **Akte de command**  
de notariële akte waarbij de Bieder de vertegenwoordigde, bedoeld in artikel 5 lid 2, noemt.
6. **Bieder**  
degene die in de Veiling een Bod uitbrengt, onverschillig of dit bij Opbod of Afmijning geschiedt en of dit op een door de Notaris vastgestelde plaats of via de Website wordt uitgebracht, alsmede degene die een Bod uitbrengt in het kader van een Onderhandse verkoop.
7. **Bod**  
elk door een gegadigde in de Veiling, hetzij bij Opbod hetzij tijdens Afslag, geboden bedrag voor aankoop van het Registergoed, uitgebracht op een door de Notaris vastgestelde plaats of via de Website, alsmede elk door een gegadigde geboden bedrag voor aankoop van het Registergoed door middel van Onderhandse verkoop.
8. **Bijzondere Veilingvoorwaarden**  
de naast, in aanvulling op, of in afwijking van deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 geldende bepalingen, vermeld in de notariële akte van vaststelling Veilingvoorwaarden.
9. **Gunning**  
de mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat de verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor, als resultaat van de Veiling, de koopovereenkomst tussen de Verkoper en de Koper tot stand komt.
10. **Internetveiling**  
een Veiling, uitsluitend via een door de Notaris bepaalde Website.
11. **Inzet**  
de fase van de Veiling waarin bij Opbod kan worden geboden.
12. **Inzetsom**  
het hoogste bij de Inzet uitgebrachte en als zodanig erkende Bod.
13. **Inzetter**  
degene die bij de Inzet het hoogste en als zodanig erkende Bod heeft gedaan.
14. **Koper**  
degene met wie in het kader van de executoriale verkoop een koopovereenkomst is gesloten, tenzij deze in een Akte de command heeft verklaard voor één of meer anderen te hebben geboden, in welk geval de andere(n) als Koper word(t)(en) aangemerkt.

15. **Koopprijs**  
het Bod gedaan ter Veiling waarvoor wordt gegund of het onderhandse Bod dat wordt aanvaard.
16. **Levering**  
de rechtshandeling die nodig is om de Koper eigenaar of gerechtigde te doen worden van het Registergoed.
17. **Notaris**  
de notaris te wiens overstaan de executoriale verkoop wordt gehouden.
18. **Objectinformatie**  
de via de Website of op andere wijze door de Notaris en/of Verkoper verstrekte informatie met betrekking tot het Registergoed, met inbegrip van alle aanvullingen en/of correcties daarop, ongeacht wanneer deze informatie, aanvullingen en/of correcties daarop beschikbaar zijn gesteld.
19. **Onderhandse verkoop**  
de executoriale verkoop van registergoederen als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
20. **Opbod**  
het door een Bieder uitbrengen van een hoger Bod tijdens de Inzet.
21. **Proces-verbaal van toewijzing**  
een samenstel van notariële akten bestaande uit de akte van Bijzondere Veilingvoorwaarden, van het/de proces(sen)-verbaal van Inzet en Afslag, van de eventuele akte van Gunning en van de eventuele Akte de command.
22. **Notariële verklaring van betaling**  
de notariële akte waarin door de Notaris wordt verklaard dat de Koopprijs alsmede de overige betalingsverplichtingen zijn ontvangen.
23. **Registergoed**  
het executoriaal te verkopen object als bedoeld in artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek. In afwijking van artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek wordt onder Registergoed mede verstaan het lidmaatschap van een vereniging of een coöperatie, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een Registergoed en de in of op het Registergoed aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het Registergoed te verkopen volgens de voor hypotheek geldende regels; daaronder wordt niet verstaan een teboekgesteld schip en luchtvaartuig.
24. **Veiling**  
de executoriale verkoop van registergoederen als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 Burgerlijk Wetboek of artikel 514 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
25. **Veilingvoorwaarden**  
De onderhavige Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 en de Bijzondere Veilingvoorwaarden samen.
26. **Verkoper**  
degene(n) in wiens (wier) opdracht de executoriale verkoop wordt gehouden en die tot het geven van die opdracht krachtens enig recht bevoegd is (zijn). De benaming "Verkoper" voor de hypotheekhouder, pandhouder of beslaglegger heeft niet ten doel enige wijziging te brengen in de positie waaraan hij zijn bevoegdheid tot het executoriaal verkopen van het Registergoed ontleent.
27. **Website**

de in de Bijzondere Veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop de Veiling wordt aangekondigd, de Veilingvoorwaarden en de Objectinformatie worden geplaatst en, indien er sprake is van een Internetveiling of een Zaal-/Internetveiling, biedingen kunnen worden gedaan.

28. **Zaalveiling**  
een Veiling, uitsluitend op een door de Notaris vastgestelde plaats.
29. **Zaal-/Internetveiling**  
een Zaalveiling die gelijktijdig via een door de Notaris bepaalde Website plaatsvindt.

#### **Omschrijving Registergoed. Objectinformatie**

##### Artikel 1

1. De Verkoper is gehouden het Registergoed in de Bijzondere Veilingvoorwaarden zoveel mogelijk op de in het rechtsverkeer gebruikelijke wijze te omschrijven, zo mogelijk met vermelding van of verwijzing naar die bijzonderheden, die mede de inhoud van de eigendom, respectievelijk het recht, zoals te koop aangeboden, bepalen waaronder mede begrepen de publiekrechtelijke bestemming en eventuele uit een openbaar register kenbare publiekrechtelijke beperkingen. Voor zover gebruikelijke gegevens ontbreken, wordt dat aangegeven.
2. De omschrijving van een beperkt recht dient voorts zo mogelijk te bevatten de vermelding of de verwijzing naar:
  - de akte van vestiging en eventuele nadien in de openbare registers ingeschreven akten van wijziging of aanvulling;
  - de op dat recht eventueel van toepassing verklaarde algemene voorwaarden;
  - de privaatrechtelijke bestemming conform de voorwaarden van het recht;
  - de geldende al dan niet periodiek verschuldigde vergoeding ter zake van dat recht en de eventuele mogelijkheid van herziening daarvan, alsmede
  - de tijdsduur van dat recht en de eventuele mogelijkheid van tussentijdse beëindiging en van verlenging.
3. De omschrijving van een appartementsrecht dient voorts te bevatten de bestemming volgens de splitsingsakte en vermelding van of de verwijzing naar:
  - het toepasselijke reglement van splitsing;
  - de van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars ontvangen opgave van de al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage, alsmede
  - de (voorlopige) verklaring van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 en 6 Burgerlijk Wetboek dan wel een verklaring dat geen opgave werd verkregen of dat de Vereniging van Eigenaars kennelijk niet actief is.
4. De omschrijving van een lidmaatschap dient te bevatten de vermelding van of de verwijzing naar:
  - de geldende statuten en reglementen met eventuele toelatingsbepalingen;
  - de privaatrechtelijke bestemming conform de voorwaarden voor het lidmaatschap;
  - de door het bestuur van de vereniging of coöperatie opgegeven al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage, alsmede
  - het hypotheekrecht waarmee gebouw en grond van de vereniging waarop het lidmaatschap betrekking heeft, zijn bezwaard.
5. Alle beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens, die onderdeel uitmaken van de Objectinformatie,

zijn op basis van de, op het moment van publicatie, bekende gegevens naar beste weten verstrekt. Er kan echter sprake zijn van Objectinformatie (zoals bijvoorbeeld tekeningen en technische gegevens), die betrekking heeft op een situatie waarin het Registergoed voorheen verkeerde. Afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de Objectinformatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen onderdeel uitmaken van het te koop aangeboden. Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de Objectinformatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht de verstrekte informatie te controleren.

6. Indien uit de Objectinformatie direct of indirect een oordeel blijkt, is dat een persoonlijk oordeel gebaseerd op basis van de op het moment van plaatsing ter beschikking staande gegevens. Het risico dat een dergelijk oordeel en/of de daarvoor gehanteerde maatstaven achteraf niet juist blijkt te zijn, komt voor rekening van de Koper.
7. Indien in de Objectinformatie prognoses, planningen en dergelijke zijn opgenomen, impliceert dat geen verplichting voor de Verkoper om dienovereenkomstig te handelen of na te laten. Voor dergelijke informatie, die tevens een omschrijving kan betreffen van het Registergoed van de toestand op het moment van plaatsing en een inschatting van de toekomstige toestand van het Registergoed, geldt het bepaalde in de laatste volzin van lid 6 van dit artikel bepaalde onverkort.
8. De voorschriften opgenomen in de vorige artikelen laten het bepaalde in artikel 15 onverlet.

#### **Organisatie van de Veiling**

##### Artikel 2

1. De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de Veiling berusten bij de Notaris.
2. De Notaris maakt de Veiling en de Veilingvoorwaarden ten minste dertig dagen voor de veilingdatum bekend via de Website. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt tevens bekend gemaakt of er sprake is van een Zaalveiling, een Zaal-/Internetveiling of een Internetveiling.
3. De Notaris heeft de bevoegdheid tijdens de Veiling, ook zonder opgave van redenen:
  - een Bod al dan niet als zodanig te erkennen;
  - een of meer gegadigden van de Veiling uit te sluiten;
  - bij de Inzet de Veiling zo mogelijk te hervatten bij het voorlaatste Bod, opnieuw tot Afslag over te gaan, de Veiling af te gelasten of te onderbreken;
  - ingeval van uitval of gebrekkige werking van de internetverbinding te bepalen dat er niet (meer) via de Website kan worden geboden, alsmede
  - andere, naar zijn oordeel noodzakelijke, maatregelen te treffen, waaronder de maatregel om personen die het veilingproces verstoren of dreigen te verstoren de toegang tot de plaats van de Zaalveiling te ontzeggen en bedoelde personen uit die ruimte te laten verwijderen.
4. Indien een Bieder verklaart dat zijn Bod op een vergissing berust en de Notaris niet kan vaststellen of de Bieder bij het uitbrengen van zijn Bod een zodanige vergissing heeft gemaakt dat – naar het oordeel van de Notaris – de Bieder niet aan het uitbrengen van zijn Bod gehouden kan worden, is de Bieder aan zijn Bod gehouden.

5. Het oordeel van de Notaris omtrent alles:
  - wat zich tijdens de Veiling voordoet, waaronder mede begrepen de werking van de in zijn opdracht tot stand gekomen internetverbinding en het moment waarop een Bod is binnengekomen, alsmede
  - de uitleg of de toepassing van de Veilingvoorwaarden,is beslissend.
6. Voor alles wat de Veiling betreft, kiezen de bij de Veiling betrokken partijen woonplaats op het kantoor van de Notaris.

### **Wijze van veilen**

#### Artikel 3

1. De Veiling vindt plaats in twee fasen:
  - de eerste, de Inzet, bij Opbod;
  - de tweede, de Afslag, bij Afmijning.Dit gebeurt ofwel op dezelfde dag, aansluitend aan elkaar, of op twee verschillende dagen onderbroken door een tijdspanne van ten minste één (1) week en ten hoogste vijf (5) weken.
2. In geval van een Zaalveiling geschiedt het bieden bij Opbod openlijk op duidelijk waarneembare wijze; het bieden bij de Afmijning geschiedt mondeling door het roepen van het woord "mijn" bij het afroepen van het bedrag door de afslager.
3. In geval van een Zaal-/Internetveiling kan het bieden zowel geschieden op de in lid 2 omschreven wijze als, indien een gegadigde via de Website biedt, op de wijze als aangegeven in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
4. In geval van een Internetveiling geschiedt het bieden bij Opbod en de Afmijning via de Website op de wijze als aangegeven in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
5. Indien de Notaris vaststelt dat meer personen bij de Afslag tegelijk hebben afgemijnd, en er geen sprake is van een situatie als beschreven in de laatste volzin van dit artikellid, dan wordt terstond tussen hen aanvullend bij Opbod geveild. Indien genoemde personen op deze aanvullende Veiling niet bieden, wordt tijdens de Veiling de hoogste Bieder aangewezen door middel van loting onder toezicht van de Notaris.  
Indien echter bij een Zaal-/Internetveiling bij de Afslag sprake is van een gelijktijdige bieding uit de zaal en via internet en de internetbieding hoger is dan de zaalbieding(en), dan geldt het Bod via internet als hoogste Bod.
6. Het hoogste Bod bij de Afslag is het Afmijnbedrag. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzet som als hoogste Bod.
7. Indien de Verkoper meer Registergoederen in Veiling brengt, kan hij deze zowel bij de Inzet als bij de Afslag, behalve afzonderlijk, ook in één of meer combinaties aanbieden, mits die combinaties in de Bijzondere Veilingvoorwaarden zijn vermeld.
8. Voor de Zaal-/Internetveiling en de Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden vereisten worden gesteld om te kunnen bieden via de Website alsmede vereisten inzake de wijze van veilen via de Website.

### **Bod**

#### Artikel 4

1. Elk Bod is onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud.
2. Ingevolge artikel 3:37 lid 3 Burgerlijk Wetboek moet een Bod om zijn werking te hebben de Notaris hebben bereikt.

3. Indien meer personen samen een Bod uitbrengen of samen kopen, zijn zij hoofdelijk verbonden voor de op hen krachtens de Veiling rustende verplichtingen.
4. Een Bod is niet meer van kracht zodra:
  - een hoger Bod is uitgebracht, tenzij dat Bod tijdens de Veiling wordt afgewezen;
  - vaststaat dat niet wordt gegund; of
  - de Veiling wordt afgelast.Het hoogste Bod bij de Inzet blijft echter van kracht, tenzij eerder aan een ander wordt gegund of vaststaat dat niet wordt gegund. Hetzelfde geldt bovendien voor de hoogste biedingen op kavels ingeval in combinatie wordt geveild.
5. Een Bod dat is ontvangen via de Website met gebruikmaking van de inloggegevens van de Bieder wordt geacht afkomstig te zijn van de Bieder.
6. Het risico voor onrechtmatig gebruik van inloggegevens, voor ondeskundigheid of vergissingen bij het uitbrengen van een Bod, ligt bij de Bieder.

#### **Bieden voor een ander**

##### Artikel 5

1. Degene die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder, ook als hij verklaart niet voor zichzelf te hebben geboden.
2. Iedere Bieder heeft, ook zonder dat hij zich dit uitdrukkelijk heeft voorbehouden, het recht overeenkomstig het hierna in lid 3 bepaalde te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen, welke andere(n) hierna verder word(t)(en) aangeduid met "vertegenwoordigde"; de Inzetter die ook afmijnt, heeft niet het recht te verklaren dat hij bij de Inzet het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen.
3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de Koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4, dient te blijken uit het proces-verbaal van Inzet en/of Afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken Akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het Bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoper heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoper de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoper de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.  
Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden.

6. Het in de voorgaande leden bepaalde geldt ook voor degene die verklaart te bieden als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon, tenzij het een publiekrechtelijk lichaam betreft en degene die het Bod heeft uitgebracht voor de Gunning aan de Notaris verklaart en voor deze genoegzaam aantoonbaar namens dat lichaam te handelen, in welk geval dat lichaam als Bieder wordt aangemerkt.
7. Voor de Zaal-/Internetveiling en de Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden nadere regels worden gesteld omtrent het bieden voor een ander.

#### **Meer verkopers**

##### Artikel 6

Indien de Veiling geschiedt in opdracht van meer verkopers, worden zij samen aangemerkt als één Verkoper. Zij zijn hoofdelijk verbonden voor de uit de Veiling en de opdracht daartoe voortvloeiende verplichtingen.

#### **Inzetpremie**

##### Artikel 7

1. De Inzetter heeft recht op een inzetpremie, ten bedrage van één procent (1%) van de Inzetsom. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.
2. De Notaris betaalt de inzetpremie aan de Inzetter zodra de Notaris het bedrag van de inzetpremie heeft ontvangen van degene die deze volgens de Veilingvoorwaarden verschuldigd is en na de Gunning de Notariële verklaring van betaling is getekend.
3. Indien de Veiling om redenen die niet aan de Inzetter toerekenbaar zijn na de Inzet wordt ingetrokken, vervalt het recht op inzetpremie niet en is deze verschuldigd door de Verkoper.

#### **Gunning, beraad, niet-Gunning en afgelasting**

##### Artikel 8

1. De koopovereenkomst ingevolge de Veiling komt tot stand door de Gunning. De overdracht komt tot stand door de inschrijving van het Proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers, waarbij tevens de Notariële verklaring van betaling dient te worden overgelegd.
2. Na de Veiling beraadt de Verkoper zich omtrent de Gunning. De Verkoper heeft het recht niet te gunnen.  
De termijn van beraad eindigt de zesde (6<sup>de</sup>) werkdag volgende op de Afslag om vijf (5) uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoper heeft verklaard al dan niet te gunnen.
3. De Verkoper gunt in beginsel aan de hoogste Bieder.
4. Van de Gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, uit welke akte moet blijken aan wie is gegund.
5. Indien de Verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund.
6. Bij Veiling in combinatie kan de Verkoper aan bidders voor afzonderlijke kavels gunnen, zelfs als het Bod voor de combinatie van die kavels hoger is.
7. De Veiling kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen worden afgelast.
8. Indien er bij verkoop van een Registergoed krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek een afkoelingsperiode wordt afgekondigd als bedoeld in de artikelen 63a,

241a of 313 Faillissementswet, worden de verplichtingen tot betaling van de Koopprijs en tot Levering van het Registergoed opgeschort tot vijf dagen na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de afkoelingsperiode met betrekking tot het Registergoed is geëindigd.

9. Indien van overheidswege of op grond van een rechterlijke beschikking een maatregel wordt opgelegd die leidt tot opschorting van de executoriale verkoop terwijl er reeds een koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed tot stand is gekomen, worden de verplichtingen tot betaling van de Koopprijs en tot Levering van het Registergoed opgeschort tot vijf dagen na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de opschorting van de executoriale verkoop met betrekking tot het Registergoed is geëindigd. Indien tussen Verkoper en Koper geschil bestaat of kan bestaan of een maatregel genoemd in de eerste volzin van dit lid 9 de executoriale verkoop opschort, is de Notaris bevoegd hieromtrent een beslissing te nemen. Maakt de Notaris van deze bevoegdheid gebruik, dan zijn Verkoper en Koper aan het oordeel van de Notaris gebonden.
10. Indien lid 8 of lid 9 van dit artikel van toepassing is, worden gedurende de opschortingsperiode de overige verplichtingen van de Koper, waaronder die tot het betalen van een waarborgsom, niet opgeschort.
11. Indien de Verkoper na afloop van de afkoelingsperiode als bedoeld in lid 8 of 9 van dit artikel het Registergoed niet meer kan of mag leveren, heeft de Verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden. Ontbinding van de koopovereenkomst is mogelijk tot de vijfde dag na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de afkoelings- of opschortingsperiode is geëindigd.
12. In geval van verkoop van een Registergoed krachtens executoriaal beslag heeft het faillissement van of toepassing van de wettelijke schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op de rechthebbende van het Registergoed vóór de Levering tot gevolg dat, wanneer de curator respectievelijk bewindvoerder niet bereid is tot Levering van het Registergoed, de Verkoper niet tot Levering over kan gaan en derhalve het recht heeft de met betrekking tot het Registergoed gesloten koopovereenkomst te ontbinden. Wanneer de curator respectievelijk bewindvoerder wel bereid is tot Levering, kan de Koper de Verkoper niet aanspreken tot nakoming van de (overige) verplichtingen uit de koopovereenkomst.  
De Koper heeft in beide hiervoor genoemde gevallen geen recht op enige (schade)vergoeding door de Verkoper.
13. Indien Verkoper wenst te gunnen onder opschortende en/of ontbindende voorwaarde(n), dient van die voorwaarde(n) uitdrukkelijk te blijken uit de Bijzondere Veilingvoorwaarden.

#### **Belasting en kosten**

##### Artikel 9

1. Indien het Registergoed geheel bestemd is tot bewoning, wordt, voor zover verschuldigd, aan de Koper in rekening gebracht:
  - a. de overdrachtsbelasting en/of de omzetbelasting;
  - b. het honorarium van de Notaris;
  - c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;

- d. de kosten van ontruiming.
- 2. Indien het Registergoed niet bestemd is tot bewoning, wordt, voor zover verschuldigd, aan de Koper in rekening gebracht:
  - a. de kosten en heffingen omschreven in lid 1;
  - b. de inzetpremie;
  - c. de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheeken, beperkte rechten en beslagen;
  - d. de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of Website;
  - e. de eventuele kosten van de executoriale verkoop ter voorbereiding en organisatie van de Veiling voor zover hiervoor niet reeds vermeld;
  - f. de kosten ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
- 3. Indien sprake is van gemengd gebruik waaronder gedeeltelijk tot bewoning bestemd gebruik, zal in de Bijzondere Veilingvoorwaarden een kosten- en heffingsplitsing worden opgenomen.
- 4. Verkoper geeft voorafgaand aan de Veiling naar beste weten een indicatie van de maximale hoogte van kosten en heffingen die aan de Koper in rekening worden gebracht.
- 5. De Verkoper zal in de Bijzondere Veilingvoorwaarden verklaren of ter zake van de Levering krachtens de wet omzetbelasting verschuldigd is en of deze wordt verlegd. Indien omzetbelasting verschuldigd is, is deze niet in het Bod begrepen maar daarboven verschuldigd.
- 6. De in lid 1 en 2 van dit artikel vermelde kosten en heffingen maken nimmer deel uit van het gedane Bod, maar zijn daar boven verschuldigd.
- 7. De kosten die niet voor rekening van de Koper zijn, worden uit de Koopprijs voldaan.

#### **Tijdstip van betaling**

##### Artikel 10

- 1. Het door de Koper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:
  - a. de kosten en heffingen vermeld in artikel 9 lid 1 en 2: uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt;
  - b. de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1: uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt;
  - c. de Koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen: uiterlijk zes (6) weken na de Gunning, een en ander onder verrekening van de sub b hiervoor bedoelde waarborgsom alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
- 2. Indien de grootte van het te betalen bedrag op het moment van opeisbaar worden nog niet vaststaat, dient een door de Notaris daarvoor te schatten bedrag te worden voldaan, ter nadere verrekening.
- 3. Zodra de Koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 en dient hij in afwijking van artikel 26 zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag een rente te vergoeden waarvan de hoogte gelijk is aan de wettelijke handelsrente bedoeld in artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek te vergoeden.

#### **Wijze van betaling, kwijting**

##### Artikel 11

1. Al het door de Koper en Verkoper ter zake van de Veiling verschuldigde, dient te worden gestort bij de Notaris op de door de Notaris aan te geven wijze in euro's.
2. Het recht van de Koper om de betaling op te schorten of verrekening toe te passen wordt, voor zover de wet dit toestaat, uitdrukkelijk uitgesloten.
3. Zodra de Koper aan al zijn (betalings)verplichtingen krachtens de Veiling heeft voldaan, zal daarvan blijken uit een Notariële verklaring van betaling.

#### **Waarborgsom**

##### Artikel 12

1. De Koper dient aan de Notaris een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de Koopprijs.
2. De Notaris restitueert de waarborgsom aan de Koper, indien de koopovereenkomst anders dan door een toerekenbare tekortkoming van de Koper is ontbonden, tenzij de Verkoper en de Koper anders zijn overeengekomen.  
Indien ontbinding van de koopovereenkomst wel is gebaseerd op een toerekenbare tekortkoming van de Koper, keert de Notaris de waarborgsom – verminderd met de volgens artikel 9 ten laste van Koper komende kosten en heffingen, voor zover verschuldigd en nog niet voldaan – uit aan de Verkoper ten titel van boete onverminderd het recht van Verkoper op schadevergoeding voortvloeiend uit de wet. Voorts voldoet de Notaris de kosten en heffingen bedoeld in de vorige volzin.
3. Indien de Koper in verzuim is in de nakoming van zijn verplichtingen, of indien niet vaststaat of hij in verzuim is, houdt de Notaris - behoudens eensluidende betalingsopdracht van Verkoper en Koper - de door de Koper gestorte waarborgsom onder zich, totdat ingevolge een in kracht van gewijsde gegane beslissing van de bevoegde rechter of andere bindende uitspraak vaststaat aan wie uitbetaling moet plaatshebben. Onder een in kracht van gewijsde gegane beslissing wordt mede verstaan een aan de woonplaats van gedaagde betekend verstekvonnis, waartegen binnen zes (6) weken na de datum van die betekening geen verzet is gedaan.  
De Notaris brengt op deze waarborgsom in mindering de volgens artikel 9 ten laste van de Koper komende kosten en heffingen, voor zover verschuldigd en nog niet voldaan. Indien een bankgarantie is afgegeven als hierna sub 4 bedoeld, dient deze garantie gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de Notaris verplicht is de bankgarantie te innen.
4. De Koper kan aan zijn verplichting tot betaling van een waarborgsom ook voldoen door aan de Notaris voor eenzelfde bedrag een garantieverklaring af te geven, die:
  - a. onvoorwaardelijk is en geldig is tot ten minste één (1) maand na de voor de betaling van de Koopprijs vastgestelde uiterlijke datum;
  - b. afgegeven dient te zijn door een financiële onderneming die ingevolge de Nederlandse wet het bedrijf van bank mag uitoefenen;
  - c. de clausule bevat dat de desbetreffende bank of instelling op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris zal uitkeren.  
Indien het bedrag van de garantie niet tot uitkering is gekomen en op de Koper geen betalingsverplichtingen meer rusten, bericht de Notaris de bank of instelling dat de garantie kan vervallen.
5. Het omtrent de waarborgsom met betrekking tot de Koper bepaalde, geldt ook voor degene die overeenkomstig artikel 5 voor hem heeft geboden, en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom.

Deze waarborg vervalt en wordt ongedaan gemaakt, zodra de verplichtingen krachtens de Veiling van de Inzetter of de Bieder zijn geëindigd.

6. Indien de Koper of Inzetter of degene die afmijnt niet op tijd voldoet aan zijn verplichting tot storting van een waarborgsom casu quo afgifte van een garantieverklaring, geldt dit als verzuim waarop het bepaalde in artikel 26 van toepassing is, met dien verstande dat ingebrekestelling niet vereist is.

#### **Toerekening betalingen**

##### Artikel 13

De betalingen door of namens de Koper aan de Notaris gedaan, strekken ter voldoening van het door de Koper verschuldigde, en wel in volgorde:

- a. de kosten als vermeld in artikel 9 lid 1 en 2 en de kosten ter zake waarvan de Bijzondere Veilingvoorwaarden bepalen dat ze voor rekening van de Koper komen;
- b. vertragsrente, boete en schadevergoeding;
- c. de Koopprijs en de ingevolge de inhoud van de akte(n) verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting.

#### **Legitimatieplicht en gegoedheid**

##### Artikel 14

1. De Bieder, de Koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren en al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:
  - (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de gegoedheid"); en
  - (ii) om op verzoek van de Verkoper na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of Levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon.Iedere Bieder, de Koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de Notaris die informatie te delen met de Verkoper.
2. Personen die toegang willen tot de plaats waar de Zaalveiling wordt gehouden, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren.
3. Bij een Zaal-/Internetveiling of een Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden voorschriften worden opgenomen ter bepaling van de identiteit van een Bieder die via de Website zijn Bod wil uitbrengen, en borging van diens gegoedheid.

#### **Informatieplicht bijzondere lasten, beperkingen en uitsluitingen**

##### Artikel 15

1. De Verkoper staat er niet voor in dat het Registergoed wordt geleverd vrij van bijzondere lasten en beperkingen, waaronder mede begrepen beperkte rechten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en retentierechten. De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed behept is met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten of dat het niet aan de overeenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Evenmin staat de Verkoper in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de bodem. De Koper aanvaardt de in de Bijzondere Veilingvoorwaarden vermelde bijzondere lasten en beperkingen.

2. Voorzover de wet zulks toelaat, sluiten de Notaris en de Verkoper elke aansprakelijkheid uit.
3. Voorzover de wet zulks toelaat, verlenen de Notaris en de Verkoper geen enkele vrijwaring.

#### **Omschrijving van de leveringsverplichting**

##### Artikel 16

1. De Verkoper is verplicht aan de Koper de eigendom of - indien het Registergoed een ander recht betreft - dat recht te leveren.
2. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal geen van de partijen daaraan enig recht ontnemen. Dit lijdt ten opzichte van de Koper uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.
3. Ingeval van een Veiling door een hypotheekhouder worden de in, op of bij het Registergoed aanwezige roerende zaken, ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze samen met het Registergoed volgens de voor hypotheek geldende regels te verkopen, in verband met de heffing van overdrachtsbelasting, geacht voor nul euro te zijn begrepen in de Koopprijs.  
De roerende zaken die zich in, op of bij het Registergoed bevinden, ter zake waarvan de Verkoper niet bevoegd is deze tezamen met het Registergoed te verkopen, zijn niet in de verkoop en Levering begrepen. Koper is verplicht rechten van derden te respecteren. Indien bij de Aflevering dergelijke roerende zaken aanwezig zijn, is Verkoper niet gehouden deze te verwijderen of de kosten van verwijdering daarvan voor zijn rekening te nemen.
4. Indien het Registergoed een ander recht dan eigendom betreft, geldt het in dit artikel bepaalde voor zover de voorwaarden van dat recht niet anders luiden.

#### **Levering**

##### Artikel 17

1. Zodra de Notariële verklaring van betaling is getekend, kan de Levering van het Registergoed worden voltooid als in de leden 2 en 3 omschreven. Zowel de Koper als de Verkoper kan dit eenzijdig bewerkstelligen.
2. De Levering van het Registergoed geschiedt door de inschrijving in de openbare registers van het Proces-verbaal van toewijzing samen met de Notariële verklaring van betaling.  
Zonder bovenbedoelde Notariële verklaring van betaling zijn de overige genoemde akten niet bestemd en evenmin geschikt voor inschrijving in de openbare registers en kunnen deze derhalve de overdracht niet bewerkstelligen.
3. In geval van Veiling van een lidmaatschap kunnen de ter zake van de Veiling opgemaakte akten de overdracht van het lidmaatschap, met inachtneming van de daarvoor in de statuten gestelde eisen, eerst tot stand brengen nadat zij gevolgd zijn door de Notariële verklaring van betaling.
4. Na de Levering kan ontbinding van de koopovereenkomst niet meer gevorderd worden. Dit beding is naar het oordeel van Verkoper en Koper in de onderhavige executieverkoop een kernbeding als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke de overeenkomst niet tot stand zou zijn gekomen.
5. De Verkoper dient zorg te dragen voor de doorhaling als bedoeld in artikel 3:273 leden 2 en 3 Burgerlijk Wetboek van inschrijvingen van tenietgegane hypotheeken, vervallen beslagen en beperkte rechten.

#### **Overgang risico bij woonruimte**

#### Artikel 18

Indien en voor zover het Registergoed bestemd is tot bewoning is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van de inschrijving van het Proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

#### **Overgang risico en verzekering bij niet-woonruimte**

#### Artikel 19

Indien en voor zover het Registergoed niet bestemd is tot bewoning, gelden de volgende bepalingen:

1. Het Registergoed dan wel het gedeelte daarvan dat niet bestemd is tot bewoning, is voor risico van de Koper vanaf de Gunning.
2. Degene die na de Afslag de hoogste Bieder blijkt te zijn, is verplicht direct na afloop van de Veiling de opstallen, voor zover die niet bestemd zijn tot bewoning, te verzekeren, ook als de Gunning nog niet heeft plaatsgevonden.
3. De Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt tot het moment van betaling van de Koopprijs ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen, voor zover die niet bestemd zijn tot bewoning, bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn. Deze verplichting geldt niet voor zover de Koper kan aantonen, dat een dergelijke verzekering in redelijkheid niet mogelijk is of de Koper een overheidsinstantie is die haar opstallen niet pleegt te verzekeren. De Koper dient desverlangd het bewijs van verzekering en van premiebetaling over te leggen. De Verkoper is bevoegd bij de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.

Is de Koper nalatig in zijn verplichting tot verzekeren of in het verstrekken van informatie daarover, dan is de Verkoper gemachtigd de verzekering op naam en voor rekening van de Koper te sluiten.

#### **Uitstel Levering bij schade**

#### Artikel 20

1. Indien het Registergoed vóór het tijdstip van risico-overgang naar de Koper als bedoeld in artikel 18 of 19 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, heeft de Verkoper het recht de Levering uit te stellen totdat hij, zo nodig na inroeping van het beding van artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek, al dan niet gevolgd door ontruiming ingevolge dat artikel, de schade heeft hersteld.
2. De kosten van herstel komen voor rekening van de Verkoper onverminderd de verhaalsrechten van de Verkoper jegens degene die de schade heeft veroorzaakt.
3. Indien de Verkoper de Levering uitstelt, wordt de betaaltermijn bedoeld in artikel 10 lid 1 onder c zo nodig verlengd tot ten minste zeven (7) dagen na de datum waarop de Verkoper aan de Koper heeft verklaard dat het herstel is uitgevoerd. Die verklaring dient bij aangetekend schrijven te worden verzonden of bij exploit te worden uitgebracht met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris. Betaling van de bedragen vermeld in artikel 10 lid 1 onder c gedurende de termijn van uitstel, is niet toegestaan en wordt geacht onverschuldigd te zijn gedaan.
4. Het recht om de Levering uit te stellen eindigt indien de Koper gebruik heeft gemaakt van zijn recht als bedoeld in artikel 21 lid 3.

#### **Ontbinding Koopovereenkomst bij schade**

#### Artikel 21

1. Indien het Registergoed vóór het tijdstip van de risico-overgang naar de Koper als bedoeld in artikel 18 of 19 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat en de Levering nog niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden, tenzij de schade, gezien haar geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
2. Alvorens de Verkoper de koopovereenkomst kan ontbinden, dient Verkoper (a) zijn voornemen daartoe aan de Notaris te verklaren die vervolgens de Koper op de hoogte stelt van dit voornemen of (b) zijn voornemen daartoe aan de Koper te verklaren bij aangetekend schrijven of exploit, van welk schrijven of exploit Verkoper een kopie verstrekt aan de Notaris.
3. Gedurende zeven (7) dagen na de dag van ontvangst van de verklaring dat de Verkoper voornemens is de koopovereenkomst te ontbinden, heeft de Koper het recht uitvoering van de koopovereenkomst te verlangen, bij schriftelijke verklaring – aangetekende brief, e-mail of fax – gericht aan de Notaris, in welk geval:
  - a. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
  - b. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie ten laste van de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle voor overdracht vatbare rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de veroorzaker van de schade toekomt; en
  - c. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van schade of kosten noch op vermindering van de Koopprijs.
4. Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van zijn recht als bedoeld in lid 3, wordt de betaaltermijn bedoeld in artikel 10 lid 1 onder c zo nodig verlengd totdat ten minste zeven (7) dagen zijn verstreken, gerekend vanaf de verklaring door de Koper.
5. Indien de Koper geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht bedoeld in lid 3, kan ontbinding van de koopovereenkomst plaatsvinden door (a) een daartoe strekkende schriftelijke verklaring – aangetekende brief, e-mail of fax – van de Verkoper gericht aan de Notaris die vervolgens de Koper informeert dat Verkoper de koopovereenkomst heeft ontbonden of (b) een verklaring van de Verkoper aan de Koper bij aangetekend schrijven of exploit, van welk schrijven of exploit Verkoper een kopie verstrekt aan de Notaris.

#### **Aflevering**

##### **Artikel 22**

1. Aflevering van het Registergoed vindt, tenzij in de Bijzondere Veilingvoorwaarden anders is bepaald, plaats indien en zodra de Koopprijs en alle heffingen en kosten zijn betaald. Tenzij anders aangegeven in de Bijzondere Voorwaarden, rust op de Verkoper en/of de Notaris geen verdere afleveringsverplichting dan het verstrekken van een afschrift of een gosse van de veilingakten na de inschrijving daarvan in de openbare registers.
2. Het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van Aflevering blijkt te bevinden.
3. Indien het Registergoed na de Gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit, ongeacht de oorzaak, niet aan de

Verkoper worden tegengeworpen indien zulks zich voordoet nadat het risico van het Registergoed op de Koper is overgegaan.

4. De aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers bij de Aflevering van het Registergoed is voor rekening en risico van de Koper.

#### **Ontruiming**

##### Artikel 23

De geëxecuteerde, alsmede degene die zich op het moment van de inschrijving van het Proces verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, zal op grond van het Proces-verbaal van toewijzing tot onttruiming worden genoodzaakt.

#### **Gebruikssituatie**

##### Artikel 24

1. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden zal de verhuur- en gebruikssituatie van het Registergoed worden vermeld voor zover dat bij de Verkoper op het moment van vaststelling daarvan, bekend is.
2. Indien het Registergoed ten tijde van de Levering:
  - is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoper niet met deze huurovereenkomst bekend was; of
  - op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.
3. Indien het Registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de Koper over voor zover de wet dit voorschrijft.

Voor zover huurtermijnen of overige aanspraken zijn verpand of gecedeerd aan de Verkoper of zijn beslagen door de Verkoper, maakt de Verkoper daarvan melding in de Bijzondere Veilingvoorwaarden. De Verkoper verklaart dat hij tegenover de Koper en zijn rechtsopvolgers geen aanspraak maakt op rechten op huurtermijnen uit hoofde van pandrecht, cessie of beslag met ingang van de eerste huurtermijn die verschijnt na de Levering.

De Verkoper staat er niet voor in dat de na de Levering te verschijnen huurtermijnen of overige aanspraken niet zijn verpand of gecedeerd aan derden, dat hierover niet op een andere wijze is beschikt, of dat deze huurtermijnen of overige aanspraken niet zijn beslagen door derden, ook al wordt daarvan in de Bijzondere Veilingvoorwaarden geen mededeling gedaan.
4. Ingeval van een executieveiling door een beslaglegger doet deze een beroep op nietigheid van na de beslaglegging gesloten huurovereenkomsten, behoudens het bepaalde in artikel 505 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ten aanzien van de verhuur van woonruimte.
5. Voor wat betreft iedere, ten tijde van de Levering, ter zake het Registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
  - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de Koper;

- voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de Verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
  - kan de Koper jegens de Verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de Verkoper;
  - heeft de Koper overigens ter zake een:
    - door de huurder gestorte waarborgsom;
    - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
    - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
    - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie,geen aanspraak jegens de Verkoper;
  - heeft de Koper geen aanspraak jegens de Verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van Levering van het Registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
  - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin Levering valt, uitsluitend tussen de Verkoper en de Koper op en per de datum van Levering verrekend voor zover de Verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.
6. Indien en voorzover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:
- er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
  - het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.
- In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlot is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroep of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.
- Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoper hierover nadere informatie.
7. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de rechthebbende van het Registergoed het gebruik heeft van het Registergoed.

#### **Gevolgen van gebreken bij Aflevering**

##### Artikel 25

De gevolgen in geval van gebreken bij de Aflevering die niet het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van de Verkoper, komen volledig voor rekening van de Koper.

#### **Niet nakoming**

##### Artikel 26

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de koopovereenkomst, anders dan door een niet aan één der partijen toe te rekenen tekortkoming, is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.

2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende drie (3) dagen met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen nalatig blijft, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen:
  - a. nakoming van de koopovereenkomst te vorderen indien dit in redelijkheid van de nalatige verlangd kan worden, in welk geval de nalatige na afloop van de vermelde termijn van drie (3) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3 o/oo) van de Koopprijs met een minimum van in elk geval duizend euro (€1.000,-), of,
  - b. de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftien procent (15%) van de Koopprijs te vorderen.
3. Ingeval van niet-nakoming door de Verkoper heeft de Koper het in lid 2 sub b vermelde recht slechts, indien het gebrek van zodanige aard en omvang is, dat de Koper aannemelijk kan maken, dat hij niet gekocht zou hebben indien hij – ten tijde van het uitbrengen van de bieding waarvoor is gegund - van dit gebrek op de hoogte zou zijn geweest. Zo niet, dan heeft de Koper alleen recht op vergoeding van de door het gebrek veroorzaakte waardevermindering en andere schade. Indien partijen van mening verschillen omtrent het in dit lid 3 bepaalde, is de uitspraak van de deskundige, die op de in lid 5 vermelde wijze wordt benoemd, beslissend.
4. Indien de Verkoper, na de koopovereenkomst ontbonden te hebben verklaard, binnen zes (6) maanden tot herveiling overgaat op vergelijkbare voorwaarden als waarop de oorspronkelijke Veiling plaatsvond, wordt de schade van de Verkoper vastgesteld op het nadelig verschil tussen de Koopprijs van de oorspronkelijke Veiling en die van de herveiling, verhoogd met kosten en rente. Indien in de herveiling de Koopprijs hoger is dan die van de oorspronkelijke Veiling, zal de in verzuim zijnde Koper van die meerdere opbrengst geen voordeel genieten.
5. In alle andere gevallen dan verkoop in herveiling, overeenkomstig het bepaalde in lid 4, zal de door de Verkoper geleden schade worden vastgesteld door een deskundige die wordt benoemd door de rechtbank, sector kanton, binnen wiens ressort het Registergoed is gelegen. Nadat de meest gerede partij zich jegens de wederpartij schriftelijk op deze bepaling heeft beroepen, heeft de wederpartij gedurende een maand de gelegenheid voor berechting van het geschil door de volgens de wet bevoegde rechter te kiezen.
6. Betaalde of verschuldigde boete strekt niet in mindering van verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
7. De voorschriften opgenomen in de vorige artikelen laten het bepaalde in artikel 17 lid 4 onverlet.

#### **Onderhandse verkoop**

##### Artikel 27

1. Tot veertien dagen vóór de voor de Veiling bepaalde dag, kan onderhands op het Registergoed worden geboden door middel van een aan de Notaris, gerichte schriftelijke verklaring.
2. Een onderhands Bod wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat onder voorwaarde of voorbehoud is gedaan of herroepelijk is, tenzij de Bieder op eerste

- verzoek van de Notaris en vóór de indiening van het verzoekschrift de voorwaarde, het voorbehoud of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt.
3. Door aanvaarding van het onderhandse Bod door de hypotheekhouder, hypotheekgever of degene die executoriaal beslag heeft gelegd, komt de koopovereenkomst tot stand met inachtneming van het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
  4. Bij een Onderhandse verkoop zijn de voorwaarden die gelden voor de Veiling van het Registergoed van overeenkomstige toepassing, tenzij de aard van een Onderhandse verkoop zich daartegen verzet of daarvan in het onderhavige artikel of de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt afgeweken.
  5. In afwijking van artikel 10 dient de onderhandse Koper de waarborgsom van artikel 12 uiterlijk te voldoen binnen twee dagen na de in lid 3 van dit artikel bedoelde aanvaarding.  
De Koopprijs, kosten en heffingen dienen uiterlijk te worden voldaan binnen vier weken nadat de voorzieningenrechter de Onderhandse verkoop heeft goedgekeurd.
  6. De Onderhandse verkoop wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring daarvan door de voorzieningenrechter, overeenkomstig artikel 548 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
  7. In het belang van de rechthebbende van het Registergoed, kan de verkopende partij bij de Onderhandse verkoop het verzoek niet indienen of, na indiening, intrekken zonder dat de verkopende partij gehouden is aan de onderhandse Koper schade te vergoeden.
  8. De akte van Levering zal worden verleden voor de Notaris.

#### **Notaris**

##### Artikel 28

1. De Notaris neemt bij het uitvoeren van de opdracht tot de Veiling een onafhankelijke positie in. Hij houdt rekening met de belangen van alle bij de Veiling betrokkenen waaronder ook die van de geëxecuteerde. Bij geschillen waaronder begrepen het geval dat de geëxecuteerde van mening is dat de Verkoper de opdracht tot de Veiling niet had mogen of kunnen geven, is het niet aan de Notaris daarover te beslissen en moet de geëxecuteerde tijdig een executiegeschil aanhangig maken bij de daartoe bevoegde rechter.
2. De Notaris conformeert zich aan de richtlijnen en beleidsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, en voorts aan de in Nederland geldende wet- en regelgeving, waaronder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme of de daarvoor in de plaats getreden regeling. In verband hiermee kan de Notaris verplicht zijn om situaties of transacties met een ongebruikelijk karakter te melden bij de betreffende bevoegde instantie. Volgens de wet mag de daarbij betrokken belanghebbenden niet van een dergelijke melding op de hoogte brengen.

#### **Dwingend recht**

##### Artikel 29

De Veilingvoorwaarden gelden slechts voor zover de wet niet dwingend een andere regeling voorschrijft.

#### **Schriftelijke verklaringen**

##### Artikel 30

Indien bepaald is dat een verklaring schriftelijk moet worden gedaan, kan zij niet alleen per gewone of aangetekende brief geschieden, maar kan de verklaring ook bij

exploot, fax, e-mail of ander elektronisch bericht worden gedaan tenzij de Veilingvoorwaarden anders voorschrijven. Ook na het uitbrengen van een verklaring kan de Notaris aanvullende eisen stellen ter verificatie van de inhoud daarvan en/of identificatie van de afzender.

#### **Slotbepalingen**

##### Artikel 31

1. De Algemene Termijnenwet (Staatsblad 1964, nummer 314) is van toepassing op de termijnen, die in deze algemene voorwaarden zijn vermeld met uitzondering van de termijn van drie dagen, vermeld in artikel 26 lid 2.
2. Aan de Koper wordt niet eerder een grosse afgegeven dan nadat hij aan al zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de Veiling, heeft voldaan.
3. Van eventuele aanvullingen op, of afwijkingen van deze algemene voorwaarden dient uit de Bijzondere Veilingvoorwaarden te blijken. In geval van tegenstrijdigheid tussen deze algemene voorwaarden en de Bijzondere Veilingvoorwaarden gelden de laatste.

## Bijlage

44448\_WKPB Info Hollanderstraat.pdf

Gemeente Den Haag

Dienst Stedelijke Ontwikkeling



**Verklaring afwezigheid gemeentelijke publiekrechtelijke beperkingen  
(als bedoeld in artikel 9, lid 1 onder c van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke  
beperkingen onroerende zaken).**

Beperkingenregistratie van de gemeente Den Haag.

Afwezigheid van door gemeentelijke bestuursorganen opgelegde en nog van kracht zijnde  
publiekrechtelijke beperkingen<sup>1</sup> welke rusten op genoemd kadastraal object.

---

**Kadastraal object**

|                      |         |                                |
|----------------------|---------|--------------------------------|
| Kadastrale gemeente, | Sectie, | nummer                         |
| 's-Gravenhage        | N       | 5624 (Hollanderstr. 51 t/m 61) |

**Op dit kadastraal object is geen enkele van de voor de registratie aangewezen  
gemeentelijke beperkingen opgenomen in de gemeentelijke beperkingenregistratie.**

N.B. 1. Er kunnen wel andere beperkingen van kracht zijn, met name beperkingen welke zijn  
opgelegd door andere overheden (die bij het Kadaster zijn in te zien).

N.B. 2. Dit zegt dus niets over gemeentelijke beperkingen welke zijn bekend gemaakt voor 1  
juli 2007. Hiervoor is de oude wetgeving nog van toepassing. Ofwel sommige gemeentelijke  
beperkingen zijn ingeschreven bij het Kadaster, maar sommige ook niet, raadpleeg voor de  
situatie van voor 1 juli het Kadaster.

N.B. 3. De Algemene Termijnenwet is van toepassing (25 juli 1964) m.b.t. de  
bijhoudingsdatum van de Registratie en het Register.

---

Afgegeven d.d. **17 april 2019 | 16.37 uur**  
Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
namens dezen:  
Dienst Stedelijke Ontwikkeling  
Afdeling Geo Informatie & Erfpachtbedrijf

namens

Afdelingsmanager Geodata

---

<sup>1</sup> De beperkingenbesluiten die op grond van de Wkpb worden geregistreerd, zijn aangewezen bij hetzij de Wkpb  
zelf, hetzij bij het Aanwijzingsbesluit Wkpb. Voor de precieze omschrijving van de aangewezen  
beperkingenbesluiten wordt naar deze regelingen verwezen. Deze zijn raadpleegbaar via [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

Gemeente Den Haag

Dienst Stedelijke Ontwikkeling



**Verklaring afwezigheid gemeentelijke publiekrechtelijke beperkingen  
(als bedoeld in artikel 9, lid 1 onder c van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke  
beperkingen onroerende zaken).**

Beperkingenregistratie van de gemeente Den Haag.

Afwezigheid van door gemeentelijke bestuursorganen opgelegde en nog van kracht zijnde  
publiekrechtelijke beperkingen<sup>1</sup> welke rusten op genoemd kadastraal object.

---

**Kadastraal object**

|                      |         |                                        |
|----------------------|---------|----------------------------------------|
| Kadastrale gemeente, | Sectie, | nummer                                 |
| 's-Gravenhage        | N       | 3571 (Hollanderstr. 63, 63a t/m d, 65) |

**Op dit kadastraal object is geen enkele van de voor de registratie aangewezen  
gemeentelijke beperkingen opgenomen in de gemeentelijke beperkingenregistratie.**

N.B. 1. Er kunnen wel andere beperkingen van kracht zijn, met name beperkingen welke zijn  
opgelegd door andere overheden (die bij het Kadaster zijn in te zien).

N.B. 2. Dit zegt dus niets over gemeentelijke beperkingen welke zijn bekend gemaakt voor 1  
juli 2007. Hiervoor is de oude wetgeving nog van toepassing. Ofwel sommige gemeentelijke  
beperkingen zijn ingeschreven bij het Kadaster, maar sommige ook niet, raadpleeg voor de  
situatie van voor 1 juli het Kadaster.

N.B. 3. De Algemene Termijnenwet is van toepassing (25 juli 1964) m.b.t. de  
bijhoudingsdatum van de Registratie en het Register.

---

Afgegeven d.d. **17 april 2019 | 16.38 uur**  
Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
namens dezen:  
Dienst Stedelijke Ontwikkeling  
Afdeling Geo Informatie & Erfpachtbedrijf

namens

Afdelingsmanager Geodata

---

<sup>1</sup> De beperkingenbesluiten die op grond van de Wkpb worden geregistreerd, zijn aangewezen bij hetzij de Wkpb  
zelf, hetzij bij het Aanwijzingsbesluit Wkpb. Voor de precieze omschrijving van de aangewezen  
beperkingenbesluiten wordt naar deze regelingen verwezen. Deze zijn raadpleegbaar via [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).



Gemeente Den Haag

Dienst Stedelijke Ontwikkeling



**Verklaring afwezigheid gemeentelijke publiekrechtelijke beperkingen  
(als bedoeld in artikel 9, lid 1 onder c van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke  
beperkingen onroerende zaken).**

Beperkingenregistratie van de gemeente Den Haag.

Afwezigheid van door gemeentelijke bestuursorganen opgelegde en nog van kracht zijnde  
publiekrechtelijke beperkingen<sup>1</sup> welke rusten op genoemd kadastraal object.

---

**Kadastraal object**

|                      |         |                         |
|----------------------|---------|-------------------------|
| Kadastrale gemeente, | Sectie, | nummer                  |
| 's-Gravenhage        | N       | 7140 (Hollanderstr. 85) |

**Op dit kadastraal object is geen enkele van de voor de registratie aangewezen  
gemeentelijke beperkingen opgenomen in de gemeentelijke beperkingenregistratie.**

N.B. 1. Er kunnen wel andere beperkingen van kracht zijn, met name beperkingen welke zijn  
opgelegd door andere overheden (die bij het Kadaster zijn in te zien).

N.B. 2. Dit zegt dus niets over gemeentelijke beperkingen welke zijn bekend gemaakt voor 1  
juli 2007. Hiervoor is de oude wetgeving nog van toepassing. Ofwel sommige gemeentelijke  
beperkingen zijn ingeschreven bij het Kadaster, maar sommige ook niet, raadpleeg voor de  
situatie van voor 1 juli het Kadaster.

N.B. 3. De Algemene Termijnenwet is van toepassing (25 juli 1964) m.b.t. de  
bijhoudingsdatum van de Registratie en het Register.

---

Afgegeven d.d. **17 april 2019 | 16.40 uur**  
Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
namens dezen:  
Dienst Stedelijke Ontwikkeling  
Afdeling Geo Informatie & Erfpachtbedrijf

namens

Afdelingsmanager Geodata

---

<sup>1</sup> De beperkingenbesluiten die op grond van de Wkpb worden geregistreerd, zijn aangewezen bij hetzij de Wkpb  
zelf, hetzij bij het Aanwijzingsbesluit Wkpb. Voor de precieze omschrijving van de aangewezen  
beperkingenbesluiten wordt naar deze regelingen verwezen. Deze zijn raadpleegbaar via [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl)



**Verklaring afwezigheid gemeentelijke publiekrechtelijke beperkingen  
(als bedoeld in artikel 9, lid 1 onder c van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke  
beperkingen onroerende zaken).**

Beperkingenregistratie van de gemeente Den Haag.

Afwezigheid van door gemeentelijke bestuursorganen opgelegd en nog van kracht zijnde  
publiekrechtelijke beperkingen<sup>1</sup> welke rusten op genoemd kadastraal object.

---

**Kadastraal object**

|                      |         |                                       |
|----------------------|---------|---------------------------------------|
| Kadastrale gemeente, | Sectie, | nummer                                |
| 's-Gravenhage        | N       | 4975 (Hollanderstr. 87, 89, 89a en b) |

**Op dit kadastraal object is geen enkele van de voor de registratie aangewezen  
gemeentelijke beperkingen opgenomen in de gemeentelijke beperkingenregistratie.**

N.B. 1. Er kunnen wel andere beperkingen van kracht zijn, met name beperkingen welke zijn  
opgelegd door andere overheden (die bij het Kadaster zijn in te zien).

N.B. 2. Dit zegt dus niets over gemeentelijke beperkingen welke zijn bekend gemaakt voor 1  
juli 2007. Hiervoor is de oude wetgeving nog van toepassing. Ofwel sommige gemeentelijke  
beperkingen zijn ingeschreven bij het Kadaster, maar sommige ook niet, raadpleeg voor de  
situatie van voor 1 juli het Kadaster.

N.B. 3. De Algemene Termijnenwet is van toepassing (25 juli 1964) m.b.t. de  
bijhoudingsdatum van de Registratie en het Register.

---

Afgegeven d.d. **17 april 2019 | 16.41 uur**  
Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
namens dezen:  
Dienst Stedelijke Ontwikkeling  
Afdeling Geo Informatie & Erfpachtbedrijf

namens

Afdelingsmanager Geodata

---

<sup>1</sup> De beperkingenbesluiten die op grond van de Wkpb worden geregistreerd, zijn aangewezen bij hetzij de Wkpb  
zelf, hetzij bij het Aanwijzingsbesluit Wkpb. Voor de precieze omschrijving van de aangewezen  
beperkingenbesluiten wordt naar deze regelingen verwezen. Deze zijn raadpleegbaar via [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

## Bijlage

44448\_huurovereenkomst Hollanderstraat 67.pdf

## **HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE**

en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Ontoerevende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.  
Vervolging naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder 'het hoofd' 'bijzondere bepalingen'.  
Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

### **ONDERGETEKENDEN**

hierna te noemen 'verhuurder',

EN

hierna te noemen 'huurder',

### **ZIJN OVEREENGEKOMEN:**

#### **Het gehuurde, bestemming**

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de kantoorruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen aan de **Hollanderstraat 67, 2517 HJ 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage N, sectie N, nummer 4232**, partijen genoegzaam bekend.
- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **bedrijfsruimte respectievelijk opslag**.
- 1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2.
- 1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt: **circa 400 kg/m2 voor de bedrijfsruimte**

#### **Voorwaarden**

- 2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

- 2.2 De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

**Duur, verlenging en opzegging**

- 3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 5 jaar, ingaande op **01 februari 2011** en lopende tot en met **31 januari 2016** (rekening houdend met het gestelde in artikel 8.5 "Break-optie" van de bijzondere bepalingen)
- 3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van 5 jaar, de/halve tot en met **31 januari 2021**. Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van **telkens 5 jaren**.
- 3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste **3 maanden**.
- 3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

**Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode**

- 4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis **€ 6.000,00** zegge: zesduizend EURO.
- 4.2 Partijen komen overeen dat verhuurder **wel/een**<sup>1)</sup> omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. ~~Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat verhuurder c.q. diens rechtsoptvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in 19.1 t/m 19.9 algemene bepalingen is dan niet van toepassing.~~
- 4.3 Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. V/B 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst mede ten behoeve van de rechtsoptvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.
- 4.4 Het boekjaar van huurder loopt van **1 januari** tot en met **31 december**.
- 4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per **1 februari** voor het eerst met ingang van **1 februari 2012** aangepast overeenkomstig 9.1. t/m 9.4 algemene bepalingen.
- 4.6 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven. N.v.t.
- 4.7.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:  
~~— de huurprijs;~~  
~~— de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen;~~  
~~— de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen;~~  
~~— het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;~~
- 4.7.2 Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in 19.3.a algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en

<sup>1)</sup> Doorhalen wat niet van toepassing is.

wordt de in 19.3.a sub I bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op (n.v.t.) % van de actuele huurprijs.

- 4.8. Per betaalperiode van **1 kalendermaand** bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:
- |                                                                                                                                                                                                                                                          |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| - de huurprijs                                                                                                                                                                                                                                           | € 500,00 |
| - De over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting                                                                                                                                                                                                      | € n.v.t. |
| - Of de afzonderlijke vergoeding als genoemd in 4.2 indien geen omzetbelaste verhuur wordt overeengekomen of de in 4.7.2. genoemde vergoeding(en) indien niet meer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen | € n.v.t. |
| - het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten met da daarover verschuldigde omzetbelasting                                                                                                | € n.v.t. |
- 
- totaal  
zegge: **vijfhonderd euro** € 500,00

- 4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 mei 2011 tot en met 31 mei 2011** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 500,00. Dit bedrag is inclusief omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als huurder omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is.**
- 4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.
- 4.11 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

#### Leveringen en diensten

5. Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen:  
- N.V.T.

#### Bankgarantie

6. Het in 12.1 algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op: N.V.T.  
zegge: N.V.T.

#### Beheerder

- 7.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op „
- 7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

#### Bijzondere bepalingen

- 8.1 **Huurvrije periode**  
De bedrijfsruimte wordt in huidige staat opgeleverd. Huurder en verhuurder zijn overeengekomen dat huurder zal zorg dragen voor klein intern onderhoud. Huurder ontvangt hiervoor onder andere een huurvrije periode van **3 maanden** te weten: **1 februari 2011 tot en met 30 april 2011**.
- 8.2 **Betalingwijze**  
Huurbetalingen dienen te geschieden op \_\_\_\_\_ of op \_\_\_\_\_, onder vermelding van het adres van het gehuurde en de maand waarop de huurbetaling betrekking heeft.  
**HUURBETALINGEN DIENEN VOOR OF OP DE EERSTE DAG VAN IEDERE KALENDERMAAND TE ZIJN VOLDAAN.**
- 8.3 **Oplevering einde huur**  
In afwijking van het gestelde in artikel 10.1.1 & 10.1.4 van de Algemene Bepalingen komen partijen overeen dat huurder gerechtigd is om het gehuurde, bij het einde van de huurovereenkomst, aan verhuurder op te leveren conform de staat waarin het zich alsdan bevindt, zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn.

**8.4 Vergunningen**

In afwijking van het gestelde in artikel 6.7.1 van de Algemene Bepalingen is huurder gerechtigd om de huurovereenkomst, zonder vergoeding van kosten en schade te ontbinden, indien de door huurder, voor de uitoefening van zijn bedrijf vereiste vergunningen en/of ontheffingen worden geweigerd/ingetrokken.

**8.5 Break-optie**

Huurder heeft drie maal de mogelijkheid bedongen de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen, te weten aan het einde van het tweede, derde en vierde jaar. Indien huurder gebruikt maakt van een van deze mogelijkheden geldt een opzegtermijn van 3 maanden.

**8.6 Optevering aanvang huur**

Het gehuurde zal in huldige matige staat worden opgeleverd, huurder zal op zijn kosten zorg dragen voor het verwijderen van alle materialen welke door vorige huurder in het gehuurde zijn achtergelaten, te weten materialen en voorwerpen gebruikt bij een hennep kwekerij.

**8.7 Verbod Hennepkwekerij**

Het is de huurder verboden een hennep kwekerij in het gehuurde te houden, indien dit geconstateerd wordt, zal deze overeenkomst per direct worden ontbonden. Alle kosten die hieruit voortvloeien zullen voor rekening van de huurder zijn.

**8.8 Indexering**

In afwijking van het bepaalde in artikel 9.1 van de Algemene Bepalingen komen partijen overeen dat de huurprijs jaarlijks zal worden aangepast, echter met dien verstande dat de jaarlijkse indexering nimmer meer dan 2 % per jaar zal bedragen. In tegenstelling tot het bepaalde in artikel 9.2 van de Algemene Bepalingen zal de huurprijs ook kunnen verlaagd tot onder de laatste geldende huurprijs.

**8.9 Toestemming onderverhuur**

In afwijking van het bepaalde in artikel 8.1 van de Algemene Bepalingen is het huurder in beginsel toegestaan om het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren met dien verstande dat de persoon of bedrijf van de onderhuurder de nadere schriftelijke en voorafgaande goedkeuring van verhuurder behoeft, welke goedkeuring verhuurder niet op onredelijke gronden zal kunnen weigeren. Deze goedkeuring is niet vereist voor onderverhuur aan ondernemingen en of personen, welke aan huurder persoonlijk gelieerd zijn;

Aldus opgemaakt en ondertekend in drievoud:

Plaats: datum

plaats: datum

....

(handtekening verhuurder)

*Den-Haag*

(handtekening, huurder)

Bijlagen:

- algemene bepalingen

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in 2.1.

Handtekening huurder(s):

## **ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW**

Model door de Raad voor Ontoerevende Zaken (ROZ) In juli 2003 vastgesteld en op 11 juli 2003 gedeponseerd bij de griffie van de rechtbank Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003. Iedere aansprakelijkheid voor nadellige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

### **Omvang gehuurde**

1. Onder het gehuurde zijn mede begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in de bij deze huurovereenkomst als bijlage toe te voegen door partijen gearafaerde proces verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.

### **Staat**

2. Het gehuurde is/wordt bij aanvang van de huur opgeleverd en door huurder aanvaard in de staat waarin het zich dan bevindt. Die staat wordt door of vanwege huurder en verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huur-overeenkomst toe te voegen en door partijen gearafaerd proces-verbaal van oplevering, welk proces-verbaal deel uitmaakt van de huurovereenkomst. Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht te zijn opgeleverd en aanvaard in de staat die huurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.

### **Gebrek**

3. Er is sprake van een gebrek van het gehuurde als het gezien de staat of gezien een eigenschap of een andere niet aan huurder toe te rekenen omstandigheid niet aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten.

### **Inspectie in verband met de geschiktheid**

4. Huurder is verplicht het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is of door huurder geschikt kan worden gemaakt voor de bestemming die huurder daaraan moet geven. Verhuurder heeft de geschiktheid van het gehuurde niet onderzocht en is enkel gehouden huurder op de hoogte te stellen van aan verhuurder bekende gebreken waarvan hij weet dat die aan de geschiktheid afbreuk doen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die verhuurder niet kende en niet behoorde te kennen.

### **Deskundigheid**

5. Indien huurder of verhuurder onvoldoende deskundig is, dan is hij verplicht om zich bij het opmaken van het proces-verbaal van oplevering en bij de inspectie als bedoeld in 4 te laten bijstaan of te laten vertegenwoordigen door een deskundige.

### **Gebruik**

5.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het gebruik van energie, water e.d.

5.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en fittechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lfitechniek. Als in het kader van door of vanwege

verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van verhuurder geschieden, mag huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

6.3 Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.

6.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten welke in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.

6.6 Voor het plaatsen van (licht-)reclame, aanduidingen, antenne-installaties of andere doeleinden heeft verhuurder het recht om voor zichzelf, voor huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of huurder toegankelijke ruimten, de omliggende aanhorigheden binnen het gebouw of complex, als ook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex. Als verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal verhuurder huurder hierover tevoren informeren en zal verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van huurder.

6.6 Verhuurder kan huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de huuringsangstdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van huurder.

#### *(Overheids)voorschriften en vergunningen*

6.7.1 Huurder is verantwoordelijk voor en zorgt zelf voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen, waaronder gebruiksvergunningen in verband met de uitoefening van het beroep of bedrijf, waarvoor het gehuurde wordt gebruikt en/of is bestemd. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van huurder. Weigering of intrekking daarvan zal geen aansprakelijkheid geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of tot enige andere of verdere actie tegen verhuurder.

6.7.2 Bij aanvang van de huurovereenkomst dient huurder zelf te onderzoeken of het gehuurde geschikt is voor de bestemming die huurder aan het gehuurde moet geven. Indien op grond van overheidsvoorschriften of op grond van voorschriften van andere daartoe bevoegde instanties bij aanvang van de huurovereenkomst of op een later tijdstip in, op, of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen nodig zijn in verband met de bestemming die huurder aan het gehuurde wil geven of heeft gegeven, dient huurder die wijzigingen of voorzieningen op zijn kosten uit te voeren, zulks na voorafgaande toestemming van verhuurder.

6.7.3 Indien aan, in of op het gehuurde in verband met het daarin uitgeoefende bedrijf, of in verband met de daaraan gegeven of te geven bestemming, wijzigingen of voorzieningen noodzakelijk zijn, is huurder onverminderd het in 6.8.1 t/m 6.8.3 en 6.11.1 t/m 6.11.7 bepaalde ervoor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen eisen. Huurder is ervoor aansprakelijk dat blijvend aan de vereisten van/in de afgegeven of af te geven vergunningen wordt voldaan. Verhuurder vrijwaart huurder derhalve niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen.

#### *Milieu*

6.8.1 Wanneer bij aanvang van de huurovereenkomst een milieu-onderzoek ter zake van het gehuurde is ingesteld, onmiddellijk na de afsluiting van de huurovereenkomst of direct na de beëindiging van de huurovereenkomst - bij een gelijkwaardig onderzoek - onder, in, aan of rondom het gehuurde hogere concentraties van een of meer stoffen dan die waarop het eerder onderzoek betrekking had, worden aangetroffen, dan dient de huurder de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden en is huurder ten opzichte van verhuurder aansprakelijk voor kosten die verband houden met het opheffen van die verontreiniging of het treffen van maatregelen.

Huurder vrijwaart verhuurder ter zake tegen aanspraken van derden, daaronder begrepen overheidsinstanties.

6.8.2 Het gestelde in 6.8.1 is niet van toepassing indien huurder aantoonbaar dat de verontreiniging niet door toedoen of nalatigheid van hem, zijn personeel dan wel personen of zaken die huurder onder zijn toezicht heeft, is ontstaan, noch een omstandigheid betreft die huurder kan worden toegerekend.

6.8.3 Verhuurder vrijwaart huurder niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of het treffen van maatregelen.

#### *Afvalstoffen/chemisch afval*

6.9 Huurder zal richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet- of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.

#### *Appartementsrecht*

6.10.1 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik inacht nemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie.

6.10.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.

6.10.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de in 6.10.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

#### *Verbodsbepalingen en voorschriften van orde*

6.11.1 Het is huurder niet toegestaan:

a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankversprekende, brandgevaarlijke of ontplofbare, tenzij behorend tot de normale beroeps- of bedrijfsvoering;

b. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is of in de huurovereenkomst is aangegeven;

c. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad, waaronder mede wordt verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden kunnen worden beschadigd;

d. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.

6.11.2.1 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering of toevoeging die huurder in, aan of op het gehuurde wenst aan te brengen of te hebben, zoals naamsaanduidingen, reclames, borden, aankondigingen, publicaties, opstallen, geluimerten, uitstallingen, emballage, goederen, automaten, verlichting, zonwering, rolluiken, antennes met toebehoren, vlaggenmasten, het ondoorzichtig maken van ruiten e.d.

6.11.2.2 Onder veranderingen en toevoegingen wordt mede verstaan het aanbrengen van gaten in de gevels, vloeren en wanden.

6.11.2.3 Huurder heeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van de inrichting of gedaante van het gehuurde, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.

6.11.2.4 Tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen, indien deze bij het einde van de huur niet zonder schade aan het gehuurde en niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt of wanneer deze veranderingen en toevoegingen niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde, dan wel wanneer het huurgenot niet wordt verhoogd of wanneer zwaarwichtige bezwaren van de zijde van de verhuurder zich daartegen verzetten.

6.11.2.5 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot door huurder gewenste veranderingen of toevoegingen voorschriften te geven, zoals ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van voorschriften van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.

6.11.2.6 Door huurder al dan niet met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.

6.11.2.7 Voor zover partijen niet schriftelijk anders zijn overeengekomen, moeten door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen voor het einde van de huur door huurder ongedaan zijn gemaakt.

6.11.2.8 Huurder doet afstand van rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

6.11.2.9 Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan de dienst- en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.

6.11.3 Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt zal huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen van verhuurder.

6.11.4 Met betrekking tot de in 6.11.2.1 en 6.11.2.2 genoemde en bedoelde veranderingen, toevoegingen e.d. is verhuurder op geen enkele wijze aansprakelijk.

6.11.5 Huurder zal brandblusvoorzieningen en vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde te allen tijde vrijhouden.

6.11.6 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap of automatisch deurmechanisme of soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde per een of meer van genoemde voorzieningen of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorziening(en) gebruik kunnen maken. Alle voorschriften, gegevens of nog te geven door

of namens verhuurder, de betrokken installateurs of de overheid, dienen nauwkeurig te worden nageleefd. Verhuurder mag - indien en zolang dit noodzakelijk is - genoemde voorzieningen buiten bedrijf stellen zonder dat huurder recht op een schadevergoeding of vermindering van de huur kan doen gelden.

6.11.7 Indien door huurder aangebrachte zaken (waaronder begrepen reclame of andere aanduidingen) in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

#### **Verzoeken/toestemming**

6.12.1 Indien verhuurder of huurder na ondertekening van deze huurovereenkomst een afwijking en/of aanvulling van enige bepaling van deze huurovereenkomst verlangt, dient verhuurder of huurder zijn verzoek voor deze afwijking en/of aanvulling schriftelijk in te dienen.

6.12.2 Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van verhuurder of huurder wordt vereist, wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.

6.12.3 Een door verhuurder of huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of huurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

#### **Boetebepaling**

7. Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de huurovereenkomst en de in deze algemene bepalingen opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opelsbare boete van € 250,00 per dag voor elke dag dat huurder in verzuim is. Het voorenstaande laat onverlet het recht van verhuurder op volledige schadevergoeding, voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

#### **Onderhuur**

8.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

8.2 Ingeval huurder handelt in strijd met bovenstaande bepaling, verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opelsbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

#### **Huurprijswijziging**

9.1 Een in 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

9.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een huurprijsindexering leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. In dat geval blijft die laatst geldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.

9.3 Voor de geldigheid van een nieuwe geïndexeerde huurprijs is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan huurder is gedaan.

9.4 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

#### **Einde huurovereenkomst of gebruik**

**10.1.1** Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.

**10.1.2** Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering van het gehuurde zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde door huurder bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik aan verhuurder opgeleverd in de staat die verhuurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, zonder gebreken, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen en behoudens normale slijtage en veroudering.

**10.1.3** Bij discussie over de staat van het gehuurde bij aanvang van de huur, wordt huurder verondersteld het gehuurde in goede staat en zonder gebreken te hebben ontvangen.

**10.1.4** Verder wordt het gehuurde opgeleverd geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan verhuurder. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen. Voor niet verwijderde zaken is verhuurder geen vergoeding verschuldigd. De niet verwijderde zaken kunnen op kosten van huurder worden verwijderd. Het gestelde in 6.11.2.6 en 8.11.2.7 is van toepassing.

**10.2** Indien huurder het gebruik van het gehuurde ontijdig heeft beëindigd, is verhuurder gerechtigd, zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat huurder enig recht op schadevergoeding heeft.

**10.3** Alle zaken waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd. Verhuurder heeft het recht om deze zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden, dit alles tenzij verhuurder ermede bekend is dat de opvolgende huurder de zaken heeft overgenomen. In het laatste geval is huurder verplicht om tezamen met de opvolgende huurder een beschrijving op te stellen van alle zaken die door de opvolgende huurder zijn of worden overgenomen. Deze door huurder en de opvolgende huurder geparafeerde beschrijving van die zaken dient direct na het opstellen daarvan aan verhuurder te worden verstrekt.

**10.4** Tenzij tussen huurder en verhuurder schriftelijk anders is overeengekomen, is huurder in geen geval gerechtigd om zaken na beëindiging van de huurovereenkomst in het gehuurde achter te laten in afwachting van het antwoord op de vraag of een opvolgende huurder deze zaken wellicht wenst over te nemen. Als huurder zich hier niet aan houdt, is verhuurder gerechtigd om desbetreffende zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden.

**10.5** Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal dienen te geschieden. De inspectie van het gehuurde en de opmaak en de ondertekening van het inspectierapport zal geschieden door partijen dan wel door daartoe bevoegde vertegenwoordigers. Partijen kunnen zich achteraf niet op de onbevoegdheid van die vertegenwoordigers beroepen.

**10.6** Indien huurder, na daartoe doorgelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is verhuurder bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van huurder uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. Verhuurder zal huurder onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

**10.7** Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn ten genoegen van verhuurder uit te voeren o.c. te doen uitvoeren. Indien huurder, ook na ingebrekestelling geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen.

**10.8** Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en kosten.

#### **Schade en aansprakelijkheid**

**11.1** Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Huurder moet verhuurder terstond op de hoogte stellen indien zich dergelijke schade of een gebuurtenschade als bedoeld in 11.6 voordoet of dreigt voor te doen.

**11.2** Indien huurder hiermee de mogelijkheid heeft, geldt het bovenstaande eveneens ten aanzien van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

**11.3** Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade en verliezen aan het gehuurde tenzij huurder bewijst dat hem, de personen die huurder tot het gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel of de personen waarvoor huurder aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem daarnaast geen nalatigheid is te verwijten, onverminderd het gestelde in 13.1, 13.4 en 13.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van huurder.

**11.4** Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die huurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van huurder.

**11.5** Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die hij niet kende of niet behoorde te kennen bij het aangaan van de huurovereenkomst.

**11.6** Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van huurder en huurder heeft geen recht op huurprijsvermindering, geen recht op verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting en geen recht op ontbinding van de huurovereenkomst in geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van gebreken, waaronder die ten gevolge van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, weersomstandigheden, stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, leegstand elders, stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, warmte, ventilatie of luchtbehandeling, storing van de installaties en apparatuur, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, brand, ontploffing, laktoekomingen in de leveringen en diensten. Eveneens is verhuurder niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen van derden die in het gehuurde aanwezig zijn en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van die derden ter zake.

**11.7** Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

**11.8** Verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van huurder of voor schade als gevolg van de activiteiten van andere huurders of van bemerkingen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, of voor gebreken die zijn ontstaan doordat huurder zijn onderhoudsplicht niet is nagekomen.

**11.9** Het gestelde 11.6 en 11.8 ten aanzien van de bedrijfsschade geldt niet bij schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van huurder ten aanzien van de staat van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Evenmin geldt het gestelde in 11.6 en 11.8 ten aanzien van de bedrijfsschade indien de schade het gevolg is van een gebrek aan het gehuurde dat huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of had behoren te kennen, tenzij het gaat om gebreken waarvan huurder op de hoogte was of had kunnen zijn door zijn onderzoek als omschreven in 4, welk gebrek alsdan tussen partijen niet als een gebrek kan worden beschouwd.

#### **Bankgarantie**

**12.1** Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij onderlekening van de huurovereenkomst aan verhuurder afgeven een bankgarantie overeenkomstig een door verhuurder aangegoven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichtingen van huurder aan verhuurder. Deze bankgarantie dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie te gelden voor de rechtsopvolger(s) van huurder.

**12.2** Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de bankgarantie.

**12.3** Ingeval de bankgarantie is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder voor een nieuwe bankgarantie, die voldoet aan het gestelde in 12.1 en 12.4, tot het volledige bedrag zorgdragen.

**12.4** Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de huurprijs, van de vergoeding voor leveringen en diensten of het voorschot daarop en van de geldende omzetbelasting, op eerste verzoek van verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

**12.5** Voor het ingaan van elke nieuwe huurperiode uit hoofde van een huurverlenging zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorgdragen voor een nieuwe bankgarantie tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

**12.6** Indien huurder niet voldoet aan de in dit artikel omschreven verplichtingen, verbeurt huurder aan verhuurder per overtreding een direct op te eisen boete van € 260,00 per kalenderdag dat huurder in gebreke blijft nadat huurder per aangetekende brief op het verzuim is gewezen.

**Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen**

**13.1** Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van de hierna in 13.3 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen.

**13.2** Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 13.3 en 13.4 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

**13.3** Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van:

- a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, trap treden, rioleringen, goten, buitencozijnen. Terzake van rioleringen geldt onverminderd het in 13.4 sub k. gestelde;
- c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
- d. buitenschilderwerk.

De onder a t/m d genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.

**13.4** Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op 13.1 zijn voor rekening van huurder:

- a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in 13.3 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, beglazing en glaseuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
- c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
- d. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, vloerbedekking, stoffering, binnenschilderwerk, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;
- e. onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstal-preventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
- f. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
- g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door verhuurder zijn goedgekeurd.
- h. al dan niet van overheldingswege voorgeschreven en anderszels redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in 16.3 tot en met 16.8 voor zover mogelijk van toepassing.
- i. onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die door of vanwege huurder al dan niet uit hoofde van een aan huurder door verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht.
- j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde.
- k. de zorg voor het legen van vuilgputten, het schoonmaken en onstoppen van putten, goten en alle afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

**13.5** Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van huurder.

**13.6** Indien huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud, herstel of vernieuwing uit te voeren - dan wel indien naar het oordeel van verhuurder deze werkzaamheden op ondoelmatige of slechte wijze zijn uitgevoerd - is verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhoud-, herstel- of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van huurder te verrichten of te doen verrichten.

Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.

**13.7** Bij door verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal verhuurder tevoren met huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van huurder.

13.8 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat huurder niet van deze aansprakelijkheid.

13.9 Huurder zal verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis stellen van gebreken aan het gehuurde. Huurder geeft verhuurder in dat bericht een redelijke termijn, die behoudens in geval van calamiteiten, tenminste zes weken bedraagt om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek.

13.10 Indien huurder en verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in 13.1, 13.4 en 13.5 niet in opdracht van huurder maar van verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door verhuurder aan huurder doorberekend. In een aantal gevallen worden daartoe door verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

#### **Aanpassingen door of vanwege verhuurder**

14.1 Het is verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.

14.2 Als verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij huurder een renovatievoorstel doen. Een renovatievoorstel van verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn, indien het de instemming heeft van tenminste 51% van de huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die huurders tezamen tenminste 70% van het aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak inclusief leegstand huren van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt verhuurder als huurder van het niet-verhuurde aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt.

14.3 Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop, vervangende nieuwbouw, toevoegingen en veranderingen van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

14.4 Het gestelde in artikel 7: 220 lid 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt leveren voor huurder geen gebreken op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gedogen en verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen, zonder recht te hebben op vermindering van de huurprijs, vermindering van een anders betalingsverplichting, geheel of gedeeltelijke ontbinding van de huurovereenkomst en/of op schadevergoeding.

14.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuizen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het verhuurder toegestaan de gedaante en de inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen of te laten vervallen.

#### **Toegang verhuurder**

15.1 Indien verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde is huurder verplicht verhuurder of degene die zich ter zake bij huurder zal voervoegen, toegang te verlenen en tot de noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen.

15.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden.

In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.

15.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende één jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, zonder enige vergoeding, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

#### **Kosten van leveringen en diensten**

16.1 Boven de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de metshuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of verhuurder als onderdeel van de overeengekomen leveringen en diensten hiervoor zorgdraagt.

16.2 Indien tussen partijen geen bijkomende leveringen en diensten zijn overeengekomen, draagt huurder voor elken rekening en risico en ten genoegen van verhuurder daar zorg voor. Huurder sluit in dat geval zelf, door verhuurder vooraf goed te keuren, servicecontracten af met betrekking tot de tot het gehuurde behorende installaties.

16.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege verhuurder bijkomende leveringen en diensten worden verzorgd, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de leveringen en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkernijls voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder heeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex niet in gebruik zijn, draagt verhuurder er bij de bepaling van huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex volledig in gebruik zou zijn.

16.4 Verhuurder verstrekt huurder over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten.

16.5 Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 14 maanden gerekend vanaf het tijdstip waarop het vorige overzicht werd verstrekt. Huurder noch verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.

16.6 Wat bijkomend het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of te gering betaald, wordt binnen een maand na verstrekking van het overzicht bijbetaald of te gering betaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.

16.7 Verhuurder heeft het recht de leveringen en diensten, na overleg met huurder, naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

16.8 Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor leveringen en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in 16.7.

16.9 Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door verhuurder verzorgde leveringen en diensten behoort, kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen.

16.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

16.11 Verhuurder is, behoudens in geval van ernstige nalatigheid of grove schuld, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke leverantie van de hiervoor bedoelde voorzieningen en diensten. Evenmin zal huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering en/of verrekening met enige betalingsverplichting.

#### **Kosten, verzuim**

17.1 In alle gevallen waarin verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of tot ont ruiming te dwingen, is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door verhuurder te betalen proceskosten - aan verhuurder te voldoen.

De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door gerechtsdeurwaarders wordt gehanteerd.

17.2 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

#### **Betalingen**

18.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldag in wettig Nederlands betaalmiddel - zonder opschorting, korting, af trek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. Dit laat onverlet de bevoegdheid van huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van

huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

**13.2** Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opelsbare boete van 2% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300,00 per maand.

#### **Belastingen, lasten, heffingen, premies**

##### *Omzetbelasting*

**19.1** Indien is overeengekomen dat over de huurprijs omzetbelasting in rekening wordt gebracht, verklaren huurder en verhuurder uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken of laten gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden geopteerd voor een met omzetbelasting belaste (ver)huur.

**19.2** Maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 46, besluit van 24 maart 1989, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur en te volstaan met een door huurder in te vullen en te ondertekenen verklaring, welke verklaring integraal onderdeel uitmaakt van de onderhavige huurovereenkomst.

**19.3.a** Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:

- I De als gevolg van het beëindigen van de optie voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin.
- II De omzetbelasting die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de fiscus moet betalen.
- III Alle overige schade die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

**19.3.b** Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie te lijden financiële nadeel wordt door huurder aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in 19.3.a sub I, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijktijdig verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van huurder opelsbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.

**19.4** Het in 19.3.a sub II gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.

**19.5** Wanneer zich een situatie als bedoeld in 19.3.a voordoet zal verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in 19.3.a sub III. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke register-accountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

**19.6** Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in 19.1, stelt huurder de verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een afschrift van de verklaring aan de Inspecteur der Omzetbelasting.

**19.7** Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in 19.6 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in 19.5, of achteraf blijkt dat huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige tar zake door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de fiscus verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in 19.3.a weergegeven regeling. De extra schade die voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opelsbaar. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke register-accountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

19.8 Het in 19.3.a, 19.3.b, 19.5 en 19.7 gestelde is eveneens van toepassing indien verhuurder c.q. diens rechtsovervolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door verhuurder, respectievelijk diens rechtsovervolger(s), oplosbaar is.

19.9 Overkocht het overgens in deze huurovereenkomst tar zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van het optierecht, in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.

*Overige belastingen, lasten, heffingen, premies, e.d.*

20.1 Voor rekening van huurder komen, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

a. de onroerende-zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en zogenaamde gemeenschappelijke ruimten;

b. milieuheffingen waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en ledere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;

c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;

d. rioolrecht;

e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting, precariorechten, lasten, heffingen en retributies;

- terzake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;

- terzake van goederen van huurder;

- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan huurder in gebruik zou zijn gegeven.

20.2 Indien de voor rekening van huurder komende lasten, rechten of belastingen bij verhuurder worden getind, moeten deze door huurder op eerste verzoek van verhuurder aan laatstgenoemde worden voldaan.

20.3 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van brandverzekering voor opstal of inventaris en goederen aan verhuurder of andere huurders van het gebouw of complex in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere boven de normale premie aan verhuurder of die andere huurders vergoeden. Verhuurder en andere huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.

Onder "normale premie" wordt verstaan de premie die verhuurder of huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen brandrisico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede - gedurende de duur van de huurovereenkomst - elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

#### **Hoofdelijkheid**

21.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitsluit van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

21.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfenamen en rechtverkrigenden van huurder betreft, hoofdelijk.

#### **Niet tijdige beschikbaarheid**

22.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangdatum van de huur, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidwege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. De huurprijsindexeringsdatum blijft ongewijzigd.

22.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake ernstige nalatigheid of grove schuld kan worden verweten.

22.3 Huurder kan geen ontbinding vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door ernstige nalatigheid of grove schuld van verhuurder en een dussdanige vertraging tot gevolg heeft, dat van huurder in redelijkheid niet verlangd kan worden dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft.

#### **Wet Bescherming Persoonsgegevens**

23. Indien huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

#### **Domicilie**

24.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde.

24.2 Huurder verplicht zich in geval huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer in het gehuurde uitoefent, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.

24.3 Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

#### **Klachten**

25. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

#### **Beheerder**

26. Indien door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich omtrent alle met de huurovereenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan.

#### **Slotbepaling**

27. Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet.

In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Bij deze bevestigen wij, \_\_\_\_\_, dat de huurovereenkomst per 1 september 2015 wordt voortgezet onder de volgende voorwaarden:

- 1.1 Deze huurovereenkomst wordt voortgezet door \_\_\_\_\_, 1 september 2015.
- 1.2 Het gehuurde is in gebruik door \_\_\_\_\_.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Aldus opgemerkt te Den Haag op 12 augustus 2015



*Deze allonge is onlosmakelijk verbonden met de huurovereenkomst inzake  
Hollanderstraat 67 te Den Haag,*

&

Bij deze bevestigen wij, \_\_\_\_\_, dat de huurovereenkomst per 1 september 2015  
wordt voorgezet onder de volgende voorwaarden:

1.1 Deze huurovereenkomst wordt overgenomen door \_\_\_\_\_, per 1 september  
2015.

1.2 Het gehuurde is in gebruik door \_\_\_\_\_

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Aldus opgemaakt te Den Haag op 12 augustus 2015,

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## Bijlage

44448\_huurovereenkomst Hollanderstraat 71.pdf

## HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Ontrekkende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.  
Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is.  
Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadellige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

### ONDERGETEKENDEN:

- gevestigd/wonende te
- EN

, hierna te noemen 'verhuurder',
- geboren:
- beroep:
- gevestigd/wonende te

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder',

### ZIJN OVEREENGEKOMEN

#### Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend:

- **HOLLANDERSTRAAT 71 - drielkamer portiekwoning gelegen op de tweede etage met keuken, 2517 HJ Den Haag douche, wastafel, toilet en balkon**

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

#### Voorwaarden

2. Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voorzover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 30 juli 2003 en gedeponeerd op 31 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen.

De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

#### Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van één jaar

- ingaande op 01 mei 2005
  - en lopende tot en met 30 april 2006
- Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is, althans als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.
- Indien in 3.1 een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging, loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig 19 van de algemene bepalingen.

paraaf huurder(s):

1

paraaf verhuurder:

Betreft: Hollanderstraat 71 te Den Haag

#### Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit

- de huurprijs
- de vergoeding voor de onder 8 genoemde bijkomende leveringen en diensten (servicekosten).

4.2 De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in 14.1 tot en met 14.7 van de algemene bepalingen. Op de vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.3 De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze.

4.4 Per betaalperiode van één maand bedraagt

|                                                                                                                     |            |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|
| • de huurprijs                                                                                                      | €          | 600,00             |
| • het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder                                                 | €          |                    |
| • ten behoeve van huurder te verzorgen leveringen en diensten                                                       | €          |                    |
| •                                                                                                                   |            |                    |
| • Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen                                                                | €          | 600,00             |
| • Zegge <b>ZESHONDERD EURO</b>                                                                                      |            |                    |
| 4.5 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode |            |                    |
| • van <b>01 mei 2005</b>                                                                                            | tot en met | <b>31 mei 2005</b> |
| • het over deze eerste periode verschuldigde bedrag                                                                 | €          |                    |
| • Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op <b>13 mei 2005</b>                                                      |            |                    |

#### Huurprijswijziging

- 5.1 De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per **01 juli 2005** en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geïndexeerde huurprijs bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in 5.2.
- 5.2 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geïndexeerde huurprijs voor woonruimte betreft\*), is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per **n.v.t.** en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in 18 van de algemene bepalingen.

#### Leveringen en diensten

- 6. De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn de volgende:  
*Niet van toepassing.*

\*) Er is sprake van een zelfstandige woonruimte met een geïndexeerde huurprijs indien bij aanvang van de bewoning voor huurder een huurprijs geldt die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger is (en mag zijn) dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen vastgesteld bedrag.

paraaf huurder(s):

paraaf verhuurder:

#### **Belastingen en andere heffingen**

7.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;
- b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
- c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd.
- d. overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingsbijdragen, lasten, heffingen en retributies
  - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
  - ter zake van goederen van huurder;
  - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.

7.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

#### **Woonplaats**

8. Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het werkelijke woonadres van huurder.

Indien het gehuurde geen vaste woonplaats meer van huurder is, verplicht hij zich om verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats. Voor het geval huurder het gehuurde voorgoed verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

#### **Beheerder**

9. Toldat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op

- *Ouderhondsklachten kunnen telefonisch worden gemeld maandag t/m vrijdag tussen 08.30 - 10.00 uur.*

#### **Bijzondere bepalingen**

- 10. *Huurbetalingen dienen te geschieden op \_\_\_\_\_, onder vermelding van het adres van het gehuurde en de maand waarop de huurbetaling betrekking heeft.*

**HUURBETALINGEN DIENEN VOOR OF OP DE EERSTE DAG VAN IEDERE KALENDERMAAND TE ZIJN VOLDAAN.**

*11. Bij ondertekening van deze huurovereenkomst is huurder € 600,00 verschuldigd aan de verhuurder als waarborgsom voor de rechtzame inkomende van de verplichtingen die uit dit contract voortvloeien. Als na beëindiging van de huurovereenkomst het gehuurde is ontruimd en behoorlijk opgeleverd, zal verhuurder de waarborgsom, vermindert met hetgeen hij eventueel nog van huurder heeft te vorderen, terugbetalen, uiterlijk één maand na de oplevering van het gehuurde. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.*

*12. De sleutels van het gehuurde zullen door de huurder UITERLIJK OP DE DAG VAN LEEGKOMEN VAN HET GEHUURDE aan de verhuurder worden overhandigd.*

- Aldus opgemaakt en ondertekend in *twee* voud
- plaats en datum, plaats en datum,  
*'s-Gravenhage, 19 mei 2005* *'s-Gravenhage, 19 mei 2005*

- (verhuurder) (huurder(s))

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in 2.

handtekening huurder(s)

## Bijlage

44448\_huurovereenkomst Hollanderstraat 75.pdf

## Huurovereenkomst woonruimte

, hierna te noemen verhuurder

&

&

Tel: , hierna te noemen huurder

Zijn de volgende huurovereenkomst aangegaan:

### -1- Object, bestemming

- 1.1 Deze overeenkomst heeft betrekking op het object, hierna "het gehuurde" genoemd, dat plaatselijk bekend is als een zelfstandige woonruimte, gestoffeerd, 2-kamer combinatie / alles gelegen te:

**HOLLANDERSTRAAT 75 , 2517 HJ, DEN HAAG, BG**

- 1.2 Het gehuurde is uitsluitend bedoeld en bestemd om te worden gebruikt als woonruimte voor maximaal 1 persoon. Het houden van huisdieren is NIET toegestaan. Het bespelen van muziekinstrumenten is NIET toegestaan.

### -2- Voorwaarden

- 2.1 Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen gesteld in de wet met betrekking tot verhuur en huur van een woonruimte voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken.
- 2.2 Van deze overeenkomst maken deel uit de algemene bepalingen "huurovereenkomst woonruimte", gedeponeerd op 31 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003, hierna te noemen "algemene bepalingen". Deze algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voorzover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.
- 2.3 Indien er een garantstelling / garantieverklaring wordt vereist zal deze onlosmakelijk deel uitmaken van deze overeenkomst.

### -3- Duur

- 3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd en wel 12, ingaande op **01-03-2007** en eindigend op 29-02-2008.
- 3.2 Gedurende de in 3.1 genoemde periode kunnen partijen de overeenkomst tussentijds NIET door opzegging beëindigen.
- 3.3 Voor beëindiging van de overeenkomst bij afloop van de in 3.1 genoemde periode is er een opzegging overeenkomstig 3.5 nodig.
- 3.4 Als de in 3.1 genoemde periode verstrijkt zonder opzegging overeenkomstig 3.3, loopt deze overeenkomst voor twaalf maanden door, enz. Beëindiging door opzegging is dan mogelijk overeenkomstig 3.5.
- 3.5 Opzegging gedurende de looptijd is uitsluitend mogelijk:

- per deurwaardersexploot of aangetekende brief

- met ingang van het moment waarop een nieuwe betaalperiode aanvangt en
- met inachtneming van een opzegtermijn.
- met een vermelding van het nieuwe adres alsmede telefoonnummer.

De opzegtermijn is gelijk aan de duur van een betaalperiode, maar bedraagt voor een opzegging door huurder niet minder dan 2 maand(en) en niet meer dan vijf maand(en), (in het geval dat huurder een dienstbetrekking buiten een straat van 100 kilometer om Den Haag mocht krijgen geldt een afwijkende opzegtermijn van 1 maand. Indien de verhuurder het huls wenst te betrekken voor elgen (directe of indirecte) bewoning geldt er een afwijkende opzegtermijn van 3 maand(en).

- 3.6 Het onder 3.5 gestelde laat onverlet het bepaalde onder artikel 19 van de algemene bepalingen.

#### -4- Betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 De (betaling)verplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs (zie 4.4)
- bijkomende leveringen & diensten (zie punt 14.1 t/m 14.7 van de algemene bepalingen)
- vervanging van gebroken ruiten door vervanging van ruiten van dezelfde glasoort, tenminste dezelfde kwaliteit en dikte
- het schoonhouden & eventueel onstoppen van toiletten, wastafels, gootstenen, baden, douches, vaatwassers, was/ droog machines, ovens, putten, goten & leidingen
- het schoonhouden van algemene / gemeenschappelijke ruimte's (in onderling overleg met andere huurders). Indien huurder het schoonhouden verzult mag verhuurder zelf het onderhoud plegen c.q. laten plegen en de gemaakte kosten, naar rato, in rekening brengen.
- het onderhouden, repareren en eventueel vervangen van hang & sluitwerk, schakelaars, contactdozen, deurbel, parfoon e.d.,
- het herstel van schade veroorzaakt door huurder of door personen voor wie hij aansprakelijk is
- het schoonmaken van binnen en buiten glaswerk (ramen, deuren, etc.) alsmede het schoonhouden van gevefte delen (kozijn, deur, etc.), minimaal 4 x per jaar. Indien huurder het schoonhouden verzult mag verhuurder zelf het onderhoud plegen c.q. laten plegen en de gemaakte kosten, naar rato, in rekening brengen.
- het onderhoud van elektrische / CV / gas apparaten minimaal 1 x per jaar. Let op: verhuurder heeft een collectief onderhoudsabonnement voor de CV lopen. Eenmaal per jaar zal de CV worden gecontroleerd en onderhouden, huurder ontvangt hiervoor een factuur welke aan verhuurder voldaan dient te worden. Het bijvullen van het drukvat en het ontluften van de radiatoren is de verantwoordelijkheid van de huurder.
- het onderhoud aan sanitair, wasmachines e.d., kranen, etc. hieronder wordt onder andere verstaan het actief legengaan van kalkvorming op zowel kranen als tegels en in ieder geval jaarlijks ontkalken. Indien er een zogenaamde vermaler aanwezig is (al dan niet verbonden aan een toilet) mogen er nooit harde voorwerpen in terechtkomen. Schade die ontstaat door verkeerd gebruik komt voor rekening van de huurder.
- het onderhoud aan keukens met niet krassende middelen, houten werkbladen dienen met speciale olie verzorgd te worden (gebeurt dit niet dan zal de vervanging van het aanrechtblad aan huurder doorbelast worden)
- het onderhoud van de tuln/ balkon/ dakterras, indien deze bij de woning horen
- het jaarlijkse onderhoud aan de houten vloeren door middel van olie en/of lak
- het jaarlijkse onderhoud van de stoffering door middel van stomen voor de hangende stoffering & door middel van een shampoo beurt voor de liggende stoffering

- 4.2 De huurprijs en het eventuele voorschot op de vergoeding voor bijkomende levering en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen voor of uiterlijk op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft. De eventuele vergoeding voor gas, water & electra betreft een voorschot, er zal jaarlijks of aan het eind van de huurperiode een eindnota worden opgemaakt. Mocht er geen vergoeding voor gas/ water/ electra worden betaald aan verhuurder dient huurder dit direct met de Eneco/ Casema & Duinwater te regelen en wel met ingang van deze overeenkomst. De meterstanden zijn (indien van toepassing):

|            |   |       |
|------------|---|-------|
| ELEKTRA I  | : | _____ |
| ELEKTRA II | : | _____ |
| GAS        | : | _____ |
| WATER      | : | _____ |

- 4.3 Elke betaalperiode heeft een duur van een kalendermaand

4.4 Per betaal periode bedraagt:

|                             |   |               |
|-----------------------------|---|---------------|
| - de kale huurprijs:        | € | 415,00        |
| - servicekosten:            | € | 0,00          |
| - meubilering:              | € | 0,00          |
| - stoffering:               | € | 0,00          |
| - water:                    | € | 0,00          |
| - gas/elektra:              | € | 0,00          |
| - kabel:                    | € | 0,00          |
| - voorschot blokverwarming: | € | 0,00          |
| - overige:                  | € | 10,00         |
|                             |   | +             |
| totaal:                     | € | <b>425,00</b> |

- 4.5 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op maart 2007 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag ad. € 425 bij deze door huurder contant te voldoen. Indien huurder niet het volledige (nota)bedrag ad. € 550,00 (zijnde borg: € 425 + huur: € 425 + courtage: € 0) heeft voldaan kan/ mag de woning pertinent niet betreden worden en dienen eventuele sleutels direct bij verhuurder ingeleverd te worden, in dat geval kan verhuurder deze overeenkomst eenzijdig ontbinden!
- 4.6 De huurprijs is tussen huurder en verhuurder tot stand gekomen, heeft geen prijsbepalende invloed gehad.
- 4.7 Verhuurder verklaart dat van het verhuurde pand geen energieprestatie-certificaat aanwezig is. Huurder aanvaardt het feit dat het certificaat van het gehuurde niet wordt verstrekt. Hierbij vrijwaart huurder de verhuurder dienaangaande.

**-6- Personalia, betaling & waarborgsom**

- 5.1 Voordat het gehuurde betrokken kan worden dienen sowieso bij verhuurder aanwezig te zijn: een fotokopie identiteitsbewijs, fotokopie loonstrook, fotokopie bank of giro afschrift.
- 5.2 De verdere maandelijkse betalingen van de huurpenningen dienen van de bankrekening van huurder automatisch afgeschreven te worden. Huurder geeft verhuurder hierbij dan ook toestemming dat te doen tot en met de opzodging van de overeenkomst. De huurpenningen zullen worden gestort op: **onder vermelding van "Huur Hollanderstraat 75 " en de betreffende maand.**
- 5.3 Bij ondertekening van deze huurovereenkomst dient de huurder aan de verhuurder een waarborgsom van € 425 te storten om ervoor te zorgen dat alle regels en voorwaarden van deze huurovereenkomst worden nageleefd. De waarborgsom zal binnen 3 maand(en) na beëindiging van deze huurovereenkomst worden geretourneerd, minus mogelijke korting, verschuldigd door huurder aan verhuurder, inclusief uitstaande lasten bijvoorbeeld: CV, onderhoud van de tuin/ balkon/ dakterras, etc.; en een schadevergoeding voor mogelijke schade aan het gehuurde zoals een incomplete inventarisatijlijst en benodigde schoonmaakkosten, inclusief het verwijderen van stickers, stomerij kosten, etc. Indien huurder zijn/ haar nieuwe adres, telefoonnummer en bankrekeningnummer niet binnen 3 maand(en) na het beëindigen van deze overeenkomst schriftelijk aan verhuurder doorgeeft hoeft verhuurder de waarborgsom of het restant daarvan niet terug te storten. ***De waarborgsom zal niet worden beschouwd als betaling van de laatste maand huur of een gedeelte hiervan, de huurder is niet gerechtigd de waarborgsom te verrekenen met huurbetalingen of overige betalingsverplichtingen!*** De waarborgsom blijft onder beheer van verhuurder en is niet rentedragend.

**-6- Beheer**

- 6.1 In geval van technische mankementen dient u verhuurder altijd als eerste in kennis te stellen (en zeker niet eigenhandig derden in te schakelen). Dit kan gebeuren op maandag t/m donderdag tot 14:00 uur op: of door een e-mail te sturen aan Buiten kantooruren gebruikt u uitsluitend het GSM nummer Reparaties uitgevoerd buiten kantoor/ tijden worden direct contant met u afgerekend (tarief: € 40,- exclusief 19% BTW per aangevangen uur).

**-7- Wijzigingen & geschillen**

- 7.1 Iedere wijziging van of toevoeging aan deze overeenkomst dient schriftelijk te gebeuren. Bij alle handelingen zal worden uitgegaan van de Nederlandse wetgeving.
- 7.2 Eventuele geschillen zullen worden voorgelegd aan het kantongerecht te Den Haag. Verhuurder heeft het recht deze overeenkomst ter tussentijdse ontbinding voor te leggen aan de kantonrechter te Den Haag indien huurder zich niet houdt aan een of meerdere bepalingen/ verplichtingen als omschreven in deze

overeenkomst, en derhalve contractbreuk pleegt. Onder contract breuk wordt ondermeer, doch niet uitsluitend, verstaan:

- onbehoorlijk gebruik van het verhuurde
- met meer dan het maximale aantal bewoners wonen
- het houden van huisdieren als dat niet is toegestaan
- het voortdurend veroorzaken van overlast aan bureu en/of verhuurder
- Na drie schriftelijke aanmaningen het niet betalen van de huur op het in deze overeenkomst afgesproken tijdstip

- 7.3 Afgezien van het recht dat verhuurder heeft om de overeenkomst te beëindigen in geval van niet betalen van de huur op de vervaldag kan verhuurder rente in rekening brengen over elk uitstaand bedrag en wel naar een rentevoet van vier procent boven de op dat moment geldende 6 maands Euribor rente, gerekend vanaf de vervaldag tot aan de dag van volledige betaling onverminderd alle andere rechtsmiddelen die verhuurder bij contractbreuk heeft.
- 7.4 Alle kosten die verhuurder moet maken in geval van een geschil zijn voor rekening van huurder.
- 7.5 Iedere twaalf maanden zal de huur worden aangepast op basis van het wettelijk voorgeschreven huurverhogingspercentage (zoals gegeven door het Centraal Plan Bureau). Voor het eerst op 1 juli 2008.
- 7.6 Vanaf ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van de verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van deze huurovereenkomst, gericht aan het adres zijnde het werkelijke woonadres van de huurder. Huurder verplicht zich in geval hij/zij daadwerkelijk niet meer in het gehuurde woonachtig is, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen overeenkomstig 3.5 onder opgave van zijn/haar nieuwe adres, telefoon nummer en woonplaats. Voor het geval huurder het gehuurde metterwoon verlaat zonder opgave van zijn/haar nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

#### **-8- Diversen**

- 8.1 Verhuurder zal er voor zorgen dat het gehuurde met al hetgeen zich daarin bevindt verkeert in de staat zoals met huurder werd overeengekomen die bij beëindiging van deze overeenkomst en overhandiging van de sleutels het gehuurde in dezelfde staat zal opleveren en de inventaris weer op de oorspronkelijke plaats zal neerzetten.
- 8.2 Huurder is het niet toegestaan het gehuurde aan derden te verhuren tenzij daar schriftelijke toestemming voor is gegeven door verhuurder. Bij geconstateerde of door verhuurder vermoede onderhuur / medehuur zal de huurder aan de verhuurder een direct opseisbare boete per dag van € 100 (zegge honderd euro en nul cent) verschuldigd zijn. Bij discussies omtrent eventuele onderverhuur / medeverhuur zal de huurder, de verhuurder dienen aan te tonen dat het gehuurde zijn hoofdverblijf is.
- 8.3 Huurder is het niet toegestaan om huisdieren te houden tenzij daar schriftelijke toestemming voor is gegeven door verhuurder.
- 8.4 Huurder is volledig verantwoordelijk voor alle schade veroorzaakt door spijkers en/of schroeven, behang, stickers, etc.
- 8.5 Als aanvulling op 8.4 geldt dat huurder generlei verandering van blijvende aard in of aan het gehuurde mag aanbrengen.
- 8.6 Huurder dient na opzegging van het gehuurde, tenminste een maand voor beëindiging van deze overeenkomst zijn volledige medewerking te verlenen aan : -1- de verhuurder om deze de mogelijkheid te geven de woning te bezichtigen met aspirant huurders/ kopers om zodoende de woning bij leegstand direct weer te kunnen verhuren en/of te verkopen -2- het op laten hangen van "te huur" borden / biljetten of stickers.
- 8.7 Verhuurder verklaart hierbij dat hij volledig bevoegd is het gehuurde overeenkomstig deze huurovereenkomst te verhuren.
- 8.8 Huurder verklaart hierbij dat hij volledig bevoegd is het gehuurde in overeenstemming met deze huurovereenkomst te huren en deze overeenkomst te tekenen.
- 8.9 Huurder verklaart voorts te weten dat verhuurder een sleutel van het gehuurde bezit om eventuele (nood)reparaties te kunnen uitvoeren. In het kader daarvan is het de huurder dan ook niet toegestaan de sloten uit te wisselen of anderszins te modificeren, tenzij verhuurder daar schriftelijk, uitdrukkelijk, toestemming voor geeft.
- 8.10 Indien de woonruimte op de afgesproken einddatum niet leeg opgeleverd wordt, dan zal voor iedere volgende dag dat de woonruimte niet voor de verhuurder beschikbaar is € 100 per dag aan de huurder in rekening worden gebracht.
- 8.11 Indien in de woonruimte witgoed aanwezig is, is huurder zelf verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan. Hierbij valt te denken aan het gebruik van zout in een vaatwasmachine, etc.

- 8.12 Behoudens expliciete toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan satellietshotels te plaatsen.
- 8.13 Alle lokale/gemeentelijke belastingen en kosten zijn voor rekening van huurder.
- 8.14 Huurder is verplicht een inboedelverzekering af te sluiten voor alles dat in het gehuurde geplaatst zal worden. Doet hij dit niet dan is hij ervan op de hoogte dat alle geleden schade door b.v. lekkage, inbraak e.d. NIET op de verhuurder verhaald kunnen worden.
- 8.15 heeft de huurder op de hoogte gesteld van het risico dat bewoning van het gehuurde met 2 of meer dan 2 personen die geen gezin vormen of een duurzaam huishouden voeren met zich meebrengt. Te weten: controle en ontruiming door de gemeente Den Haag. Bij bewoning door 2 personen kan er op verzoek van de huurder een onttrekkingsvergunning aangevraagd worden, indien huurder Duinzigt Woonservice verzoekt deze vergunning aan te vragen zijn de kosten van deze vergunning voor huurder.
- 8.16 Voor de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Woonruimte wordt huurder verwezen naar de website
- 8.17 Wanneer huurder de huur opzegt dient hij/zij zelf een check-out afspraak in te plannen met de verhuurder. Huurder is er van bewust dat ten tijde van de check-out de woning in dezelfde staat opgeleverd dient te worden als bij de check-in (zie check-out list overhandigd bij de check-in). Huurder bepaalt zelf de dag van de check-out, blijkt de woning deze dag nog niet in orde en moet de verhuurder terugkomen voor een 2e check-out dan zal hiervoor 150 euro excl. 19% BTW in rekening worden gebracht. Een 2e check-out kan enkel wanneer hier tijd voor is, is hier geen tijd voor dan zullen alle kosten die de verhuurder moet maken om de woning weer in goede staat terug te brengen in rekening worden gebracht bij huurder.

Aldus opgemaakt in tweevoud te Den Haag op 10 oktober 2011,

Huurder

Huurder

## **Algemene voorwaarden**

U staat op het punt via / een kamer/ etage/ appartement/ pand, etc. te huren. Voordat u dat doet verzoeken wij u nogmaals onze Algemene Voorwaarden aandachtig door te lezen (waar u al eerder akkoord mee bent gegaan ook nog eens rustig op onze website kunt nalezen). Door dit formulier te ondertekenen verklaart u uitdrukkelijk dat u het met onze Algemene Voorwaarden eens bent.

### **ALGEMENE VOORWAARDEN BEMIDDELING DOOR**

1. De door u verstrekte gegevens zijn juist en heeft u naar beste weten ingevoerd.
2. De door u verstrekte gegevens worden strikt vertrouwelijk behandeld.
3. U heeft opdracht gegeven tot het zoeken van geschikte woonruimte.
4. kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor enige informatie die op onze website (of gelieerde website) of andere informatiedragers staat (of zal staan)
5. De door u verstrekte gegevens kunnen en mogen door gecontroleerd worden.
6. Aan het ondertekenen van deze algemene voorwaarden kan geen recht op toewijzing worden verleend.
7. Voordat u via sen woonruimte huurt dienen sowieso de volgende gegevens bij aangeleverd te worden: identiteitsbewijs, recent giro/bankafschrift,

- verhuurdersverklaring, loonstrook of arbeidscontract en in geval van een tijdelijk contract een werkgeversverklaring. Zolang deze gegevens niet bij aanwezig zijn zal een eventueel getekende huurovereenkomst niet rechtsgeldig zijn.
8. Indien u een woning krijgt toegewezen zal u een huurcontract ondertekenen dat bij gebruikelijk en marktconform is.
9. Er kan nooit een optie op een woning worden genomen.
10. Alle mondelinge en schriftelijke mededelingen betreffende enige verhuur van een woning worden geacht te zijn gedaan op basis van toestemming van de verhuurder ( is niet verantwoordelijk voor de juistheid). Mocht achteraf blijken dat er geen toestemming is verkregen dan zal de verhuur niet tot stand zijn gekomen en zal aan enige mededeling onzerzijds of een aanbesteding geen enkel recht kunnen worden ontleend. Iedere vorm van aansprakelijkheid onzerzijds wordt hierbij uitgesloten.
11. De uiteindelijk toewijzing van een woning ligt altijd bij de verhuurder c.q. eigenaar.
12. Alle door gedane aanbiedingen van woonruimte c.q. bedrijfsruimte, zowel schriftelijk als mondeling, zijn vrijblijvend. U kan hieraan geen rechten ontleenen.
13. Bij het niet verschijnen (door u) op een door u en ons bevestigde bezichtigingsafspraak vervalt uw inschrijving.
14. Bij verhuur wordt eenmalig een courtage betaald gelijk aan een totale maand huur (d.w.z. gelijk aan het maandelijks te betalen bedrag aan verhuurder) plus 19% BTW, hiermee gaat u expliciet akkoord. In sommige (bepaalde) gevallen betaalt u slechts 50% courtage of helemaal geen commissie (dat staat duidelijk bij de pandinformatie vermeld. Indien niets staat vermeld betaalt u de volledige commissie) (in geval van korting van meer dan 20% op de courtage vervalt de restitutie van het inschrijfgeld ad. €40 en tevens de korting van 10% die werknemers van internationale organisaties ontvangen).
15. Uitsluitend indien u een woning via krijgt toegewezen ontvangt u uw inschrijfgeld retour, in alle andere gevallen kunt u pertinent geen aanspraak op restitutie maken. N.B. In geval van korting van meer dan 20% op de courtage vervalt de restitutie van het inschrijfgeld ad. €40.
16. Indien u een woning huurt en de daar bijhorende huurovereenkomst ondertekent verplicht u zich om de huur, waarborgsom en bemiddelingskosten (inclusief BTW) te voldoen middels een contante (of PIN) betaling.
17. **Op de opleveringsdatum van uw eventueel toegewezen woning dient u aan de bepalingen 7 en 16 voldaan te hebben. Totdat u de bepalingen 7 en 16 heeft voldaan zal een eventuele huurovereenkomst niet rechtsgeldig zijn en kan derhalve van rechtswege (zonder gerechtelijke tussenkomst) direct worden ontbonden. De sleutels van de woning worden pertinent niet overhandigd voordat u aan punt 7 en 16 heeft voldaan.**
18. Nadat u een woning hebt toegewezen gekregen vervalt uw inschrijving bij!
19. LET OP: Bij annulering uwerzijds (ook in geval u per e-mail of een mondelinge toezegging tot huur hebt gedaan), om welke reden dan ook, bent u sowieso gebonden aan 1 maand huur voor de opleveringsdatum te betalen alsmede de courtage (bemiddelingskosten).
20. Na betaling van de verschuldigde bedragen aan vervalt onze verantwoordelijkheid en heeft u vanaf dat moment uitsluitend verplichtingen jegens de verhuurder cq. beheerder.
21. Een eventueel huurcontract wordt opgesteld tussen de huurder en de verhuurder. is hierin dus geen partij en kan dus zodoende ook niet verantwoordelijk gehouden worden voor eventuele nalatigheid of onjuiste informatie van één van beide partijen.
22. Indien u opnieuw via een kamer- appartement- huis, etc. huurt dan dient u de courtage zoals bepaald in punt 14 opnieuw te betalen, echter zal er wel een korting gehanteerd worden.
23. kan pertinent niet aansprakelijk (noch direct, noch indirect) gehouden worden voor de juistheid van legitimaties, (arbeids) contracten, loonstroken e.d..
24. Bij verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed geldt er een afwijkende bemiddelings courtage van 2 maanden huur (plus 19% BTW).
25. Uw gegevens kunnen gebruikt worden om u aanbiedingen te sturen.
26. kan nimmer (direct of indirect) aansprakelijk gehouden worden voor de hoogte van een huurprijs. Niet door de huurder, noch door de verhuurder.
27. De huurprijs die (aan een verhuurder) adviseert hoeft niet noodzakelijkerwijs conform de puntentelling van de huurcommissie te zijn. Zowel huurder als verhuurder kunnen en zullen daarvoor niet aansprakelijk (kunnen) houden. De verhuurder blijft zelf aansprakelijk voor de hoogte van de huurprijs.

Wij, hebben de bovenstaande bepalingen (Algemene voorwaarden van ) aandachtig doorgelezen, wij begrijpen het bovenstaande en gaan er onvoorwaardelijk mee akkoord.

Aldus opgemaakt te Den Haag op 10 oktober 2011.

## Bijlage

44448\_van verhuurder ontvangen huurlijst Hollanderstraat.pdf

**QUESTION 10**  
How often do you use the following services?

| Frequency             | Percentage |
|-----------------------|------------|
| At least once a week  | 68%        |
| At least once a month | 24%        |
| At least once a year  | 5%         |
| Never                 | 3%         |

[illegible]

## Bijlage

44448\_BAG Viewer - Hollanderstraat 67.pdf

10-10-2019

BAG Viewer - Hollanderstraat 67 - 0518200000858446

## Zoeken

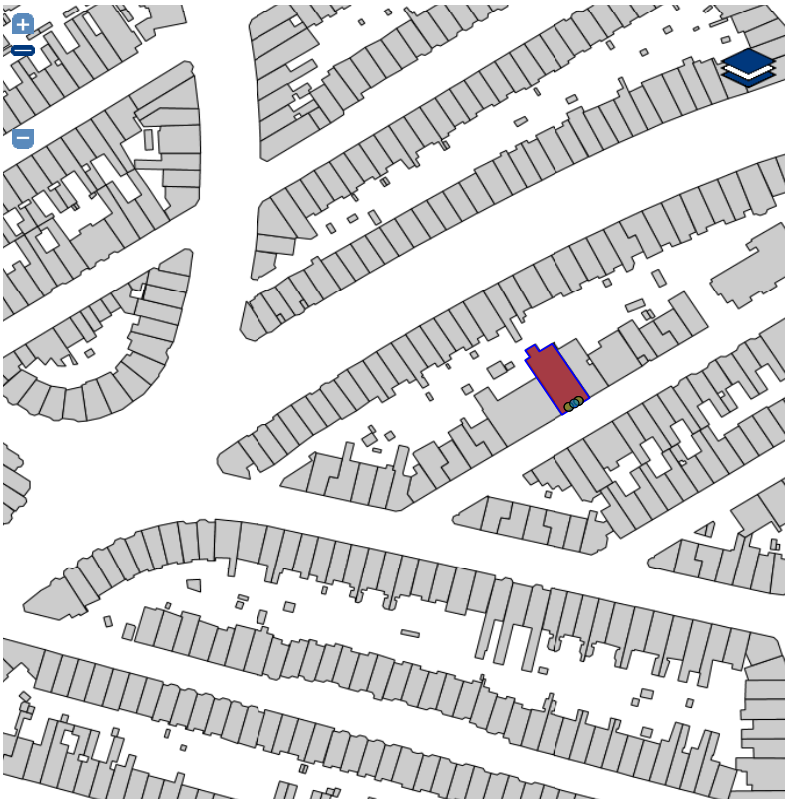
Hollanderstraat 67

Aantal resultaten: 3

- [Hollanderstraat 67 's-Gravenhage\(\)](#),
- [Hollanderstraat 67 Dordrecht\(\)](#),
- [Jan Hollanderstraat 67 Eindhoven\(\)](#),

Uitgebreid zoeken ▼ ()

Filteren ▼ ()



Resultaat

<https://bagviewer.kadaster.nl/vbag/bag-viewer/#?searchQuery=Hollanderstraat 67&resultOffset=0&objectId=0518200000858446&geometry.x=79...> 1/2

10-10-2019

BAG Viewer - Hollanderstraat 67 - 0518200000858446

**Hollanderstraat 67 's-Gravenhage** ( ), ( )

|                                                                                                               |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Pand</b>  ( )             |                            |
| ID                                                                                                            | 0518100000345576           |
| Bouwjaar                                                                                                      | 1924                       |
| Status                                                                                                        | Pand in gebruik            |
| <b>Verblijfsobject</b>  ( )  |                            |
| ID                                                                                                            | 0518010000858447           |
| Gebruiksdoel                                                                                                  | overige gebruiksfunctie    |
| Oppervlakte                                                                                                   | 177 m2                     |
| Status                                                                                                        | Verblijfsobject in gebruik |
| <b>Nummeraanduiding</b>  ( ) |                            |
| ID                                                                                                            | 0518200000858446           |
| Postcode                                                                                                      | 2517HJ                     |
| Huisnummer                                                                                                    | 67                         |
| Huisletter                                                                                                    |                            |
| Huisnummer toev.                                                                                              |                            |
| Status                                                                                                        | Naamgeving uitgegeven      |
| <b>Openbare ruimte</b>  ( )  |                            |
| ID                                                                                                            | 0518300000200180           |
| Naam                                                                                                          | Hollanderstraat            |
| Status                                                                                                        | Naamgeving uitgegeven      |
| <b>Woonplaats</b>  ( )       |                            |
| ID                                                                                                            | 1245                       |
| Naam                                                                                                          | 's-Gravenhage              |
| Status                                                                                                        | Woonplaats aangewezen      |
| <b>Bronhouder</b>                                                                                             |                            |
| ID                                                                                                            | 0518                       |
| Naam                                                                                                          | 's-Gravenhage              |

| BAG powered by Kadaster (<https://www.kadaster.nl/bag>) |

## Bijlage

44448\_BAG Viewer - Hollanderstraat 71.pdf

10-10-2019

BAG Viewer - Hollanderstraat 71 - 0518200000869694

## Zoeken

Hollanderstraat 71

Aantal resultaten: 3

- [Hollanderstraat 71 's-Gravenhage\(\)](#),
- [Hollanderstraat 71 Dordrecht\(\)](#),
- [Jan Hollanderstraat 71 Eindhoven\(\)](#),

Uitgebreid zoeken ▼ ()

Filteren ▼ ()



<https://bagviewer.kadaster.nl/vbag/bag-viewer/#?searchQuery=Hollanderstraat 71&resultOffset=0&objectId=0518200000869694&geometry.x=79...> 1/2

10-10-2019

BAG Viewer - Hollanderstraat 71 - 0518200000869694

**Hollanderstraat 71 's-Gravenhage** ( ), ( )

|                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| <b>Pand</b> ( )             |                            |
| ID                          | 0518100000345576           |
| Bouwjaar                    | 1924                       |
| Status                      | Pand in gebruik            |
| <b>Verblijfsobject</b> ( )  |                            |
| ID                          | 0518010000869695           |
| Gebruiksdoel                | woonfunctie                |
| Oppervlakte                 | 64 m2                      |
| Status                      | Verblijfsobject in gebruik |
| <b>Nummeraanduiding</b> ( ) |                            |
| ID                          | 0518200000869694           |
| Postcode                    | 2517HJ                     |
| Huisnummer                  | 71                         |
| Huisletter                  |                            |
| Huisnummer toev.            |                            |
| Status                      | Naamgeving uitgegeven      |
| <b>Openbare ruimte</b> ( )  |                            |
| ID                          | 0518300000200180           |
| Naam                        | Hollanderstraat            |
| Status                      | Naamgeving uitgegeven      |
| <b>Woonplaats</b> ( )       |                            |
| ID                          | 1245                       |
| Naam                        | 's-Gravenhage              |
| Status                      | Woonplaats aangewezen      |
| <b>Bronhouder</b>           |                            |
| ID                          | 0518                       |
| Naam                        | 's-Gravenhage              |

| BAG powered by Kadaster (<https://www.kadaster.nl/bag>) |

## Bijlage

44448\_BAG Viewer - Hollanderstraat 73.pdf

10-10-2019

BAG Viewer - Hollanderstraat 73 - 0518200000869696

## Zoeken

Hollanderstraat 73

Aantal resultaten: 3

- [Hollanderstraat 73 's-Gravenhage\(\)](#),
- [Hollanderstraat 73 Dordrecht\(\)](#),
- [Jan Hollanderstraat 73 Eindhoven\(\)](#),

Uitgebreid zoeken ▼ ()

Filteren ▼ ()



Resultaat

<https://bagviewer.kadaster.nl/vbag/bag-viewer/#?searchQuery=Hollanderstraat 73&resultOffset=0&objectId=0518200000869696&geometry.x=79...> 1/2

10-10-2019

BAG Viewer - Hollanderstraat 73 - 0518200000869696

**Hollanderstraat 73 's-Gravenhage** ( ), ( )

|                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| <b>Pand</b> ( )             |                            |
| ID                          | 0518100000345576           |
| Bouwjaar                    | 1924                       |
| Status                      | Pand in gebruik            |
| <b>Verblijfsobject</b> ( )  |                            |
| ID                          | 0518010000869697           |
| Gebruiksdoel                | woonfunctie                |
| Oppervlakte                 | 64 m2                      |
| Status                      | Verblijfsobject in gebruik |
| <b>Nummeraanduiding</b> ( ) |                            |
| ID                          | 0518200000869696           |
| Postcode                    | 2517HJ                     |
| Huisnummer                  | 73                         |
| Huisletter                  |                            |
| Huisnummer toev.            |                            |
| Status                      | Naamgeving uitgegeven      |
| <b>Openbare ruimte</b> ( )  |                            |
| ID                          | 0518300000200180           |
| Naam                        | Hollanderstraat            |
| Status                      | Naamgeving uitgegeven      |
| <b>Woonplaats</b> ( )       |                            |
| ID                          | 1245                       |
| Naam                        | 's-Gravenhage              |
| Status                      | Woonplaats aangewezen      |
| <b>Bronhouder</b>           |                            |
| ID                          | 0518                       |
| Naam                        | 's-Gravenhage              |

| BAG powered by Kadaster (<https://www.kadaster.nl/bag>) |

## Bijlage

44448\_BAG Viewer - Hollanderstraat 75.pdf

10-10-2019

BAG Viewer - Hollanderstraat 75 - 0518200000835591

## Zoeken

Hollanderstraat 75

Aantal resultaten: 3

- [Hollanderstraat 75 's-Gravenhage\(\)](#),
- [Hollanderstraat 75 Dordrecht\(\)](#),
- [Jan Hollanderstraat 75 Eindhoven\(\)](#),

Uitgebreid zoeken ▼ ()

Filteren ▼ ()



<https://bagviewer.kadaster.nl/vbag/bag-viewer/#?searchQuery=Hollanderstraat 75&resultOffset=0&objectId=0518200000835591&geometry.x=79...> 1/2

10-10-2019

BAG Viewer - Hollanderstraat 75 - 0518200000835591

**Hollanderstraat 75 's-Gravenhage** ( ), ( )

|                                                                                                               |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Pand</b>  ( )             |                            |
| ID                                                                                                            | 0518100000345576           |
| Bouwjaar                                                                                                      | 1924                       |
| Status                                                                                                        | Pand in gebruik            |
| <b>Verblijfsobject</b>  ( )  |                            |
| ID                                                                                                            | 0518010000835592           |
| Gebruiksdoel                                                                                                  | woonfunctie                |
| Oppervlakte                                                                                                   | 59 m2                      |
| Status                                                                                                        | Verblijfsobject in gebruik |
| <b>Nummeraanduiding</b>  ( ) |                            |
| ID                                                                                                            | 0518200000835591           |
| Postcode                                                                                                      | 2517HJ                     |
| Huisnummer                                                                                                    | 75                         |
| Huisletter                                                                                                    |                            |
| Huisnummer toev.                                                                                              |                            |
| Status                                                                                                        | Naamgeving uitgegeven      |
| <b>Openbare ruimte</b>  ( )  |                            |
| ID                                                                                                            | 0518300000200180           |
| Naam                                                                                                          | Hollanderstraat            |
| Status                                                                                                        | Naamgeving uitgegeven      |
| <b>Woonplaats</b>  ( )       |                            |
| ID                                                                                                            | 1245                       |
| Naam                                                                                                          | 's-Gravenhage              |
| Status                                                                                                        | Woonplaats aangewezen      |
| <b>Bronhouder</b>                                                                                             |                            |
| ID                                                                                                            | 0518                       |
| Naam                                                                                                          | 's-Gravenhage              |

| BAG powered by Kadaster (<https://www.kadaster.nl/bag>) |

## Bijlage

44448\_van verhuurder ontvangen bericht huurverhoging Hollanderstraat 67.pdf

Debiteurennummer:

Betreft: Huurverhoging met ingang van 01-02-19

Inzake: Hollanderstraat 67

Den Haag: 07-01-19

Geachte heer/mevrouw,

Middels deze brief willen wij u over het volgende informeren.

Conform de huurovereenkomst die u bent aangegaan, wordt vanaf 01-02-19 de kale huur geïndexeerd met onderstaande rekenfactor.

|           | Oude situatie | Rekenfactor | Nieuwe situatie |
|-----------|---------------|-------------|-----------------|
| Kale huur | 573,32        | 1,021       | 585,36          |
|           |               | Subtotaal   | 585,36          |
|           |               | Btw         | 0,00            |
|           |               | Totaal      | 585,36          |

In het vertrouwen u met het bovenstaande naar behoren te hebben geïnformeerd, verzoeken wij u vriendelijk om bij uw betaling rekening te houden met deze huurprijsaanpassing.

Indien u het niet eens bent met de hierboven voorgestelde huurverhoging, verzoeken wij u dringend om maximaal 6 weken na dit voorstel ons dat schriftelijk kenbaar te maken. Bezwaren die na die tijd bij ons binnen komen, kunnen niet in behandeling genomen worden.

Let op! Zeker niet alle bezwaren leiden tot het blokkeren van de huurverhoging. Dit kan uitsluitend als de wet dat toelaat.

Met vriendelijke groet,

## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_44448.pdf

**RoX Legal B.V.**

**RvH/BP/JR/19.0660.02**

**AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN**

**(veilingdatum: 12 NOVEMBER 2019)**

betreffende : verkoop ingevolge de opdracht van de rechter aan één van de mede-eigenaren tot verkoop in het openbaar ten overstaan van een Nederlandse notaris van **Hollanderstraat 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 63A, 63B, 63C, 63D, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 85, 87, 89, 89A en 89 B te 's-Gravenhage**

Heden, elf oktober tweeduizend negentien, verscheen voor mij, mr. Pascal Antoine Maria ———  
Tjon Sien Kie, toegevoegd notaris, hierna te noemen: "notaris", bevoegd om akten te ———  
passeren in het protocol van mr. Rogier Jozef Maria van Heeswijk, notaris te Rotterdam: ———

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde ———  
volmachtgever, elke (kandidaat-)notaris, paralegal en andere medewerker werkzaam bij RoX —  
Legal B.V., een besloten vennootschap, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende —  
te 3012 NJ Rotterdam, Weena 220, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop ———  
ingevolge de beslissing van de rechtbank 's-Gravenhage van achtentwintig januari ———  
tweeduizend tien, inhoudende tot tenuitvoerlegging van de tussen partijen gewezen ———  
Anerkenntsurteil van het Landgericht Berlin van zevenentwintig mei tweeduizend acht ———  
(Geschäftsnummer 36 O 269/07), welke beschikking door de beschikking van achttien maart —  
tweeduizend elf van de Hoge Raad der Nederlanden, waarin het cassatieberoep is ———  
verworpen, definitief is geworden, van het hierna te vermelden registergoederen die tot het —  
vermogen behoren van de tussen: ———

bestaand hebbende en thans in liquidatie zijnde personenvennootschap naar Duits recht in —  
de vorm van een "Gesellschaft Bürgerlichen Rechts" conform § 705 van het Bürgerliche —  
Gesetz Buch (Duits Burgerlijk Wetboek), welke personenvennootschap inmiddels in of vóór —  
het jaar tweeduizend zeven reeds is opgezegd door Bialek, doch die door Duits recht dat van —  
toepassing is op de vereffening van dit vermogen / deze registergoederen, tot na afloop van —  
de veiling in het openbaar wordt beheerst. Deze rechtsverhouding bepaalt derhalve de —  
onderlinge rechten en plichten van de leden (Gesellschafter) van deze in ontbinding zijnde —  
personenvennootschap. Bialek heeft de notaris verzocht de veilingvoorwaarden vast te —  
stellen. Sinds de invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek kent de Nederlandse wet niet —  
meer uitdrukkelijk de verkoop van onroerende goederen krachtens rechterlijk bevel bij de —  
ontbinding van een gemeenschap. Dit in tegenstelling tot het Oud Burgerlijk Wetboek dat de —  
artikelen 1080 en 1122 kende. De verkoop diende ingevolge deze wetsartikelen openbaar te —  
zijn en de voorwaarden dienden aan te sluiten bij het plaatselijk gebruik. Door de —  
ondergetekende notaris zal daarom bij de vaststelling van de veilingvoorwaarden zoveel —  
mogelijk worden aangesloten bij de regeling in die beide wetsartikelen van het Oud —  
Burgerlijk Wetboek. Deze verwezen naar het toenmalige Wetboek Burgerlijke —  
Rechtsvordering. In die bepalingen wordt aangegeven dat de veiling dient plaats te vinden —  
volgens plaatselijk gebruik. Daarin wordt voorts aangegeven dat, indien één van de —  
eigenaren het Registergoed koopt en geleverd krijgt, de veilingkoop het karakter (de titel) —  
krijgt van een akte van verdeling in plaats van een koop. Dat laatste is van belang voor de —  
overdrachtsbelasting indien één der eigenaren de hoogste bidder in de veiling zal blijken te —  
zijn. —  
Het plaatselijk gebruik was niet alleen een verwijzing in het Oud Burgerlijk Wetboek en in —  
het Oud Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering naar plaatselijke gewoonten en —  
gebruiken, maar was met name bedoeld om aan te geven dat moest worden voorkomen dat —  
de notaris en de opdrachtgever voor elke veiling telkens andere, ingewikkelde, en alleen —  
voor plaatselijk bekende kopers begrijpbare veilingvoorwaarden zouden vaststellen. Het —  
plaatselijk gebruik volgen betekende dus al het nodige na te laten en/of juist te doen om —  
willekeur van de executant of bevoordeling van intimi uit te sluiten. Kortom, ter voorkoming —  
van misbruik, waardoor niet de hoogste prijs zou worden gerealiseerd. In het huidige —  
Burgerlijk Wetboek treffen we de term "plaatselijk gebruik" alleen nog bij pand aan in de —  
bepalingen in artikel 3:250 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek luidende: "de verkoop geschiedt —  
in het openbaar naar de plaatselijke gewoonten en op de gebruikelijke —  
voorwaarden". Steunend op deze wetsartikelen van Oud en Nieuw Burgerlijk Wetboek —  
heeft de ondergetekende notaris deze voorwaarden vastgesteld zoveel mogelijk aansluitend —  
bij de gebruikelijke voorwaarden bij openbare verkopen van registergoederen. —  
De openbare verkoop zal plaatsvinden op twaalf november tweeduizend negentien vanaf —  
dertien uur en dertig minuten (13:30 uur) in de veilingzaal van het Venduehuis der —  
Notarissen te 's-Gravenhage aan de Nobelstraat 5 te 2513 BC 's-Gravenhage. —  
Het betreft de volgende registergoederen: —  
a. de garage met erf, bovenwoningen, ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk —  
bekend te **2517 HH 's-Gravenhage, Hollanderstraat 51, 53, 55, 57 en 59,** —  
plaatselijk bekend te **2517 HJ 's-Gravenhage, Hollanderstraat 61,** kadastraal —

- bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **N**, nummer **5624**, ter grootte van drie are —  
en eenenzestig centiare (3 a en 61 ca); —
- b. de garage met bovenwoning, ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te —  
**2517 HJ 's-Gravenhage, Hollanderstraat 63, 63 A, 63 B, 63 C, 63 D en 65**, —  
kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **N**, nummer **3571**, ter grootte van —  
één are en tachtig centiare (1 a en 80 ca); —
- c. de garage met bovenwoningen, ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te —  
**2517 HJ 's-Gravenhage, Hollanderstraat 67, 69, 71, 73 en 75**, kadastraal bekend —  
gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **N**, nummer **4232**, ter grootte van twee are en —  
vierennegentig centiare (2 a en 94 ca); —
- d. het bedrijfspand met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **2517 HJ** —  
**'s-Gravenhage, Hollanderstraat 85**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, —  
sectie **N**, nummer **7140**, ter grootte van vijf are en vijftachtig centiare (5 a en 85 —  
ca), en —
- e. het pand met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **2517 HJ 's-** —  
**Gravenhage, Hollanderstraat 87, 89, 89 A en 89 B**, kadastraal bekend gemeente —  
**'s-Gravenhage**, sectie **N**, nummer **4975**, ter grootte van twee are en tien centiare (2 —  
a en 10 ca). —

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze nog: —  
dat Bialek de rechterlijke opdracht heeft verkregen en gemachtigd is deze veiling te doen —  
plaatsvinden en dat hij de ondergetekende notaris heeft aangewezen om deze veiling te —  
houden, die daartoe de naar diens oordeel de best bij dit plaatselijk gebruik passende —  
veilingvoorwaarden zal vaststellen, zoveel mogelijk naar analogie van gelijksoortige —  
veilingen, die meestal erop gericht zijn te vermijden dat na afloop van de veiling nog —  
disputen kunnen ontstaan of aanspraken geldend gemaakt kunnen worden op de te —  
verdelen gelden verkregen uit de verkoop en om de veiling te houden in 's-Gravenhage, —  
waar veilingen plegen te worden gehouden in het Venduehuis der Notarissen. —  
Daarbij dient zeker gesteld te worden dat de verkoop op zodanige voorwaarden zal —  
geschieden, dat achteraf geen discussies of aanspraken van kopers kunnen ontstaan jegens —  
de Vennootschap over garanties of andere zaken, temeer omdat de gezamenlijke eigenaren —  
/ "Gesellschafter" alleen de Vennootschap in liquidatie kunnen vertegenwoordigen als zij —  
volledige overeenstemming met elkaar hebben. —

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 \_\_\_\_\_

De volgende Registergoederen zullen worden geveild: \_\_\_\_\_

- a. de garage met erf, bovenwoningen, ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **2517 HH 's-Gravenhage, Hollanderstraat 51, 53, 55, 57 en 59**, plaatselijk bekend te **2517 HJ 's-Gravenhage, Hollanderstraat 61**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **N**, nummer **5624**, ter grootte van drie are en eenenzestig centiare (3 a en 61 ca), hierna te noemen: **"Registergoed 1"**;
- b. de garage met bovenwoning, ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **2517 HJ 's-Gravenhage, Hollanderstraat 63, 63 A, 63 B, 63 C, 63 D en 65**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **N**, nummer **3571**, ter grootte van één are en tachtig centiare (1 a en 80 ca), hierna te noemen: **"Registergoed 2"**;
- c. de garage met bovenwoningen, ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **2517 HJ 's-Gravenhage, Hollanderstraat 67, 69, 71, 73 en 75**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **N**, nummer **4232**, ter grootte van twee are en vierennegentig centiare (2 a en 94 ca), hierna te noemen: **"Registergoed 3"**;
- d. het bedrijfspand met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **2517 HJ 's-Gravenhage, Hollanderstraat 85**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **N**, nummer **7140**, ter grootte van vijf are en vijftachtig centiare (5 a en 85 ca), hierna te noemen: **"Registergoed 4"**, en
- e. het pand met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **2517 HJ 's-Gravenhage, Hollanderstraat 87, 89, 89 A en 89 B**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **N**, nummer **4975**, ter grootte van twee are en tien centiare (2 a en 10 ca), hierna te noemen: **"Registergoed 5"**;

Registergoed 1, Registergoed 2, Registergoed 3, Registergoed 4 en Registergoed 5, hierna tezamen ook te noemen: het **"Registergoed"**. Dit betreft een gedeeltelijk tot bewoning bestemde onroerende zaak. \_\_\_\_\_

De veiling geschiedt in vijf (5) kavels en een massa, te weten: \_\_\_\_\_

Kavel 1: Registergoed 1; \_\_\_\_\_

Kavel 2: Registergoed 2; \_\_\_\_\_

Kavel 3: Registergoed 3; \_\_\_\_\_

Kavel 4: Registergoed 4; \_\_\_\_\_

Kavel 5: Registergoed 5; \_\_\_\_\_

Massa: Registergoed 1, Registergoed 2, Registergoed 3, Registergoed 4 en \_\_\_\_\_

Registergoed 5 tezamen, alleen bij afslag. \_\_\_\_\_

Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts \_\_\_\_\_

inspanningsverplichtingen. \_\_\_\_\_

De notaris heeft deze veilingvoorwaarden opgesteld uitgaande van ondermeer de navolgende gedachten: \_\_\_\_\_

alle veilingvoorwaarden dienen gericht te zijn om op zo kort mogelijke termijn, tegen \_\_\_\_\_

contante betaling der koopprijs, het Registergoed te gelden te maken op de bij \_\_\_\_\_

openbare verkopen van registergoederen gebruikelijk gehanteerde voorwaarden voor —  
de verkoop van registergoederen, om aldus een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te —  
bereiken, zonder dat achteraf nog op grond van garanties, grote nadere disputen —  
kunnen ontstaan, die de verdeling van de opbrengst in contant geld kunnen —  
bemoeilijken of vertragen. —

Door hierbij aan te sluiten wordt de verkoopopbrengst gestimuleerd. Verkopers plegen —  
bij dergelijke openbare verkopen geen garanties te geven voor bodem- en —  
milieukwesties, voor onderhoudstoestand- en constructiefouten. —

B. Wijze van veilen —

De veiling wordt gepubliceerd op [www.veilingbiljet.nl](http://www.veilingbiljet.nl) en heeft derhalve eveneens te —  
gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden. —

De veiling betreft een Zaal-/Internetveiling welke geschiedt in één zitting: —  
inzet en afslag beide op twaalf november tweeduizend negentien in de veilingzaal van —  
het Venduehuis der Notarissen te 's-Gravenhage aan de Nobelstraat 5 te 2513 BC 's- —  
Gravenhage vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), alsmede via de website —  
op de wijze als omschreven in deze bijzondere voorwaarden. —

Tot en met achtentwintig oktober tweeduizend negentien kunnen conform de —  
veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. —

C. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg. —

Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) —  
plaatsvinden. —

**Aanvulling begrippen:** —

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: —

1. *Openbareverkoop.nl*: —  
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in —  
begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden —  
uitgebracht; —

2. *NIIV*: —  
Stichting Notarieel Instituut Internetveilen, statutair gevestigd in de gemeente —  
Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, betrokken bij —  
Openbareverkoop.nl; —

3. *Handleiding*: —  
de "handleiding online bieden" op Openbareverkoop.nl; —

4. *Registratienotararis*: —  
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het —  
geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in —  
ontvangst neemt en controleert ter vaststelling van (i) diens identiteit, (ii) het —  
opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de —  
registratieverklaring; —

5. *Registratie*: —  
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een —  
natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer —  
via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotararis van —

- diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer; \_\_\_\_\_
6. *Deelnemer:* \_\_\_\_\_  
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig \_\_\_\_\_  
voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het \_\_\_\_\_  
Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl; \_\_\_\_\_
7. *Internetborg:* \_\_\_\_\_  
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de \_\_\_\_\_  
Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de \_\_\_\_\_  
biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro \_\_\_\_\_  
(EUR 5.000,-) per registergoed, en geldt als een door de Notaris te beoordelen \_\_\_\_\_  
"gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE. \_\_\_\_\_
- 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 door \_\_\_\_\_  
NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de \_\_\_\_\_  
Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt. \_\_\_\_\_
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste \_\_\_\_\_  
Bieder is, kan de Internetborg ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de \_\_\_\_\_  
ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen Waarborgsom, indien dit bedrag \_\_\_\_\_  
op de derdengeldenrekening van de Notaris is gestort, waarbij de Deelnemer \_\_\_\_\_  
ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de Waarborgsom pas vrijgeeft indien \_\_\_\_\_  
de Deelnemer al zijn verplichtingen uit de Veilingvoorwaarden is nagekomen. \_\_\_\_\_
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, \_\_\_\_\_  
ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storting aan en/of \_\_\_\_\_  
het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere \_\_\_\_\_  
gevallen van discussie beslist de Notaris, zonder tot enige toelichting of \_\_\_\_\_  
argumentatie ter zake verplicht te zijn. \_\_\_\_\_
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar \_\_\_\_\_  
hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige \_\_\_\_\_  
toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de \_\_\_\_\_  
snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze \_\_\_\_\_  
verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer. \_\_\_\_\_
5. Tenzij de Notaris anders beslist, 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. \_\_\_\_\_
6. 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". \_\_\_\_\_
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag \_\_\_\_\_  
wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen. \_\_\_\_\_
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod \_\_\_\_\_  
via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke \_\_\_\_\_  
rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht. \_\_\_\_\_

9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via — internet 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 registratieformulier. In alle gevallen, — waaronder begrepen maar niet beperkt tot 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, is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te — erkennen dan wel af te wijzen. —
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft — uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via en 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 — heeft voldaan aan de volgende cumulatieve eisen: —
- naar het oordeel van de Notaris heeft Deelnemer genoegzaam aangetoond — volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of — personenvennootschap; en —
  - de Koper (vertegenwoordigde) heeft een Waarborgsom gestort als bedoeld in — deze 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. —
11. De in lid 10 van dit artikel 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. —
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV — omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door — hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid — 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers ("gevolmachtigde") 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. \_\_\_\_\_

13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbedier \_\_\_\_\_  
een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden voor door de Notaris te \_\_\_\_\_  
beoordelen goedgedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door \_\_\_\_\_  
deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde \_\_\_\_\_  
rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde \_\_\_\_\_  
Waarborgsom of een gedeelte daarvan. \_\_\_\_\_
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de \_\_\_\_\_  
Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt \_\_\_\_\_  
(onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris \_\_\_\_\_  
geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel \_\_\_\_\_  
van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. \_\_\_\_\_

### Afmijnen zonder afroepen

Indien de regievoelling daartoe tijdens de Veiling noodzaakt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de AVVE, de Afmijning door een zaalbedier door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbediers als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de Notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 van de AVVE laatste zin.

#### 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 schuldoverneming 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. **Verkoper**

degene(n) op wiens verzoek de veiling wordt gehouden, namelijk \_\_\_\_\_

één der mede-eigenaren van het Registergoed onder het sociëtair verband van de —  
vennootschap, en die aan de notaris tot het geven van de verkoopopdracht —

bevoegd is ingevolge de beschikking van de rechtbank 's-Gravenhage van \_\_\_\_\_  
 achtentwintig januari tweeduizend tien, inhoudende verlof tot tenuitvoerlegging \_\_\_\_\_  
 van het tussen partijen gewezen Aankenningsurteil van het Landgericht \_\_\_\_\_  
 Berlin van zevenentwintig mei tweeduizend acht (Geschäftsnummer \_\_\_\_\_  
 36 O 269/07), welke beschikking door de beschikking van achttien \_\_\_\_\_  
 maart tweeduizend elf van de Hoge Raad der Nederlanden, waarin het \_\_\_\_\_  
 cassatieberoep is verworpen, definitief is geworden. De benaming \_\_\_\_\_  
 "Verkoper" voor Bialek heeft niet ten doel enige wijziging te brengen in \_\_\_\_\_  
 de positie waaraan hij zijn bevoegdheid tot veilen ontleent. Bialek \_\_\_\_\_  
 ontleent die positie uitsluitend aan de genoemde beschikking \_\_\_\_\_

- d. **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 voor het verstrijken van de —  
beraadstermijn 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 bidder 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 belangen van de Verkoper en/of de geëxecuteerde 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. —
9. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van —

- contracts- en schuldovertrening 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. \_\_\_\_\_
10. 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. \_\_\_\_\_
11. 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, tenzij het beheerbeding is ingeroepen. Het \_\_\_\_\_  
beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde Registergoed voor alsdan \_\_\_\_\_  
voor risico voor de geëxecuteerde 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. \_\_\_\_\_
12. 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. \_\_\_\_\_
13. 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. \_\_\_\_\_

14. 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. \_\_\_\_\_
15. 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 \_\_\_\_\_ toekomende 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. 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. \_\_\_\_\_
3. 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 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 inzetpremie 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. —

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 drieëntwintig december —  
tweeduizend negentien, 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**

1. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur. \_\_\_\_\_  
Bewoning en gebruik. Eigenaar \_\_\_\_\_
  1. De eigenaar 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, 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: (gedeeltelijk) verhuurd en/of \_\_\_\_\_ in gebruik gegeven aan (een) derde(n) conform de aan deze akte gehechte \_\_\_\_\_ huurovereenkomsten (bijlage 1). \_\_\_\_\_

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, voor zover rechtens mogelijk. \_\_\_\_\_

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 erfdiensbaarheden, 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 —  
verbintenissenrechtelijke 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 het bepaalde voorkomende in de akte van levering op twee juli —  
negentienhonderd drieënnegentig verleden voor mr. G. Feijen, destijds notaris te 's- —  
Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst —

voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te 's-Gravenhage) op vijf juli \_\_\_\_\_ negentienhonderd drieënnegentig in register Hypotheken 4, deel 10581, nummer 30, \_\_\_\_\_ woordelijk luidend als volgt: \_\_\_\_\_

*"Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere \_\_\_\_\_ verplichtingen \_\_\_\_\_*

*Artikel 7. \_\_\_\_\_*

*Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere \_\_\_\_\_ verplichtingen wordt verwezen naar de akte van verkoop, koop en levering op negen \_\_\_\_\_ juni negentienhonderd twee verleden voor P.J. Lalesijrie, destijds notaris te 's- \_\_\_\_\_ Gravenhage, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage in \_\_\_\_\_ deel 1126 nummer 32, van welke akte de kopers een kopie hebben ontvangen. \_\_\_\_\_*

*Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper \_\_\_\_\_ verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze \_\_\_\_\_ door koper aanvaard. \_\_\_\_\_*

*Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die \_\_\_\_\_ rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen." \_\_\_\_\_.*

L. Energie label \_\_\_\_\_

Tot de Objectinformatie plaatselijk bekend Hollanderstraat 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, \_\_\_\_\_ 63A, 63B, 63C, 63D, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 85, 87 en 89 II te 's-Gravenhage 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. \_\_\_\_\_

Tot de Objectinformatie plaatselijk bekend Hollanderstraat 89 en 89A te 's-Gravenhage \_\_\_\_\_ behoort **een** (kopie van een) definitief energielabel. \_\_\_\_\_

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 2). \_\_\_\_\_

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. \_\_\_\_\_

## Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44448\_kostenoverzicht Hollanderstraat 67 tm 75 oneven.pdf

BP/JR/19.0660.01

**Kavel 3:**

**Hollanderstraat 67 tot en met 75 (oneven nummers) te 's-Gravenhage (Registergoed 3)**

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

|                                               |                                                        |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| veiling honorarium notaris massa:             | € 4.840,00 (inclusief 21% BTW)                         |
| kadastrale rechten recherches:                | € 133,10 (inclusief 21% BTW)                           |
| kadastraal tarief inschrijving akte:          | € 137,50 (onbelast)                                    |
| overdrachtsbelasting:                         | 2% (over woonruimte) en<br>6% (bedrijfs-/winkelruimte) |
| kosten eventuele ontruiming door deurwaarder: | p.m.                                                   |
| diversen:                                     | p.m.                                                   |

***Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.***