

Witte de Withstraat 55, 3342TV HENDRIK IDO AMBACHT (45339)



Hoekwoning

Het voortdurend recht van erfpacht, van een perceel grond met de rechten van erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen



Beschrijving

het voortdurend recht van erfpacht, van een perceel grond, eigendom van de stichting: Stichting DNGB Fonds I, statutair gevestigd te Amsterdam, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, bestaande uit een woonhuis met ondergrond en tuin, plaatselijk bekend 3342 TV Hendrik-Ido-Ambacht, Witte de Withstraat 55, kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie D nummer 1419, groot twee are en drie centiare (2 a en 3 ca);

de erfpachtscanon bedraagt tweehonderd zesennegentig euro en tweeëndertig eurocent (€ 296,32) per maand;

De openbare executoriale verkoop geschiedt overeenkomstig de Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2017 (AVVE), voor zover daarvan in de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet is afgeweken. Een ieder die een bieding (onderhands of ter veiling) doet wordt geacht van de inhoud van deze documenten kennis te hebben genomen.

Alvorens tot gunning wordt overgegaan dient door de koper een waarborgsom te worden gestort casu quo een bankgarantie te worden gesteld ter grootte van 10% van de koopprijs.

Bieders en mijners dienen zich bij de openbare verkoop desgevraagd te legitimeren en een verklaring van hun bank te overleggen, waaruit hun financiële gegoedheid blijkt.



Veilinginfo

Status	Veiling
Veiling	Randstad-Zuid woensdag 1 september 2021
Inzet	woensdag 1 september 2021 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 1 september 2021 vanaf 13:30
Kantoor	De Randamie & Verstoep Notarissen Posthoornstraat 13-15 3011 WD Rotterdam T: 010 433 03 55 F: 010 414 92 16 E: notaris@drv-notarissen.nl

Behandelaar

Objectinfo

Woningtype	Hoekwoning
Bouwjaar	1962

Woonoppervlakte	143 m ²
Perceeloppervlakte	203 m ²
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie D nummer 1419, groot twee are en drie centiare (2 a en 3 ca);
Milieuinformatie	Uit een schriftelijke inventarisatie bleek niet dat in dit perceel een ondergrondse brandstoftank aanwezig is. nEr is een bodemrapportage aangehecht aan de bijlagen



Financieel

Lasten

Lasten (k.k.)	Datum betaling koopsom
Indicatie kosten veiling	€ 11.107,00 (per 08-07-2021 om 12:26 uur)

Bijzonderheden

De openbare executoriale verkoop geschiedt overeenkomstig de Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2017 (AVVE), voor zover daarvan in de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet is afgeweken.

De veilingvoorwaarden zijn op de www.veilingbiljet.nl gepubliceerd en op te vragen ten kantore van de executerende notaris.

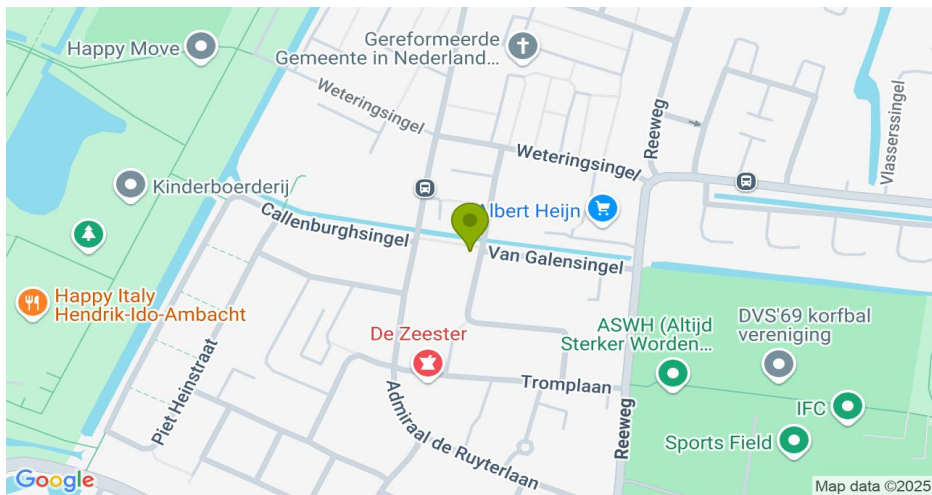
Tot en met 17 augustus 2021 kan onderhands schriftelijk een bod worden uitgebracht ten kantore van bovengenoemde notaris. De betaling van de koopprijs dient uiterlijk plaats te vinden 6 weken na gunning. voor zover bekend is het registergoed in gebruik bij de eigenaar en de zijnen;

mocht blijken dat het registergoed toch door derden bewoond wordt dan aanvaardt de executant/notaris hiervoor op geen enkele wijze aansprakelijkheid; een eventuele ontruiming is voor rekening en risico van koper; Er vindt geen verrekening van huren en/of waarborgsommen plaats.

De inzetpremie (1% van het hoogste bod bij inzet), komt voor rekening van de verkoper. Voor rekening van koper: - het honorarium van de notaris; - de overdrachtsbelasting;- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;- de kosten waarvoor een koper krachtens de wet aansprakelijk is. Bieders en mijners dienen

zich bij de openbare verkoop desgevraagd te legitimeren en een verklaring van hun bank te overleggen, waaruit hun financiële gegoedheid blijkt. Alvorens tot gunning wordt overgegaan dient door de koper een waarborgsom te worden gestort casu quo een bankgarantie te worden gesteld ter grootte van 10% van de koopprijs.

De termijn van beraad als bedoeld in artikel 8 lid 2 AVVE eindigt op de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf (5) uur in de middag of zoveel eerder als de verkoper al dan niet mocht hebben gegund. Informatie terzake het milieu, de fundering, de bestemming en/of aanschrijvingen is geplaatst op www.veilingbiljet.nl en kan worden opgevraagd bij de notaris. Van koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het onderhavige registergoed, 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 de verkoper/bank of de notaris.

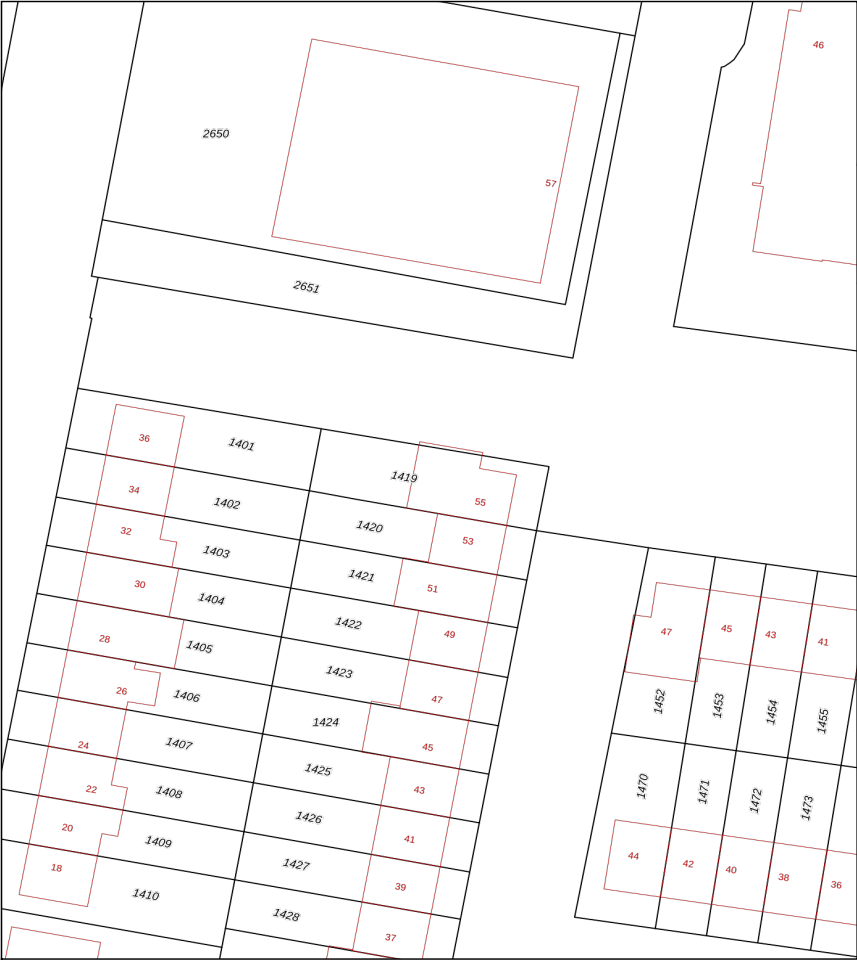


Kadastrale kaart

45339-kadastralekaart3342WittedeWithstraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: DRV



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hendrik-Ido-Ambacht	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1419	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebauwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 mei 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

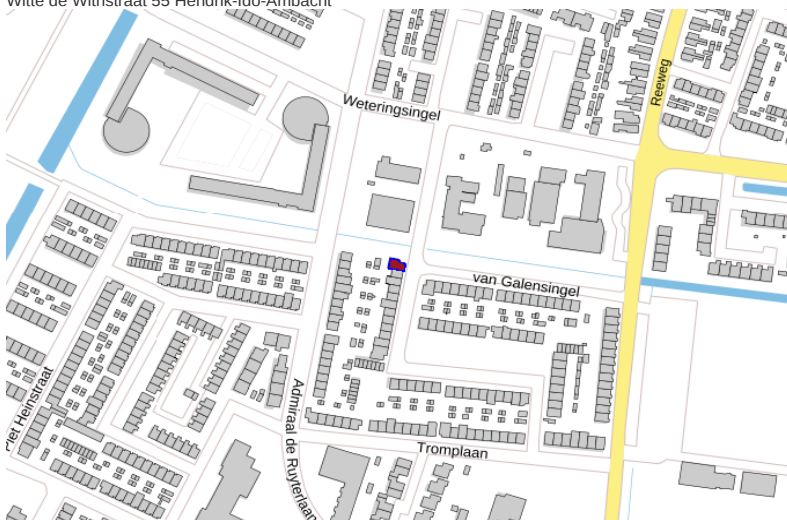
45339_bag-viewer-0531010000007713.pdf

kadaster



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Witte de Withstraat 55 Hendrik-Ido-Ambacht



Pand

ID	0531100000014303
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1962
Geconstateerd	Nee
Begindatum	13-07-2020
Documentdatum	13-07-2020
Documentnummer	AV H 2020-0053
Mutatiedatum	13-07-2020

Verblijfsobject

ID	0531010000007713
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	143 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	30-10-2020
Documentdatum	30-10-2020
Documentnummer	AV H 2020-0086

Mutatiedatum	30-10-2020
Gerelateerd hoofdadres	0531200000007713
Gerelateerd pand	0531100000014303
Locatie	x:102706.000, y:428768.000

Nummeraanduiding

ID	0531200000007713
Postcode	3342TV
Huisnummer	55
Huisletter	
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
Begindatum	16-07-2010
Documentdatum	14-01-2010
Documentnummer	269548
Mutatiedatum	10-08-2010
Gerelateerde openbareruimte	0531300000000184

Openbare Ruimte

ID	0531300000000184
Naam	Witte de Withstraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
Begindatum	16-07-2010
Documentdatum	31-07-1961
Documentnummer	1421/1961
Mutatiedatum	10-08-2010
Gerelateerde woonplaats	2352

Woonplaats

ID	2352
Naam	Hendrik-Ido-Ambacht
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
Begindatum	12-01-2009
Documentdatum	12-01-2009
Documentnummer	0809199
Mutatiedatum	10-08-2010

Bronhouder

ID	0531
Naam	Hendrik-Ido-Ambacht

Bijlage

45339_Erfpachtsvoorwaarden.pdf



LOYENS L LOEFF

Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1
DNGB B.V.,

BOEKA/24166512
40072487/5163691

AKTE TOT VASTSTELLING VAN ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR ERFPACHTRECHT

(Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1)

Op negentien oktober tweeduizend zeventien is voor mij, mr. Paul Albert Elisabeth —
Kerckhoffs, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verschenen: —
de heer Olav Hendrikus Koenders, geboren te Hilversum op dertien november —
negentienhonderd drieënzestig, wonende te 1251 LZ Laren, Zomertuin 5, van —
Nederlandse nationaliteit, houder van een rijbewijs met nummer 4865093211, —
afgegeven te Laren op dertig oktober tweeduizend veertien, gehuwd, te dezen —
handelend als enig bestuurder van: —
Pegasus Holding B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, —
statutair gevestigd te Laren en met adres: 1251 LZ Laren, Zomertuin 5, ingeschreven in
het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 31041868, —
welke entiteit handelt als enig bestuurder van: —
DNGB B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair —
gevestigd te Laren en met adres: 1316 BX Almere, Randstad 22 12, ingeschreven in
het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50520881, —
hierna: **DNGB**. —
HOOFDSTUK 1. INLEIDING —



- (A) DNGB heeft de Duokoop-regeling ontwikkeld. De Duokoop-regeling houdt in dat – er bij de eigendom van een registergoed een splitsing plaats vindt tussen "bloot – eigendom" van een registergoed en het "recht van erfpacht" ten aanzien van dat registergoed, teneinde koopwoningen voor meer potentiële kopers bereikbaar te – maken. De Duokoop-regeling gaat uit van de situatie waarin degene die een – woning heeft gekocht, voor zijn aankoop gebruik wil maken van de Duokoop- – regeling. Deze regeling wordt uitgevoerd doordat de Erfverpachter (zoals hierna – gedefinieerd) door middel van contractsovername in de plaats treedt van de – koper en aldus zelf de contractuele wederpartij wordt van degene die het – registergoed aan de (oorspronkelijke) koper verkocht. Ter gelegenheid van de – overdracht van de eigendom door de verkoper aan de Erfverpachter, wordt een – recht van erfpacht gevestigd ten behoeve van de oorspronkelijke koper. –
- (B) De Duokoop-regeling is bedoeld om gebruikt te worden bij die registergoederen – welke de erfpachter, bij gebruikmaking van de Duokoop-regeling, samen met de – personen die tot zijn huishouden behoren als hoofdverblijf ter beschikking staan. –
- (C) Aangezien de Duokoop-regeling het eigen woningbezit beoogt te stimuleren, – geeft de Duokoop-regeling de erfpachter de bevoegdheid om te allen tijde de – bloot eigendom te verwerven van het registergoed waarvan de erfpachter het – erfpachtrecht heeft, om zodoende de volle eigendom van het registergoed te – verkrijgen. Derhalve is dit kooprecht een wezenlijk en onlosmakelijk onderdeel – van de erfpachtvoorwaarden dat bij iedere overgang van het Erfpachtrecht ook – door de opvolgende erfpachter uitgeoefend kan worden. –
- (D) Bij deze akte worden de algemene voorwaarden vastgesteld, welke van – toepassing zullen worden verklaard bij de vestiging van een recht van erfpacht – onder toepassing van de Duokoop-regeling. –

HOOFDSTUK 2. ALGEMENE VOORWAARDEN VAN EEN RECHT VAN ERFPACHT

Op het recht van erfpacht dat krachtens de Duokoop-regeling wordt gevestigd zijn de – volgende algemene voorwaarden van toepassing: –

Artikel 1. Begripsbepalingen

- 1.1 In deze akte wordt verstaan onder: –

Akte: de akte die strekt tot contractsovername op grond waarvan de – Erfverpachter het Registergoed koopt en verkrijgt en ter gelegenheid waarvan – het Erfpachtrecht door de Erfverpachter ten behoeve van de Erfpachter wordt – gevestigd. Van deze akte wordt een afschrift of uittreksel ingeschreven in de – openbare registers; –

Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1: de in deze akte vastgestelde – algemene voorwaarden die van toepassing zullen zijn op het Erfpachtrecht; –

Bijzondere Erfpachtvoorwaarden: de voorwaarden die in de Akte in aanvulling – op en/of afwijking van de Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 op het – Erfpachtrecht van toepassing worden verklaard; –

Canon: de geldsom die Erfpachter in euro's per jaar moet betalen aan – Erfverpachter op grond van het Erfpachtrecht, welk bedrag wordt berekend zoals – beschreven in Artikel 6.1 en wordt aangepast op grond van het bepaalde in – Artikelen 6.4 en 6.7; –

CPI: de Consumentenprijsindex, zijnde de Nederlandse CPI referentie index alle – huishoudens, zoals deze wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de –



Statistiek, welke in Artikel 6.6 nader wordt omschreven; _____

Deskundigen: de in overeenkomstig het bepaalde in Artikel 10.4 benoemde _____ deskundigen; _____

Deskundige: ieder van de Deskundigen; _____

Erfpachter: de gerechtigde(n) tot het Erfpachtrecht; _____

Erfverpachter: DNGB, een Verbonden Vennootschap, of een ander (natuurlijk of rechts)persoon die het Erfpachtrecht vestigt en waarbij de Algemene _____ Erfpachtvoorwaarden 2017-1 van toepassing worden verklaard op het _____ Erfpachtrecht; _____

Erfpachtrecht: het recht van erfpacht dat wordt gevestigd op het Registergoed _____ door inschrijving van de Akte in de openbare registers; _____

Grond: het Registergoed belast met het Erfpachtrecht; _____

Grondquote: de Grondwaarde die wordt uitgedrukt in een percentage van de _____ marktwaaarde van het Registergoed per de datum van vestiging van het _____ Erfpachtrecht, welk percentage wordt gehanteerd voor de berekening van de _____ Koopprijs Kooprecht en gedurende de looptijd van het Erfpachtrecht niet wordt _____ gewijzigd; _____

Grondwaarde: de bij de vestiging van het Erfpachtrecht aan de Grond toe te _____ kennen waarde, in euro's uitgedrukt, die wordt berekend zoals bedoeld in Artikel _____ 4.3 en wordt gebruikt als basis voor de berekening van de Canon. Rust het _____ Erfpachtrecht op het privégedeelte van een appartementsrecht, dan wordt met _____ het begrip "Grondwaarde" uitsluitend bedoeld dat gedeelte van de waarde van de _____ grond dat wordt toegerekend aan het aandeel dat het appartementsrecht in de _____ gemeenschap vertegenwoordigt; _____

Ingangsdatum: de datum waarop het Erfpachtrecht blijkens de Akte is ingegaan _____ of geacht wordt te zijn ingegaan; _____

Kooprecht Grond: het met het Erfpachtrecht in het kader van de Duokoop- _____ regeling onismakelijk verbonden recht tot koop van de Grond door de _____ Erfpachter, waarvoor de Koopprijs Kooprecht wordt betaald en waarbij de _____ procedure zoals uitgewerkt in Artikel 9 in acht moet worden genomen; _____

Koopprijs Kooprecht: de koopprijs die de Erfpachter betaalt voor het verkrijgen _____ van de Grond indien het Kooprecht Grond door de Erfpachter wordt uitgeoefend, _____ welke koopprijs wordt berekend op grond van het bepaalde in Artikel 10; _____

Opstal: de opstallen, omvattende alle gebouwen, werken en beplantingen, welke _____ behoren tot het Registergoed, zoals nader aan te duiden bij de Akte; _____

Opzegvergoeding: de in Artikel 20 bedoelde vergoeding die Erfverpachter aan _____ Erfpachter verschuldigd is bij opzegging van het Erfpachtrecht; _____

Partij: de Erfverpachter of de Erfpachter; _____

Partijen: de Erfverpachter en de Erfpachter; _____

Duokoop-regeling: de hiervoor in Hoofdstuk 1 beschreven Duokoop-regeling; _____

Registergoed: de onroerende zaak waarop het Erfpachtrecht zal worden _____ gevestigd, in de Akte specifiek aan te duiden, danwel wanneer het Erfpachtrecht _____ wordt gevestigd op een appartementsrecht: het privégedeelte van het _____ appartementsrecht waarop het Erfpachtrecht zal worden gevestigd, in de Akte _____ specifiek aan te duiden; _____

Verbonden Vennootschap: een groepsmaatschappij van DNGB, als bedoeld in _____



artikel 2:24b van het Burgerlijk Wetboek. _____

- 1.2 Waar in deze Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 wordt verwezen naar een artikel, wordt daarbij verwezen naar een artikel in deze Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. _____

Artikel 2. Toepassingsbereik van de Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1

Deze Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 zijn van toepassing bij overeenkomsten tot vestiging van een Erfpachtrecht, waarbij een Registergoed in erfpacht wordt uitgegeven door de Erfverpachter, zulks met inachtneming van deze Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 en de Bijzondere Erfpachtvoorwaarden die met de Erfpachter bij de betreffende vestiging zullen worden overeengekomen. _____

Artikel 3. Duur van het Erfpachtrecht

De vestiging van het Erfpachtrecht geschiedt voor onbepaalde tijd, behoudens eventuele opzegging op de hierna in Artikel 19.3 vermelde gronden. _____

Artikel 4. Eenmalige vergoeding Erfpachtrecht en berekening Grondwaarde

- 4.1 De Erfpachter is per de datum van de vestiging van het Erfpachtrecht een eenmalige vergoeding verschuldigd aan de Erfverpachter. Deze eenmalige vergoeding betreft de marktwaarde van het Registergoed minus de Grondwaarde. _____
- 4.2 De marktwaarde van het Registergoed per de datum van de vestiging van het Erfpachtrecht betreft de koopprijs die de Erfverpachter verschuldigd is in verband met de verkrijging van de (volle) eigendom van het Registergoed en ter gelegenheid van welke verkrijging het Erfpachtrecht vervolgens wordt gevestigd ten behoeve van de Erfpachter. _____
- 4.3 De Grondwaarde wordt voorafgaand aan de vestiging van het Erfpachtrecht door een door de Erfverpachter te benoemen onafhankelijk taxateur berekend. _____
- 4.4 Indien artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is op de verkrijging van het Erfpachtrecht door Erfpachter, komt de overdrachtsbelasting voor rekening van de Erfpachter en zal Erfpachter op de datum van vestiging van het Erfpachtrecht het verschil betalen tussen het bedrag van de overdrachtsbelasting dat Erfpachter verschuldigd zou zijn geweest indien de vermindering uit hoofde van genoemd artikel 13 niet had gegolden en het feitelijk verschuldigde bedrag aan overdrachtsbelasting. _____

Artikel 5. Inhoud van de akte inhoudende vestiging van het recht van erfpacht en de kosten van vestiging

- 5.1 In de Akte wordt ten aanzien van het Erfpachtrecht in ieder geval beschreven: _____
- (a) de Ingangsdatum; _____
 - (b) de bestemming en het toegestane gebruik van de Grond; _____
 - (c) de Canon (op jaarbasis) en het canonpercentage; _____
 - (d) de Grondwaarde; _____
 - (e) de Grondquote; _____
 - (f) de maandelijkse termijnen en de vervaldatum van de Canon; _____
 - (g) de verpanding aan de Erfverpachter van alle rechten van de Erfpachter jegens derden – waaronder begrepen rechten jegens verzekeraars terzake van alle door deze uit te keren verzekeringspenningen en andere uitkeringen terzake van verzekering – in verband met het geheel of gedeeltelijk teniet gaan van de Opstal; _____



- (h) de onherroepelijke volmacht tot levering van de Grond aan de Erfpachter, - als bedoeld in Artikel 9.11 indien de Erfpachter van het Kooprecht Grond - gebruik maakt; _____
- (i) dat onderhavige Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 op het _____ Erfpachtrecht van toepassing zijn; _____
- 5.2 De kosten met betrekking tot het opmaken van de Akte, komen voor rekening - van de Erfpachter. Onder deze kosten zijn uitdrukkelijk begrepen de _____ notariskosten, de kadastrale rechten, de overdrachtsbelasting wegens de verkrijging van het Registergoed en de vestiging van het Erfpachtrecht, en _____ andere verschuldigde belastingen. _____
- Artikel 6. De Canon en jaarlijkse aanpassing van de Canon** _____
- 6.1 De Canon die wegens het Erfpachtrecht is verschuldigd, is gelijk aan de _____ Grondwaarde vermenigvuldigd met het canonpercentage. _____
- 6.2 De hoogte van de Canon en het canonpercentage wordt bij de vestiging van het - Erfpachtrecht door Erfverpachter vastgesteld. _____
- 6.3 De Canon wordt jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen - prijsniveau als omschreven in Artikel 6.4, met een minimum van nul procent _____ (0%). _____
- 6.4 De Canon wordt jaarlijks per één januari aangepast aan de ontwikkeling van het - algemeen prijsniveau op basis van de prijsindexcijfers en met inachtneming van het in de laatste zin van dit artikel lid bepaalde. _____
- Deze aanpassing zal worden berekend volgens de volgende formule: _____
- Canon x (CPI j/CPI j-1). _____
- In deze formule wordt verstaan onder: _____
- Canon: de Canon zoals die geldt ten tijde van het moment van de jaarlijkse _____ aanpassing. _____
- CPI j: de CPI-index zoals deze wordt berekend in de maand september van het - jaar waarin de Canon moet worden bepaald voor het volgende kalenderjaar; _____
- CPI j-1: de CPI-index zoals deze wordt berekend in de maand september van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de Canon moet worden bepaald voor het - volgende kalenderjaar. _____
- Bij toepassing van de formule wordt het resultaat met drie decimalen _____ weergegeven. _____
- 6.5 De hoogte van de Canon voor het volgende kalenderjaar en de wijze waarop - deze is berekend zal worden medegedeeld aan de Erfpachter zodra de _____ jaarmutatie CPI van de maand september, voorafgaande aan het kalenderjaar - waarvoor deze zal gelden, is gepubliceerd. Indien in de maand december _____ voorafgaande aan het kalenderjaar waarvoor de aanpassing van de Canon moet worden vastgesteld slechts voorlopige cijfers van de maand september - beschikbaar zijn, zulks ter uitsluitende beoordeling van de Erfverpachter, zal de - voor de berekening in de in Artikel 6.4 gegeven formule gebruik worden gemaakt van jaarmutatie CPI van de daaraan voorafgaande maand augustus en _____ jaarmutatie CPI van de maand augustus in het daaraan voorafgaande jaar. _____
- Indien er bij de vaststelling van de jaarmutatie CPI kennelijk een fout in de _____ berekenwijze daarvan is gemaakt, zulks ter uitsluitende beoordeling van Erfverpachter, is het de uitsluitende bevoegdheid van Erfverpachter om van de -



- gepubliceerde jaarmutatie CPI af te wijken. Erfverpachter zal hiervan dan —
gemotiveerd mededeling doen aan Erfpachter bij de aankondiging van de nieuwe
Canon voor het opvolgende jaar, alsmede van de berekenmethode welke door —
Erfverpachter is gebruikt voor de vaststelling van de aangepaste CPI. —
- 6.6 Als basis voor de berekening van de aanpassing aan de ontwikkeling van het —
algemene prijsniveau op basis van de prijsindexcijfers (de Nederlandse CPI —
referentie index) gelden de door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) —
gepubliceerde onaangepaste Nederlandse CPI-cijfers (2015=100). —
Telkens zodra de hiervoor bedoelde CPI op een meer recente tijdbasis —
gepubliceerd worden, zullen de CPI op deze meer recente tijdbasis hiervoor in —
de plaats treden en gehanteerd worden. —
- 6.7 Indien: —
- (a) voor de berekening van de CPI een materiële wijziging in de daarvoor —
gegeven formule wordt doorgevoerd, waardoor deze wezenlijk afwijkt van —
de index zoals deze voor die tijd werd berekend, anders dan publicatie van
de CPI op een recentere tijdbasis of algemeen aanvaarde wijziging in de —
samenstellende prijzen; of —
 - (b) zich een omstandigheid voordoet welke het onmogelijk maakt om de CPI, —
of de vervangende index, vast te stellen; of —
 - (c) de CPI niet meer wordt vastgesteld en gepubliceerd, en in ieder ander —
geval waarin de samenstelling van de CPI wordt gestaakt; —
- zal Erfverpachter een algemeen geaccepteerde vervangende index gebruiken, —
welke wordt samengesteld door een autoriteit die is aangewezen en mitsdien —
bevoegd is een dergelijke index samen te stellen, welke vervangende index naar
haar berekenwijze zoveel mogelijk dient overeen te komen met de CPI, zulks ter —
uitsluitende beoordeling van Erfverpachter. —
- 6.8 Voor de betaling van de Canon wordt het jaarbedrag in twaalf gelijke termijnen —
verdeeld en in twaalf (12) maandelijks termijnen voldaan. De maandelijks —
termijnen worden bij vooruitbetaling voldaan op de eerste van elke maand op de —
wijze zoals in Artikel 8.2 vermeld, met uitzondering van de eerste termijn die —
wordt voldaan op de wijze zoals in Artikel 6.9 vermeld. Bij de berekening van de —
Canon wordt het jaar op driehonderdzesentwintig (360) dagen gesteld en een maand —
op dertig (30) dagen. —
- 6.9 Bij de vestiging van het Erfpachtrecht wordt de Canon voor de eerste lopende —
maand geïncasseerd via de notaris die belast is met het opmaken van de Akte. —
- 6.10 Afkoop van betaling of vooruitbetaling van de Canon voor bepaalde of —
onbepaalde tijd is niet mogelijk. —

Artikel 7. Geen herziening van de Canon in geval van wijziging van het gebruik of verbouwing

Een wijziging van het gebruik zal niet kunnen leiden tot aanpassing van de Canon. Een
verbouwing van de Opstal zal evenmin kunnen leiden tot aanpassing van de Canon. —

Artikel 8. Betaling van de Canon/Automatische incasso/Verzuim

- 8.1 Alle betalingen door de Erfpachter aan de Erfverpachter in verband met het —
Erfpachtrecht zullen moeten geschieden op een door de Erfverpachter aan te —
geven bankrekening. —
- 8.2 Alle betalingen van termijnen van de Canon en de eventueel daarover —



LOYENS  LOEFF

7

- verschuldigde omzetbelasting moeten geschieden door middel van een _____
incassovolmacht door de Erfpachter aan de Erfverpachter. Het is de Erfpachter _____
niet toegestaan de incassovolmacht in te trekken. De Erfpachter dient er voor _____
zorg te dragen dat op de vervaldagen van de termijnen van de Canon en de _____
eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting op de rekening waarop de _____
incassovolmacht is gegeven een toereikend saldo danwel een toereikende _____
kredietruimte aanwezig is, zodat betaling van de betreffende termijn van de _____
Canon en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting ongestoord zal _____
kunnen plaats vinden. Indien de Erfpachter de incassovolmacht intrekt, danwel _____
de bankrekening waarop de incassovolmacht is gegeven wordt opgeheven en _____
niet tegelijkertijd door de Erfpachter aan de Erfverpachter een andere _____
bankrekening wordt opgegeven waarop de incassovolmacht van kracht is, is de _____
Erfverpachter bevoegd wegens de inning van termijnen van de Canon bij de _____
Erfpachter administratiekosten in rekening te brengen. _____
- 8.3 Indien over de Canon omzetbelasting verschuldigd is, is deze niet in de Canon _____
begrepen en wordt de Canon verhoogd met deze omzetbelasting. _____
- 8.4 De Erfpachter is in verzuim door het enkel verlopen van een voor de betaling _____
ingevolge deze Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 gestelde termijn of _____
betalingsdatum, zonder dat daartoe een ingebrekestelling, aanmaning, bevel of _____
soortgelijke daad van rechtsvervolgning nodig is. _____
- 8.5 Indien de Erfpachter in verzuim is, is hij een vertragingsrente verschuldigd ter _____
hoogte van de wettelijke rente over het openstaande bedrag, te rekenen vanaf _____
de vervaldag, waarbij een gedeelte van een maand geldt als volle maand. _____
- 8.6 Erfpachter kan geen opschorting van betaling, vermindering, kwijtschelding of _____
teruggave van de Canon vorderen wegens schade of onheilen van welke aard _____
ook, of wegens het teniet gaan van het Registergoed. _____
- 8.7 De betaling van een geldbedrag door de Erfpachter aan de Erfverpachter zal in _____
de volgende volgorde worden toegerekend, alles indien en voor zover van _____
toepassing: _____
- (a) verschuldigde boete als bedoeld in artikel 24; _____
 - (b) verschuldigde rente als bedoeld in artikel 8.5; _____
 - (c) verschuldigde kosten; _____
 - (d) achterstallige termijnen van de Canon, met dien verstande dat bij een _____
gedeeltelijke betaling van achterstallige termijnen een betaling wordt _____
toegerekend in volgorde van de als eerste vervallen termijn naar de _____
daarna vervallen termijn(en); _____
 - (e) de laatst vervallen termijn van de Canon. _____
- Artikel 9. Kooprecht Grond voor de Erfpachter** _____
- 9.1 De Erfpachter is bevoegd de Grond behorende bij het Registergoed dat is belast _____
met het Erfpachtrecht te kopen. Het recht om de Grond te kopen komt slechts _____
toe aan de Erfpachter en is niet als zelfstandig recht overdraagbaar. Het _____
Kooprecht Grond is echter wel een wezenlijk en integraal onderdeel van de _____
voorwaarden waaronder het Erfpachtrecht wordt gevestigd en daardoor _____
onlosmakelijk verbonden met het Erfpachtrecht. Bij overdracht of overgang van _____
het Erfpachtrecht gaan de rechten en verplichtingen in verband met het _____
Kooprecht Grond mitsdien over naar de verkrijger van het Erfpachtrecht. _____



- 9.2 Het Kooprecht Grond kan op elk door de Erfpachter gewenst moment worden —
uitgeoefend, met dien verstande dat Erfpachter uiterlijk drie (3) maanden voor de
datum waarop hij de Grond zou willen verkrijgen de Erfverpachter schriftelijk —
dient mede te delen dat hij van zijn Kooprecht Grond gebruik wenst te maken. In —
de schriftelijke mededeling dat de Erfpachter van zijn Kooprecht Grond gebruik —
wenst te maken, zal hij uitsluitend een voorbehoud mogen maken dat —
overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de Koopprijs Kooprecht en —
dat de Erfpachter tijdig een financiering verkrijgt ten behoeve van de financiering
van de Koopprijs Kooprecht en alle overige kosten wegens de verkrijging van de —
Grond. Eventuele andere voorbehouden maken de aankondiging ongeldig. —
- 9.3 De Koopprijs Kooprecht wordt vastgesteld zoals nader is omschreven in Artikel —
10. —
- 9.4 Nadat de hoogte van de Koopprijs Kooprecht onherroepelijk is komen vast te —
staan en Erfpachter heeft verklaard op basis van die koopprijs van zijn Kooprecht
Grond gebruik te willen maken, zullen Erfpachter en Erfverpachter hiervoor een —
schriftelijke koopovereenkomst opmaken. Een eventueel in de —
koopovereenkomst op te nemen ontbindende voorwaarde zal uitsluitend —
betrekking kunnen hebben op het verkrijgen van een geldlening voor de —
financiering van de Koopprijs Kooprecht en alle overige kosten wegens de —
verkrijging van de Grond. —
- 9.5 Indien nadat de hoogte van de Koopprijs Kooprecht en alle overige kosten —
wegens de verkrijging van de Grond onherroepelijk zijn komen vast te staan —
Erfpachter heeft verklaard op basis van die koopprijs geen gebruik van zijn —
Kooprecht Grond te willen maken, draagt ieder van Partijen zelf de eventueel —
door deze gemaakte kosten. In dit geval blijft het Kooprecht Grond onverkort van
kracht, met inachtneming van een wachttijd van vierentwintig (24) maanden, —
zodat Erfpachter de eerste vierentwintig (24) maanden daarna niet – doch meer –
dan vierentwintig (24) maanden daarna wel op elk door de Erfpachter gewenst —
moment – opnieuw een beroep kan doen op het Kooprecht Grond. Bij overgang –
van het Erfpachtrecht onder bijzondere titel geldt bedoelde wachttijd van —
vierentwintig (24) maanden niet, zodat een opvolgende Erfpachter die het —
Erfpachtrecht heeft verkregen onder bijzondere titel desgewenst direct van het —
Kooprecht Grond gebruik kan maken. —
- 9.6 Bij levering van de Grond zal deze vrij zijn van hypotheekrecht en andere —
beperkte rechten, behoudens die welke ten tijde van het vestigen van het —
Erfpachtrecht reeds bestonden en die welke nadien met toestemming van —
Erfpachter zijn gevestigd, in de staat waarin deze zich overigens op dat moment –
bevindt met alle lusten en lasten en alle zichtbare en onzichtbare gebreken van –
dien. —
- 9.7 Indien het Erfpachtrecht is bezwaard met een hypotheekrecht zal bij verkrijging —
van de Grond door de Erfpachter tevens datzelfde hypotheekrecht worden —
gevestigd op de in eigendom te verkrijgen Grond. —
- 9.8 Het Kooprecht Grond kan slechts worden uitgeoefend voor de Grond als geheel –
en derhalve niet voor gedeelten. —
- 9.9 Indien Erfpachter van het Kooprecht Grond gebruik maakt komen alle kosten —



- wegens de verkrijging van de Grond, waaronder begrepen notariskosten, _____
kadastrale rechten, overdrachtsbelasting en andere verschuldigde belastingen _____
voor rekening van Erfpachter. _____
- 9.10 Bij de levering van de Grond zal de verschuldigde Koopprijs Kooprecht worden _____
voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van de notaris die belast is met _____
het opmaken en passeren van de akte van levering. Indien op het moment van _____
levering door Erfpachter nog termijnen van de Canon of andere kosten in _____
verband met het Erfpachtrecht verschuldigd zijn, zullen deze termijnen en kosten _____
tevens worden voldaan door storting op een rekening van de notaris die belast is _____
met het opmaken en passeren van de akte van levering. De Erfverpachter is _____
bevoegd de medewerking aan het passeren van de akte van levering op te _____
schorten, indien niet alle verschuldigde bedragen zijn gestort bij de notaris, zulks _____
tot het moment dat al deze bedragen zijn voldaan. _____
- 9.11 Indien Erfverpachter na daartoe in gebreke te zijn gesteld gedurende drie (3) _____
maanden in gebreke blijft met de nakoming van zijn verplichtingen tot het _____
verlenen van medewerking aan de uitvoering van het Kooprecht Grond en de _____
levering van de Grond aan de Erfpachter, kan de Erfpachter zelfstandig de _____
levering van de Grond bewerkstelligen mits met inachtneming van de op het _____
Kooprecht Grond toepasselijke bepalingen. Erfverpachter verleent voor deze _____
situatie aan Erfpachter een onherroepelijke volmacht als bedoeld in artikel 74 _____
Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Deze volmacht wordt verleend aan de _____
Erfpachter bij de uitgifte van het Erfpachtrecht, alsmede aan iedere opvolgende _____
gerechtigde tot het Erfpachtrecht, met het recht van substitutie. _____
- 9.12 Om van deze volmacht gebruik te kunnen maken zal Erfpachter eerst bij de _____
bevoegde rechter een proces inleiden om: _____
- uit te spreken dat Erfverpachter in gebreke is in de nakoming van zijn _____
verplichtingen uit hoofde van het Kooprecht Grond en Erfpachter mitsdien terecht _____
gebruik zal maken van deze volmacht; _____
- door de rechter de deskundige aan te laten wijzen die namens Erfverpachter _____
zal optreden bij de vaststelling van de Koopprijs Kooprecht. _____
- Indien de Erfverpachter op het moment dat de Erfpachter een beroep doet op _____
zijn Kooprecht Grond in staat van faillissement verkeert, waardoor de volmacht _____
geen rechtskracht heeft, en de curator weigert medewerking te verlenen aan de _____
uitvoering van het Kooprecht Grond van Erfpachter zal de rechter ook kunnen _____
uitspreken dat de beschikking van de rechter in de plaats kan treden van de _____
medewerking van de Erfverpachter/curator bij de levering van de Grond. _____
- Uitsluitend de alsdan door Erfpachter noodzakelijk te maken kosten komen voor _____
rekening van Erfverpachter en zullen worden verrekend met de Koopprijs _____
Kooprecht, echter alleen indien een beroep op het Kooprecht Grond _____
daadwerkelijk leidt tot verkoop en levering van de Grond. Indien Erfpachter na _____
vaststelling van de Koopprijs Kooprecht afziet van gebruik van zijn Kooprecht _____
Grond komen de door deze gemaakte kosten voor rekening van Erfpachter zelf. _____
- 9.13 De Erfpachter die met gebruik van het Kooprecht Grond de Grond heeft gekocht, _____
kan gedurende de eerste vierentwintig (24) maanden na de levering van de _____
Grond aan de Erfpachter ten aanzien van het Registergoed waarvan hij de _____
Grond heeft gekocht geen nieuwe erfpachtovereenkomst op basis van de _____



Duokoop-regeling met Erfverpachter aangaan: _____

Artikel 10. Wijze berekening Koopprijs Kooprecht _____

- 10.1 Indien het Kooprecht Grond door de Erfpachter wordt uitgeoefend op de wijze _____ zoals in Artikel 9 vermeld, vindt de berekening van de Koopprijs Kooprecht plaats zoals beschreven in de navolgende leden van dit Artikel 10, echter met dien _____ verstande dat de Koopprijs Kooprecht te allen tijde minimaal de Grondwaarde _____ bedraagt ook indien de marktwaaarde van het Registergoed door de Deskundigen of de rechter wordt vastgesteld zoals hierna bedoeld. _____
- 10.2 De Koopprijs Kooprecht wordt berekend door de Grondquote te _____ vermenigvuldigen met de marktwaaarde van het Registergoed per het moment dat het Kooprecht Grond wordt uitgeoefend. De hiervoor bedoelde marktwaaarde van het Registergoed wordt door de Erfverpachter vastgesteld, waarbij rekening _____ wordt gehouden met aantoonbare investeringen van de Erfpachter en met de _____ kosten die redelijkerwijs gemoeid zijn met het achterstallig onderhoud en met het herstel van de gebreken van het Registergoed. _____
- 10.3 Indien de Erfpachter zich op het standpunt stelt dat voor de berekening van de _____ Koopprijs Kooprecht een onjuiste marktwaaarde van het Registergoed is _____ gehanteerd, dan kan de Erfpachter de Erfverpachter verzoeken om deze _____ marktwaaarde bij wege van bindend advies door de Deskundigen te laten _____ vaststellen, zoals in Artikel 10.4 beschreven, tenzij de Erfpachter kiest voor een _____ waardevaststelling door de rechter zoals in Artikel 10.5 beschreven. _____
- 10.4 Ingeval van vaststelling van de marktwaaarde van het Registergoed als bedoeld in Artikel 10.6, worden de Deskundigen als volgt benoemd: _____
(a) één (1) deskundige zal worden benoemd door Erfpachter; _____
(b) één (1) deskundige zal worden benoemd door Erfverpachter; _____
(c) één (1) deskundige zal worden benoemd door de onder (a) en (b) _____ bedoelde deskundigen tezamen. _____
- 10.5 De Erfpachter heeft de bevoegdheid om, in plaats van vaststelling van de _____ marktwaaarde van het Registergoed bij wege van bindend advies door de _____ Deskundigen volgens de hierna beschreven procedure, voor beslechting van het geschil omtrent de vaststelling van de marktwaaarde van het Registergoed door _____ de volgens de wet bevoegde rechter te kiezen. Een keuze voor beslechting door _____ de rechter als bedoeld in de vorige zin dient door de Erfpachter te zijn gedaan _____ binnen zes (6) weken nadat Partijen hebben vastgesteld dat zij geen _____ overeenstemming hebben kunnen krijgen over de marktwaaarde van het _____ Registergoed. _____
- 10.6 Indien de vaststelling van de marktwaaarde van het Registergoed geschiedt door _____ de Deskundigen geldt daarvoor de volgende procedure: _____
(a) De Deskundigen stellen de marktwaaarde van het Registergoed in _____ onderling overleg en rekening houdend met aantoonbare investeringen _____ van de Erfpachter, met de kosten die redelijkerwijs gemoeid zijn met het _____ achterstallig onderhoud en met het herstel van de gebreken van het _____ Registergoed, vast. _____
(b) Indien de deskundigen niet tot een eensluidende vaststelling van de _____ marktwaaarde van het Registergoed komen, wordt de marktwaaarde van het Registergoed vastgesteld door middel van een eensluidende vaststelling _____



LOYENS L LOEFF

door twee (2) van de drie (3) deskundigen. Bereiken twee (2) van de drie (3) deskundigen ook geen overeenstemming over de hoogte van de marktwaarde van het Registergoed, dan zal de marktwaarde van het Registergoed worden vastgesteld als volgt:

opgeteld zal worden:

- (i) één (1) keer de marktwaarde van het Registergoed welke vastgesteld door de Deskundige die namens Erfpachter optreedt;
- (ii) één (1) keer de marktwaarde van het Registergoed welke werd vastgesteld door de Deskundige die namens Erfverpachter optreedt; en
- (iii) twee (2) keer de marktwaarde van het Registergoed welke werd vastgesteld door de Deskundige die werd benoemd door de twee andere Deskundigen.

De som van de bedragen onder (i), (ii) en (iii) wordt vervolgens gedeeld door vier (4). Het daaruit voortvloeiende gemiddelde bedrag wordt toegekend aan de marktwaarde van het Registergoed welke vervolgens geldt tussen Partijen.

- (c) De Deskundigen beslissen niet dan nadat beide Partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord.
- (d) De kosten van de Deskundigen worden gedragen door de Erfpachter.
- (e) Wanneer de Erfpachter na daartoe te zijn aangemaand in gebreke blijft een voorstel van de Erfverpachter ten aanzien van de marktwaarde van het Registergoed te accepteren of af te wijzen, danwel na daartoe te zijn aangemaand in gebreke blijft een Deskundige te benoemen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 10.4, geschiedt de vaststelling van de marktwaarde van het Registergoed volgens het door Erfverpachter gedane voorstel. Erfverpachter zendt van alle correspondentie een afschrift aan alle hypotheekhouders.
- (f) Tegen een vaststelling van de marktwaarde van het Registergoed door de Deskundigen staat voor geen van de Partijen op enigerlei wijze beroep open.

Artikel 11. Lasten, herstellingen en belastingen

- 11.1 Alle lasten, zowel de gewone als de buitengewone, en alle herstellingen van het Registergoed worden tijdens de duur van het Erfpachtrecht door Erfpachter gedragen en verricht.
- 11.2 Alle belastingen en rechten, bestaande en toekomstige, - daaronder begrepen onroerende zaakbelasting, waterschapsbelasting, bijdrage kosten Vereniging van Eigenaars (in het geval van een appartement) en milieuhelfingen - die tijdens de duur van het Erfpachtrecht ter zake van het Registergoed worden geheven komen ten laste van de Erfpachter als draagplichtige en zijn voor rekening van Erfpachter.
- 11.3 Wanneer Erfverpachter lasten, herstellingen, belastingen of rechten heeft voldaan welke krachtens deze Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 ten laste van de Erfpachter komen, is de Erfpachter verplicht al hetgeen door Erfverpachter aldus is voldaan direct aan deze te vergoeden, nadat door Erfverpachter hiervan mededeling is gedaan aan de Erfpachter.



Artikel 12. Verstrekken van gegevens door de Erfpachter aan Erfverpachter

Indien de Erfpachter of opvolgend erfpachter een hypotheekrecht vestigt op het Erfpachtrecht zal de Erfpachter binnen acht (8) dagen na de vestiging van dit hypotheekrecht van de betreffende akte een afschrift aan de Erfverpachter zenden. Indien Erfpachter bedoeld afschrift niet heeft toegezonden, zal deze daarna op eerste verzoek van Erfverpachter alsnog onverwijld een afschrift toezenden. De eventuele kosten welke zijn verbonden aan het verstrekken van een afschrift van de hypotheekakte komen ten laste van Erfpachter.

Artikel 13. Bestemming van het Registergoed

- 13.1 De Erfpachter is verplicht het Registergoed te gebruiken volgens de bestemming zoals deze is bepaald in de Akte. Wijziging van de bestemming door de Erfpachter is slechts toegestaan met vooraf verkregen toestemming van de Erfverpachter. De Erfverpachter mag een bestemmingswijziging weigeren, indien dit leidt of kan leiden tot een lagere waarde van het Registergoed.
- 13.2 Indien het Erfpachtrecht is bezwaard met een hypotheekrecht, dient voor een bestemmingswijziging tevens de voorafgaande schriftelijke toestemming van iedere hypotheekhouder te worden verkregen.
- 13.3 Indien de Erfverpachter geen eigenaar is geweest van het Registergoed in de periode voor de vestiging van het Erfpachtrecht, maar pas de eigendom verkreeg in verband met de vestiging van het Erfpachtrecht, heeft Erfverpachter geen zelfstandig onderzoek gedaan of het Registergoed geschikt is voor de door de Erfpachter beoogde bestemming. Erfverpachter heeft ten opzichte van Erfpachter dit onderzoek ook niet behoeven te doen, aangezien van Erfpachter verwacht mag worden dat deze zelf dit onderzoek heeft gedaan. Erfverpachter kan niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken in verband met eventuele gebreken aan het Registergoed. Erfpachter kan de erfpachtovereenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van gebreken aan het Registergoed. Wel draagt Erfverpachter bij de vestiging van het Erfpachtrecht alle aanspraken over aan Erfpachter, die zij uit hoofde van garanties en non-conformiteit jegens de vroegere eigenaar geldend kan maken, over aan de Erfpachter, zodat de Erfpachter in geval van gebreken aan het Registergoed rechtstreeks deze vroegere eigenaar kan aanspreken. Deze overdracht vindt plaats onder de ontbindende voorwaarde van beëindiging van het Erfpachtrecht, echter alleen voor zover als gevolg van deze beëindiging de Erfverpachter (het volle eigendom van) het Registergoed verkrijgt, zodat de Erfverpachter in dit geval deze aanspraken weer zelf kan uitoefenen.
- 13.4 Het is de Erfpachter niet toegestaan:
- (a) het Registergoed geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken;
 - (b) het Registergoed zodanig te gebruiken dat zulks uit een oogpunt van welstand bezwaar oplevert;
 - (c) handelingen te verrichten die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het Registergoed;
 - (d) op of aan het perceel werkzaamheden te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade of hinder dan wel



LOYENS L LOEFF

- aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu, waaronder de bodem -
en/of het grondwater en/of het oppervlaktewater wordt veroorzaakt. _____
- 13.5 Erfverpachter kan van het bepaalde in de Artikelen 13.1 en 13.4 schriftelijk _____
onthefving verlenen voor bepaalde tijd of tot wederopzegging en aan die _____
onthefving voorwaarden verbinden. _____
- 13.6 Indien Erfverpachter handelt in strijd met het bepaalde in de Artikelen 13.1 en 13.4, -
is de Erfverpachter bevoegd onmiddellijk opheffing van de overtreding en _____
ongedaan maken van de daardoor ontstane schade te vorderen. _____
- 13.7 Alle schade die door handelen of nalaten in strijd met deze voorwaarden door -
vanwege de Erfverpachter aan het Registergoed ontstaat, waaronder de kosten van
eventueel noodzakelijke bodemsanering, is voor rekening van de Erfverpachter. _____
- Artikel 14. Gebruik en onderhoud van het Registergoed** _____
- 14.1 Erfpachter moet het Registergoed voor zijn rekening in behoorlijke staat _____
onderhouden en de Opstal in geval van geheel of gedeeltelijk teniet gaan - _____
waaronder begrepen het geheel of gedeeltelijk slopen - met bekwame spoed _____
voor zijn rekening herbouwen of herstellen. _____
- 14.2 Erfpachter is verplicht tijdig voor zijn rekening en risico passende maatregelen te
nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het Registergoed, zoals _____
schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere
weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Erfpachter is _____
bovendien verplicht Erfverpachter terstond op de hoogte te stellen indien zich
dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in Artikel 14.3 voordoet of _____
dreigt voor te doen. _____
- Erfpachter is jegens Erfverpachter aansprakelijk voor alle schaden en verliezen _____
aan het Registergoed tenzij Erfpachter bewijst dat hem daaromtrent geen schuld
treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten. _____
Erfpachter vrijwaart Erfverpachter tegen boetes die Erfverpachter worden _____
opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Erfpachter. _____
- 14.3 Erfverpachter is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of _____
goederen van Erfpachter of van derden - en Erfpachter vrijwaart Erfverpachter _____
voor aanspraken van derden ter zake - door het optreden en de gevolgen van _____
zichtbare en onzichtbare gebreken aan het Registergoed, of ontstaan door het
optreden en de gevolgen van weersomstandigheden, overstromingen, stijging of -
daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende _____
conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten, -
alles behoudens in geval van schade als gevolg van opzet, grove schuld of _____
ernstige nalatigheid van Erfverpachter. _____
- Erfverpachter is niet aansprakelijk voor schade, waaronder gevolgschade en _____
bedrijfschade, van Erfpachter ten gevolge van belemmeringen in het gebruik _____
van het Registergoed die derden veroorzaken, tenzij in geval van grove schuld of
ernstige nalatigheid van Erfverpachter dienaangaande. _____
- Erfpachter moet gedogen dat op, in, aan, of boven het Registergoed zoveel en _____
zodanig palen, draden, kabels, leidingen, antennes, isolatoren, rozetten, _____
schakelkasten en andere voorwerpen worden aangebracht of in stand gehouden
dan wel worden hersteld of vernieuwd indien en wanneer Erfverpachter daartoe -
verplicht wordt door derden, waaronder begrepen overheden, alsmede indien dat



- door Erfverpachter in redelijkheid wordt verlangd. _____
- Voorts moet Erfpachter er voor zorg dragen dat al hetgeen krachtens het hier _____ bepaalde is aangebracht aanwezig blijft. _____
- Indien voor het aanbrengen van een voorziening als hiervoor bedoeld een _____ vergoeding wordt betaald komt deze toe aan de Erfverpachter indien de _____ voorziening in, op of boven de Grond wordt aangebracht en aan de Erfpachter _____ indien deze aan of op de Opstal wordt aangebracht. _____
- Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of _____ vernieuwen van de in de vorige zin bedoelde voorwerpen wordt door _____ Erfverpachter naar zijn keuze op zijn kosten hersteld of vergoed. _____
- 14.4 Het is Erfpachter niet toegestaan het Registergoed (mede) te gebruiken voor het _____ plaatsen of aanbrengen van voorwerpen waarvan naar het oordeel van _____ Erfverpachter schade, gevaar, hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van _____ welstand, hygiëne of het milieu is te duchten. _____
- 14.5 Indien de Erfverpachter geen eigenaar is geweest van het Registergoed in de _____ periode voor de vestiging van het Erfpachtrecht, maar pas de eigendom verkreeg _____ in verband met de vestiging van het Erfpachtrecht, heeft Erfverpachter geen _____ zelfstandig onderzoek gedaan naar eventuele verontreiniging van het _____ Registergoed en heeft Erfverpachter ten opzichte van Erfpachter dit onderzoek _____ ook niet behoeven te doen aangezien van Erfpachter verwacht mag worden dat _____ zij dit onderzoek zelf heeft gedaan. _____
- Erfverpachter kan niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige _____ daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van _____ maatregelen ten aanzien van het Registergoed of naburige percelen, dan wel tot _____ vergoeding van enige schade. Erfpachter kan de erfpachtovereenkomst niet _____ ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van _____ verontreiniging van het Registergoed. Wel draagt Erfverpachter bij de vestiging _____ van het Erfpachtrecht alle aanspraken over aan Erfpachter, die zij wegens _____ verontreiniging jegens de vroegere eigenaar geldend kan maken, over aan de _____ Erfpachter, zodat de Erfpachter in geval van gebreken aan het Registergoed _____ rechtstreeks deze vroegere eigenaar kan aanspreken. Deze overdracht vindt _____ plaats onder de ontbindende voorwaarde van opzegging van het Erfpachtrecht _____ uit hoofde van Artikel 19, zodat – bij beëindiging van het Erfpachtrecht door _____ opzegging – de Erfverpachter deze aanspraken zelf kan uitoefenen. _____
- Erfpachter zal op het Registergoed geen handelingen verrichten, danwel toelaten _____ dat deze door derden worden verricht, waardoor verontreiniging van het _____ Registergoed, het grondwater en het eventueel daartoe behorende _____ oppervlaktewater daaronder begrepen, zou kunnen optreden. _____
- Artikel 15. Verzekeringsplicht en verpanding van verzekeringspenningen** _____
- 15.1 Erfpachter is verplicht de Opstal op zijn kosten voldoende te (doen) verzekeren _____ en verzekerd te (doen) houden naar herbouwwaarde tegen gevaren waartegen _____ het gebruikelijk is een verzekering te sluiten. In ieder geval is Erfpachter verplicht _____ de Opstal tegen brand, storm, blikseminslag, overstroming en ontploffing te _____ (doen) verzekeren. _____
- De verzekering moet plaatsvinden bij een solide gereguleerde Europese _____ verzekeringsmaatschappij. _____



LOYENS  LOEFF

15

- 15.2 Het bewijs van de in Artikel 15.1 bedoelde verzekering, alsmede het bewijs dat —
de terzake verschuldigde premie is voldaan, moet op eerste verzoek van de —
Erfverpachter onverwijld aan hem worden getoond. —
- 15.3 Onverminderd het hiervoor in dit artikel bepaalde heeft de Erfverpachter te allen —
tijde het recht het Registergoed - tot het bedrag en op de wijze als hem geraden —
voorkomt - te verzekeren bij een instelling te zijner keuze op eigen naam, indien —
Erfpachter nalaat deze verzekering te sluiten en ook na daartoe te zijn —
aangemaand nalaat deze verzekering te sluiten. In dit geval komen alle kosten —
van deze verzekering voor rekening van de Erfpachter. —
- 15.4 Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de op hem krachtens deze —
Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 rustende verplichting tot herstel of —
wederopbouw van de Opstal in geval van geheel of gedeeltelijk tenietgaan —
daarvan, zal de Erfpachter aan de Erfverpachter een pandrecht verlenen op zijn —
rechten jegens derden - waaronder begrepen verzekeraars terzake van alle door
deze uit te keren verzekeringspenningen en andere uitkeringen terzake van
verzekering - ter zake van dat geheel of gedeeltelijke teniet gaan.
- 15.5 Het krachtens Artikel 15.4 te verlenen pandrecht zal van lagere rang zijn dan het -
wettelijk pandrecht als bedoeld in artikel 3:229 van het Burgerlijk Wetboek. Indien
Erfpachter verplicht is de in Artikel 15.4 bedoelde rechten of een deel daarvan tot
meerdere zekerheid te verpanden aan degene(n) aan wie een recht van —
hypotheek op het Erfpachtrecht toebehoort, zal het krachtens Artikel 15.4 te —
verlenen pandrecht bij afzonderlijke akte worden gevestigd. —
- 15.6 Het pandrecht als bedoeld in Artikel 15.4 wordt bij de vestiging van het —
Erfpachtrecht aan de Erfverpachter verleend. Bij de overgang van het —
Erfpachtrecht, in het bijzonder bij levering van het Erfpachtrecht, wordt door de —
aanvaarding van de levering van het Erfpachtrecht tevens en gelijktijdig het —
pandrecht door de opvolgende Erfpachter aan de Erfverpachter verleend. Voor —
zover dit pandrecht niet van rechtswege tot stand komt ten laste van de —
opvolgend Erfpachter, is de opvolgend Erfpachter gehouden aan de —
Erfverpachter op diens eerste verzoek alsnog het pandrecht te verlenen als —
hiervoor in de Artikelen 15.4 en 15.5 bedoeld. —
- Artikel 16. Overgang en bezwaring van Erfpachtrecht, toestemming/kosten**
- 16.1 Erfpachter is bevoegd het Erfpachtrecht te vervreemden of met vruchtgebruik te —
bezwaren of met hypotheekrecht te belasten, alsmede met erfdienstbaarheden te
bezwaren en in huur of enig ander gebruiksrecht te geven, onverminderd het —
bepaalde in artikel 18 van deze akte in verband met de benodigde toestemming —
van de Erfverpachter. —
- 16.2 Erfpachter is verplicht ingeval van overdracht of toebedelung van het —
Erfpachtrecht, de verkrijger van het Erfpachtrecht zich te doen verplichten tot —
nakoming van alle niet krachtens het Erfpachtrecht uit de akte voor Erfpachter —
voortvloeiende verplichtingen. —
- 16.3 Ingeval van vervreemding of toebedelung van het Erfpachtrecht moet de —
verkrijger van het Erfpachtrecht binnen twee maanden na voornoemde —
vervreemding of toedeling aan Erfverpachter doen toekomen een afschrift of —
uittreksel van de desbetreffende in de openbare registers ingeschreven notariële
akte. —



- 16.4 Voorafgaande aan een vervreemding van het Erfpachtrecht dient door de notaris welke is belast met het opmaken van de akte van levering van het Erfpachtrecht – bij Erfverpachter navraag te worden gedaan of er op dat moment door Erfpachter nog termijnen van de Canon boetes of andere kosten in verband met het _____ Erfpachtrecht aan Erfverpachter verschuldigd zijn. _____
- Indien op het moment van levering door Erfpachter nog termijnen van de Canon, boetes of andere kosten in verband met het Erfpachtrecht verschuldigd zijn, zal – door Erfverpachter hiervan opgave worden gedaan aan de betreffende notaris en zullen deze termijnen, boetes en kosten ten behoeve van de Erfverpachter _____ worden geïncasseerd door de notaris die belast is met het opmaken en passeren van de akte van levering. Indien door de betreffende notaris hiervoor kosten in _____ rekening worden gebracht, komen deze kosten voor rekening van de _____ vervreemdende Erfpachter. Indien geen opgave wordt gevraagd van eventueel _____ achterstallige termijnen, boetes en verschuldigde kosten ontslaat dit de _____ Erfpachter die tot vervreemding overgaat niet van zijn betalingsverplichtingen en – is de verkrijger bovendien van rechtswege hoofdelijk aansprakelijk voor de _____ bedragen die opeisbaar zijn geworden in de vijf jaren vóór de overdracht. _____
- 16.5 De Erfverpachter is bevoegd bij de vervreemdende en/of de verkrijgende Erfpachter redelijke administratiekosten in rekening te brengen in geval van een – vervreemding van het Erfpachtrecht. _____
- 16.6 Indien de Erfpachter een hypotheekrecht vestigt op het Erfpachtrecht zal de _____ Erfpachter binnen acht (8) dagen na de vestiging van dit hypotheekrecht van de – betreffende akte een afschrift aan de Erfverpachter zenden. _____

Artikel 17. Erfpacht op een appartementsrecht

Indien het Erfpachtrecht wordt gevestigd op een appartementsrecht zijn de volgende – bepalingen van toepassing: _____

- (a) De Erfpachter is naast de Erfverpachter, als gerechtigde tot het _____ appartementsrecht, hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake van het _____ appartementsrecht verschuldigde bijdragen indien Erfverpachter hiervoor _____ aansprakelijk is. Alle verschuldigde bijdragen zullen worden gedragen door de _____ Erfpachter, zodat wanneer de Erfverpachter terzake van het appartementsrecht – een betaling ten behoeve van de Erfpachter doet, de Erfverpachter voor een _____ gelijk bedrag een vordering op de Erfpachter krijgt. In dat geval is de Erfpachter – verplicht al hetgeen door Erfverpachter aldus is voldaan direct aan deze te _____ vergoeden, nadat door Erfverpachter hiervan mededeling is gedaan aan de _____ Erfpachter. _____
- (b) Het aan het appartementsrecht verbonden stemrecht in de vergadering van _____ eigenaars zal – met uitsluiting van de Erfverpachter – worden uitgeoefend door de Erfpachter. _____
- (c) Een wijziging van de akte van splitsing behoeft de voorafgaande toestemming _____ van de Erfverpachter. _____
- (d) De gerechtigdheid tot een eventueel reservefonds dat is gevormd door de _____ vereniging van eigenaars komt uitsluitend toe aan de Erfpachter. _____

Artikel 18. Uitgesloten rechtshandelingen, behoudens toestemming van de Erfverpachter en/of hypotheekhouder

- 18.1 Het Erfpachtrecht kan niet zonder schriftelijke toestemming van de Erfverpachter _____



worden toebedeeld, gesplitst door overdracht of toedeling van het Erfpachtrecht — op een gedeelte van de zaak, samengevoegd met een ander erfpachtrecht, of — worden gesplitst in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen het — verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op — het gebruik van het Registergoed. —

De Erfpachter kan evenmin zonder toestemming van de Erfverpachter het — Registergoed verhuren, verpachten, bezwaren met een recht van ondererfpacht — of anderszins in gebruik te geven. —

- 18.2 De Erfverpachter kan de in het vorige lid bedoelde toestemming niet zonder — redelijke grond weigeren. Zij kan financiële voorwaarden stellen als vergoeding — voor werkelijk gemaakte en onvermijdelijke externe kosten (waaronder notariële — kosten) en redelijke administratiekosten. —

- 18.3 Indien het Erfpachtrecht is bezwaard met een hypotheekrecht is tevens — voorafgaand de schriftelijke toestemming van iedere hypotheekhouder vereist. —

Artikel 19. Afstand en Opzegging

- 19.1 Erfpachter kan niet eenzijdig het Erfpachtrecht opzeggen. —

- 19.2 Het Erfpachtrecht kan door Erfverpachter niet worden opgezegd, behoudens het — bepaalde in Artikel 19.3. —

- 19.3 Het Erfpachtrecht kan door Erfverpachter worden opgezegd, indien: —

- (a) Erfpachter in verzuim is de Canon over twee (2) achtereenvolgende jaren — te betalen, of —
- (b) Erfpachter in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn andere — verplichtingen. —

De opzegging moet binnen acht (8) dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het Erfpachtrecht in de openbare — registers staan ingeschreven. —

In de opzegging wordt vermeld dat deze als niet gedaan geldt indien Erfpachter — binnen dertig (30) dagen na de opzegging alsnog tot genoegen van —

Erfverpachter, zulks zonder beroepsmogelijkheid en ter uitsluitende beoordeling — van Erfverpachter, zekerheid heeft gesteld voor de nakoming van zijn — toekomstige verplichtingen en binnen die termijn alsnog zijn verplichtingen is — nagekomen, met volledige vergoeding van de schade en kosten, daaronder — tevens begrepen de kosten van de exploitatie als bedoeld in artikel 88 Boek 5 — Burgerlijk Wetboek. —

Indien het Erfpachtrecht met hypotheek is bezwaard, is Erfverpachter, alvorens — het Erfpachtrecht overeenkomstig het in Artikel 19.3 bepaalde te kunnen — opzeggen, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 24.3 verplicht de — gerechtigden tot een hypotheekrecht dat gevestigd is méér dan zes maanden — vóór de betekening van de in Artikel 19.3 bedoelde opzegging, van zijn — voornemen tot opzegging in kennis te stellen. Ieder van deze — hypotheekhouder(s) zal gedurende zes maanden de gelegenheid worden — gegeven voor zover mogelijk aan de verplichtingen van Erfpachter in diens plaats — te voldoen, dan wel het Erfpachtrecht te executeren op een van de wijzen als — bepaald in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek op door hem vast te stellen — voorwaarden. De in kennisstelling als bedoeld in de vorige zin zal geschieden bij — deurwaardersexploot. —



- 19.4 Iedere opzegging geschiedt bij doorwaardersexploot. _____
- 19.5 Bij de opzegging door Erfverpachter als bedoeld in Artikel 19.3 wordt de datum —
vermeld waartegen de opzegging wordt gedaan. De opzegging geschiedt ten —
minste één (1) maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd. _____
- 19.6 Indien Erfpachter zijn krachtens het Erfpachtrecht op hem rustende _____
verplichtingen niet nakomt, en Erfverpachter daartegen niet of niet onmiddellijk —
opkomt, verwerkt Erfverpachter daarmee niet zijn recht om alsnog nakoming en —
naleving van de betreffende verplichting te verlangen, een en ander _____
onverminderd zijn overige rechten ter zake de betreffende tekortkoming. Het —
uitblijven van handhavend optreden van de zijde van Erfverpachter kan nimmer —
opgevat worden als stilzwijgende instemming met de tekortkoming. _____

Artikel 20. Gevolgen van opzegging van het Erfpachtrecht

- 20.1 Indien het Erfpachtrecht is geëindigd als gevolg van opzegging overeenkomstig —
het hiervoor in Artikel 19.3 bepaalde is de Erfpachter niet bevoegd om de Opstal —
weg te nemen. _____
- 20.2 Wanneer het Erfpachtrecht is opgezegd overeenkomstig het hiervoor in Artikel —
19.3 bepaalde, is Erfverpachter bevoegd daarvan aantekening te laten stellen in —
de openbare registers en dient Erfpachter het Registergoed te ontruimen voor —
het einde van de opzegtermijn, welke ontruiming zo nodig met de grosse van —
Akte zal kunnen worden bewerkstelligd. _____
- 20.3 Erfverpachter is gehouden terstond nadat het Erfpachtrecht is geëindigd ten —
aanzien van het Registergoed een erfpachtrecht te koop aan te bieden dat in alle —
opzichten gelijk is aan het Erfpachtrecht dat is geëindigd, dus onder dezelfde —
Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 en Bijzondere Erfpachtvoorwaarden en —
tegen dezelfde Canon als die geldt ten tijde van de beëindiging. De Erfverpachter —
zal zich bij de verkoop van het Erfpachtrecht maximaal en aantoonbaar _____
inspannen om de hoogst mogelijke verkoopopbrengst voor het Erfpachtrecht te —
verkrijgen. Alvorens het Erfpachtrecht te koop aan te bieden zal de marktwaarde —
vrij van huur en gebruik worden vastgesteld op basis van een taxatierapport dat —
is uitgebracht door tussenkomst van een gecertificeerd valdatie-instituut. De —
Erfpachter wiens recht geëindigd is en eventuele hypotheekhouders ten aanzien —
van het geëindigde Erfpachtrecht zullen ter informatie een kopie van _____
vorenbedoeld taxatierapport ontvangen. _____
Erfverpachter heeft de bevoegdheid om in plaats van een onderhandse verkoop,
als hiervoor bedoeld, een Erfpachtrecht ten aanzien van het Registergoed bij —
openbare veiling te doen vestigen dat voldoet aan vorenstaande omschrijving, —
indien alle omstandigheden in aanmerking genomen de Erfverpachter daarmee —
als een redelijk handelende partij kan worden aangemerkt, mits deze veiling _____
uiterlijk zes maanden na de beëindiging van het Erfpachtrecht plaatsvindt. —
De krachtens vorenbedoelde verkoop te verkrijgen koopprijs wordt geacht te zijn —
de waarde van het Erfpachtrecht en mitsdien de vergoeding te zijn waar de —
Erfpachter recht op heeft (de **Opzegvergoeding**). _____

Artikel 21. Verrekening/Betaling van de Opzegvergoeding

- 21.1 Op de aan de Erfpachter te betalen Opzegvergoeding welke Erfverpachter op —
grond van het bepaalde in Artikel 20 dient te voldoen, wordt door Erfverpachter in



- minderen gebracht al hetgeen deze van de Erfpachter te vorderen heeft uit —
hoofde van het geëindigde Erfpachtrecht, alle boetes en kosten daaronder —
begrepen. —
- 21.2 Indien bij einde van het Erfpacht de Erfverpachter alsdan zou blijken dat de —
oplevering door de Erfpachter aan de Erfverpachter niet tijdig, niet vrij van huur —
of andere niet direct opzegbare gebruiksrechten of niet leeg en ontruimd —
geschiedt, is de Erfverpachter bevoegd het betalen van de Opzegvergoeding - —
renteloos - op te schorten totdat de oplevering vrij van huur van bedoelde —
gebruiksrechten, leeg en ontruimd is geschied. De Erfverpachter is daarenboven —
bevoegd een deel van of het gehele bedrag als hier bedoeld aan te wenden in —
minderen op de aanspraken van de Erfpacht, tot het zelf huurvrij maken in casu - —
quo doen ontruimen van de bedoelde opstallen. —
- 21.3 Onverminderd het bepaalde in Artikel 21.2 zal de door de Erfverpachter te —
betalen Opzegvergoeding door deze moeten worden voldaan binnen dertig (30) - —
dagen nadat de hoogte daarvan onherroepelijk is komen vast te staan en indien - —
van toepassing de verkoop is gerealiseerd. Vanaf de datum van beëindiging van - —
het Erfpachtrecht tot de datum van betaling is de Erfverpachter over de —
Opzegvergoeding een rente verschuldigd gelijk aan de drie maands EURIBOR —
per de datum van beëindiging. —
- Artikel 22. Ontruiming** —
- Indien na het einde van het Erfpachtrecht het Registergoed niet vrijwillig wordt: —
ontruimd, is de Erfverpachter bevoegd om op kosten van de Erfpachter de ontruiming —
van het Registergoed uit kracht van de grosse van de Akte te doen bewerkstelligen. —
- Artikel 23. Mededelingen. Kennisgevingen** —
- 23.1 Alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en aanzeggingen worden —
gedaan bij aangetekende brief met bericht van ontvangst, behoudens de - —
opzegging bedoeld in Artikel 19.3 die bij exploit moet geschieden. —
Erfverpachter zendt van alle mededelingen aan Erfpachter in verband met —
Artikel 19 en Artikel 24 een afschrift aan de hypotheekhouder(s). —
- 23.2 De kosten van alle exploiten op verzoek van Erfverpachter uitgebracht zijn voor —
rekening van Erfpachter, indien deze exploiten worden uitgebracht in verband —
met het op enigerlei wijze niet-nakomen door de erfpachter van enige —
verplichting uit de Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 of de Bijzondere —
Erfpachtvoorwaarden. —
- Artikel 24. Verzuim. Boete. Mededeling van verzuim aan hypotheekhouder** —
- 24.1 Indien Erfpachter niet, niet tijdig, niet volledig of niet juist aan enige voor hem uit - —
deze akte voortvloeiende verplichting, anders dan de tijdige betaling van de —
Canon, voldoet, kan Erfverpachter Erfpachter ingebrekestellen en hem een —
termijn van minimaal acht (8) dagen gunnen om alsnog aan zijn verplichtingen te —
voldoen. Duurt het tekortschieten na het verstrijken van de gestelde termijn voort, —
dan is de Erfpachter de in voormelde ingebrekestelling vermelde boete —
verschuldigd, die maximaal één keer de geldende Canon beloopt per jaar, voor —
alle geschonden verplichtingen tezamen in dat betreffende kalenderjaar. De —
betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde —
schadevergoeding met rente en kosten. Erfverpachter kan de boete matigen. —
Voorts kan de rechter, indien de billijkheid dit klaarblijkelijk eist en de —



- Erfverpachter de boete niet matigt, de boete matigen, met dien verstande dat hij – de Erfverpachter ter zake van de tekortkoming niet minder zal toekennen dan de schadevergoeding op de grond van de wet. De verschuldigde boete kan nooit in – de plaats komen van de financiële verplichting, voor de voldoening waarvan de – Erfpachter in gebreke was. _____
- 24.2 De verschuldigde boete moet worden betaald binnen één (1) maand nadat deze – is opgeëist. De kosten van de invordering van de verschuldigde boete zijn voor – rekening van Erfpachter. _____
- 24.3 Indien op het Erfpachtrecht een hypotheekrecht is gevestigd en de Erfpachter – niet, niet tijdig, niet volledig of niet juist aan enige voor hem uit deze akte – voortvloeiende verplichting, inclusief de tijdige betaling van de Canon, voldoet zal de Erfverpachter – en is deze mitsdien daartoe bevoegd om – aan de betreffende hypotheekhouder daarvan mededeling doen, zonder daaraan voorafgaand een – waarschuwing te moeten doen aan de Erfpachter. Een mededeling als bedoeld – in de vorige zin kan door de Erfverpachter pas worden gedaan op het moment – dat de Erfpachter na ingebrekestelling in verzuim blijft en bovendien het verzuim – van de Erfpachter meer dan incidenteel en zodanig is, dat de Erfverpachter in – redelijkheid mag aannemen dat er geen herstel in de nakoming van de – betalingsverplichting zal ontstaan en dit verzuim zal leiden tot opzegging van het – Erfpachtrecht op grond van Artikel 19 lid 3 sub a van deze Algemene – Erfpachtvoorwaarden 2017-1. De mededeling zal worden gedaan op zijn laatst – zes (6) maanden voor de datum waarop het Erfpachtrecht zal worden opgezegd, – aan degenen die op dat moment gerechtigd zijn tot een hypotheekrecht op het – Erfpachtrecht. _____
- Artikel 25. Hoofdelijkheid. Ondeelbaarheid** _____
- 25.1 Indien het Erfpachtrecht aan meerdere personen toebehoort, zijn deze jegens – Erfverpachter hoofdelijk aansprakelijk voor de uit het Erfpachtrecht voor – Erfpachter voortvloeiende verplichtingen. _____
- 25.2 De in Artikel 25.1 bedoelde verplichtingen zijn ondeelbaar. _____
- Artikel 26. Geschillen** _____
- Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van of in verband met de – bepalingen die het Erfpachtrecht beheersen, ook al worden zij door slechts één Partij of hun rechtverkrigenden als zodanig aangemerkt, zullen bij uitsluiting worden beslecht – door de rechter die bevoegd is ter plaatse waar het Registergoed is gelegen. _____
- Artikel 27. Wijzigingen/Toestemming hypotheekhouder voor wijziging nodig** _____
- 27.1 Elke aanvulling of wijziging van de bepalingen waaraan het Erfpachtrecht is – onderworpen – zowel de Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 als de – Bijzondere Erfpachtvoorwaarden - moet plaatsvinden bij notariële akte te – verlijden ten overstaan van een door Erfverpachter aan te wijzen notaris. _____
- 27.2 Indien er op het Erfpachtrecht een hypotheekrecht is gevestigd, is wijziging van – de bepalingen waaraan het Erfpachtrecht is onderworpen alleen toegestaan – indien daartoe vooraf schriftelijk toestemming is verkregen van de betreffende – hypotheekhouder(s). Daarnaast dient de Stichting Waarborgfonds Eigen – Woningen, of haar rechtsopvolger, geïnformeerd te worden over wijziging van de – bepalingen waaraan het Erfpachtrecht is onderworpen, voor zover dit betreft een – Erfpachtrecht waarop een hypotheekrecht is gevestigd met een borgstelling door – _____



LOYENS  LOEFF

de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen. _____

Artikel 28. Procederen _____

Tot het instellen van rechtsvorderingen en het indienen van verzoekschriften ter _____
verkriging van een rechterlijke uitspraak die zowel het recht van Erfpachter als dat _____
van Erfpachter betreft, is ieder van hen bevoegd, mits de betreffende Partij zorg draagt _____
dat de andere Partij tijdig in het geding wordt geroepen. _____

Artikel 29. Toepasselijkheid Algemene Termijnenwet _____

Op alle in deze Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 genoemde termijnen is de _____
Algemene Termijnenwet van overeenkomstige toepassing. _____

Artikel 30. Onvoorziene omstandigheden _____

Indien vijftienvintig (25) jaren na de vestiging van het Erfpachtrecht zijn verlopen, kan _____
de rechter op grond van artikel 5:97 Burgerlijk Wetboek op vordering van Erfpachter of _____
Erfpachter het Erfpachtrecht wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene _____
omstandigheden, welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en _____
billijkheid ongewijzigde instandhouding van het Erfpachtrecht niet van Erfpachter of _____
Erfpachter kan worden gevergd. Een ingrijpende wijziging van de waarde van de _____
Grond, een wijziging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan of structuurplan _____
kan niet worden aangemerkt als onvoorziene omstandigheid. _____

Artikel 31. Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten _____

Bij het opstellen van deze Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 is rekening _____
gehouden met de bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten OD7844, alsmede _____
het daarop gebaseerde model vestiging recht van erfpacht inzake Bancaire Richtlijn _____
OD7844 "BEP02" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, zoals vastgesteld bij _____
akte verleden op drie juli tweeduizend veertien voor mr. Arief Alwin van Rhee, notaris te _____
Amsterdam _____

Artikel 32. Citeertitel _____

Deze Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 kunnen worden aangehaald als: _____
"Algemene erfpachtvoorwaarden Dukoop 2017". _____

SLOT _____

Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum, in het hoofd van de akte vermeld. _____
De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de inhoud van de akte is aan deze _____
opgegeven en toegelicht. _____

De verschenen persoon heeft verklaard van de zakelijke inhoud van de akte te hebben _____
kennisgenomen, met de inhoud daarvan in te stemmen en op volledige voorlezing van _____
de akte geen prijs te stellen. _____

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de _____
verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris om twaalf uur tien minuten. _____
(Volgt ondertekening)




UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
door mij, mr. E.R. Schaefer,
als waarnemer van mr. P.A.E. Kerckhoffs, notaris te Amsterdam.
Amsterdam, 19 oktober 2017.

DFD Finance 2
T.a.v. DFD Finance 2
Sint Hubertusstraat 28
5614 CJ Eindhoven

Almere, 17-04-2019
Voorstel Witte de Withstraat 55, 3342 TV Dordrecht

Beste Geertjan Derijck,

Met onze hartelijke dank voor deze aanvraag zenden wij je het Duokoop-voorstel – onder voorbehoud van acceptatie – ten name van:

- R. Wolf.

Wij verzoeken je vriendelijk dit voorstel in tweevoud aan je klant(en) te overhandigen.

Waar moet je op letten?

- Als jouw klant(en) akkoord is/zijn met dit voorstel dan ontvangen wij graag één origineel getekend voorstel uiterlijk **01-05-2019** per post retour.
- Vergeet niet dit voorstel mede te ondertekenen.
- Het tweede voorstel is voor de administratie van de klant(en).
- In dit voorstel vragen wij de klant(en) een aantal documenten op te sturen. Deze ontvangen wij graag zo spoedig mogelijk.
- Voor het tot stand brengen van het erfpachtcontract maakt DNGB B.V. gebruik van twee groepsmaatschappijen. DNGB Originator B.V. begeleidt de verkoop van de grond. Stichting DNGB Fonds I koopt de grond. In dit voorstel wordt gemakshalve gesproken van DNGB.

Wij hopen je met deze informatie van dienst te zijn.

Als je nog vragen hebt kun je natuurlijk contact opnemen met DNGB, 085 – 489 48 50
Wij helpen je graag verder.

Met vriendelijke groet,
DNGB B.V.,

Olav H. Koenders



Bijlage: Duokoop-voorstel
Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1
Toelichting Duokoop-regeling

Meneer R. Wolf.
Witte de Withstraat 55
3342 TV Hendrik-Ido-Ambacht

Almere, 17-04-2019
Voorstel Witte de Withstraat 55, 3342 TV Dordrecht

Geachte meneer R. Wolf,

DNGB heeft het genoegen u een voorstel uit te brengen om met gebruikmaking van de Duokoop-regeling de grond (ook wel genaamd het bloot eigendom) onder Witte de Withstraat 55, 3342 TV Dordrecht door DNGB te laten aankopen en te verkrijgen.

Dit voorstel is tot stand gekomen door bemiddeling van uw hypotheekadviseur Geertjan Derijck.

Hoe nu verder?

- Als u akkoord bent met dit aanbod dan ondertekent u dit voorstel. Uw hypotheekadviseur dient tevens dit voorstel te ondertekenen.
- Eén origineel getekend voorstel moet uiterlijk **01-05-2019** door ons zijn ontvangen.
- Het tweede voorstel is voor uw eigen administratie.
- In dit voorstel vragen wij u om zo spoedig mogelijk (indien nog niet door ons ontvangen) een aantal documenten op te sturen naar uw hypotheekadviseur, Geertjan Derijck.
- Voor het tot stand brengen van het erfpachtcontract maakt DNGB B.V. gebruik van twee groepsmaatschappijen. DNGB Originator B.V. begeleidt de verkoop van de grond. Stichting DNGB Fonds I koopt de grond. In dit voorstel wordt gemakshalve gesproken van DNGB.

Dit voorstel is afgegeven onder voorbehoud van definitieve acceptatie door DNGB.

Heeft u nog vragen?

Nee, dan contact op met uw hypotheekadviseur, Geertjan Derijck.

Met vriendelijke groet,
DNGB B.V.,

Olav H. Koenders



Bijlage: Duokoop-voorstel in tweevoud
Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1
Toelichting Duokoop-regeling

DNGB

Samenvatting DNGB voorstel

Voor meneer	R. Wolf
Voorstelnummer	2019041710410472
Datum	17-04-2019
Getekend voorstel geldig tot	31-07-2019
Deze datum geldt als dit voorstel vóór 01-05-2019 origineel ondertekent door ons is ontvangen.	

Uw gegevens:

Aanvrager 1:	R. Wolf
Naam	Witte de Withstraat 55
Adres	3342 TV Hendrik-Ido-Ambacht
Woonplaats	Dordrecht, 18-02-1984
Geboorteplaats / datum	ongehuwd
Burgerlijke staat	

Aanvrager 1 en aanvrager 2 worden in dit voorstel aangeduid als "aanvrager(s)".

Object gegevens:

Adres	Witte de Withstraat 55
Woonplaats	3342 TV Dordrecht
Type woning	Hoekwoning
Type registergoed	Bestaande bouw grondgebonden woning
Kadastraal Gemeente	Hendrik-Ido-Ambacht
Kadastraal sectie nummer	D 1419
Perceeloppervlakte	203.00m ²
Grondwaarde	€ 100.079,00
Grondquote	43,5%

Canon gegevens:

Canon eerste jaar	€ 3.502,77, welke canon jaarlijks wordt geïndexeerd op basis van de CPI (index)
Canonpercentage	3,500 %
U betaalt per maand	€ 291,90

Uw hypotheekadviseur:

Naam bedrijf	DFD Finance 2
Naam hypotheekadviseur	Geertjan Derijck
Adres	Sint Hubertusstraat 28
Woonplaats	5614 CJ Eindhoven
Telefoonnummer	+31636035317
Emailadres	info@duohypo.nl

DNGB

Volgens aanvraag van uw hypotheekadviseur, Geertjan Derijck, doet DNGB u de volgende aanbieding:

Inleiding

Met gebruikmaking van de Duokoop-regeling laat u de grond (blooteigendom) aankopen en verkrijgen door (een Verbonden Vennootschap van) DNGB B.V..

De werkwijze hiervoor is als volgt:

- a) Er vindt ten aanzien van het Registergoed een splitsing plaats tussen de "bloot eigendom" en het "recht van erfpacht".
- b) In het onderhavige geval van oversluiting bent u als Verkoper reeds gerechtigd tot het Registergoed, maar wenst u gebruik te maken van de Duokoop-regeling. U als Verkoper en DNGB wensen daarom dat het Registergoed aan DNGB wordt overgedragen onder voorbehoud van een erfpachtrecht. In ruil daarvoor zal DNGB een bedrag ter grootte van de Grondwaarde aan u voldoen.
- c) Door acceptatie van dit voorstel heeft u en DNGB zich over en weer verbonden deze overeenkomst te sluiten en wenst u hierbij de voorwaarden en condities met betrekking tot de hiervoor bedoelde overdracht onder voorbehoud van het erfpachtrecht en de overdracht van de aanspraken nader vast te leggen.
- d) Deze overeenkomst inzake de Duokoop-regeling dient binnen veertien (14) dagen na dagtekening door u te zijn ondertekend en door DNGB te zijn ontvangen. Indien deze overeenkomst niet binnen de geldigheidsdatum door u is ondertekend, kunt u daarna geen rechten meer aan deze overeenkomst ontfangen.

1. Voorbehoud door DNGB bij dit voorstel

Deze aanbieding wordt door DNGB aan u gedaan onder uitdrukkelijk voorbehoud van acceptatie door DNGB, waarbij onder meer zal worden gekeken of de gehele aankoop transactie past binnen de woonlastnormen van NIBUD en NHG. Alleen na definitieve acceptatie door DNGB kan de aanvrager rechten ontfangen aan deze voorstel.

2. Het object en de bestemming

Het adres van de woning is: Witte de Withstraat 55, 3342 TV Dordrecht.

De kadastrale aanduiding van de grond is: gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, kadastraal sectie D 1419, groot 203,00 m².

De bestemming van het object: "woning voor particuliere bewoning" (hierna te noemen: "de woning").

3. Koopprijs welke wordt betaald door DNGB

Het bedrag dat DNGB voor het bloot eigendom betaalt is vastgesteld op € 100.079,00.

Dit bedrag wordt in het kader van de Duokoop-regeling ook wel aangeduid als "grondwaarde". De grondwaarde is de bij de vestiging van het erfpachtrecht aan de grond toe te kennen waarde, in Euro's uitgedrukt. De grondwaarde wordt voorafgaand aan de vestiging van het erfpachtrecht door een onafhankelijke taxateur berekend.

4. Hoogte van het canonbedrag

Voor het gebruik van de grond betaalt u een jaarlijkse vergoeding: de canon. Het canonbedrag dat wegens het erfpacht verschuldigd is, is gelijk aan de grondwaarde vermenigvuldigd met het canonpercentage. Op basis van waarde van het bloot eigendom van € 100.079,00 (de grondwaarde) en het canonpercentage bij aanvang van het erfpachtrecht van 3,500 % (het canonpercentage), bedraagt het canonbedrag het eerste jaar € 3.502,77.

5. Maandelijkse canonbetaling

Het canonbedrag van € 291,90 dient in twaalf gelijke termijnen maandelijks te worden voldaan. De termijnbetaling van de canon zal dienen te geschieden door middel van automatische incasso. De automatische incasso vindt plaats tussen de 1^e en 5^e van iedere maand. In deze voorstel dient het rekeningnummer te worden ingevuld van het bankrekeningnummer waarvan de canon kan worden afgeschreven. Tevens dient aan het slot van de voorstel het formulier "machtiging doorlopende sepa incasso" te worden ingevuld en ondertekend.

U betaalt de canon vooruit, wat betekent dat u aan het begin van de maand betaalt voor de maand die gaat komen. Op de dag van eigendomsoverdracht bij de notaris betaalt u via de notaris de canon voor de maand waarin de akte wordt ondertekend.

6. Het canonbedrag en de jaarlijkse aanpassing

Het canonbedrag wordt jaarlijks per 1 januari aangepast aan de ontwikkeling van het algemene prijsniveau op basis van de prijsindexcijfers, zoals deze worden vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek. Deze aanpassing zal worden berekend volgens de volgende formule (artikel 6 van de Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1): Canon x (CPI j/CPI j-1).

In deze formule wordt verstaan onder:

Canon: de Canon zoals die geldt ten tijde van het moment van de jaarlijkse aanpassing;

CPI j: de CPI-index zoals deze wordt berekend in de maand september van het jaar

waarin de Canon moet worden bepaald voor het volgende kalenderjaar;

CPI j-1: de CPI-index zoals deze wordt berekend in de maand september van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de Canon moet worden bepaald voor het volgende kalenderjaar.

7. Geen herziening van de canon

De canon wordt bij de vestiging van het Erfpachtrecht door de Erfverpachter bepaald en wordt afgezien van de jaarlijkse inflatiecorrectie niet herzien.

8. Voorsteltarief van de canon is definitieve aanvangscanon

Het aanvangspercentage zoals in deze voorstel genoemd, wordt niet meer aangepast en wordt dus gebruikt voor de definitieve berekening van het canonbedrag bij aanvang van het erfpachtrecht, indien de akte tot levering van de woning en uitgifte in erfpacht binnen de geldigheidstermijn van de voorstel wordt ondertekend.

9. Kooprecht van het bloot eigendom behorende bij de woning

Als erfpachter heeft u te allen tijde het recht om de grond van de woning (het bloot eigendom) te kopen. De koop is voor de koper een kooprecht, geen koopplicht. Door de koop van de grond houdt het erfpachtrecht op en wordt de erfpachter volledig eigenaar van de woning met de grond. Het kooprecht is een wezenlijk en onlosmakelijk onderdeel van de erfpachtvoorwaarden en kan bij iedere overgang van het erfpachtrecht door de opvolgende erfpachter worden uitgeoefend. Bij uitoefening van het kooprecht wordt de koopprijs als volgt berekend (artikel 10 Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1):

De koopprijs van de grond wordt berekend door de grondquote te vermenigvuldigen met de marktwaarde van het registergoed per het moment dat het kooprecht wordt uitgeoefend, welke marktwaarde door DNGB wordt vastgesteld. De grond kan niet worden teruggekocht tegen een waarde die lager ligt dan de grondwaarde bij aanvang van het Duokoop erfpacht contract.

Het kooprecht is een recht dat slechts aan de erfpachter toekomt en niet (los van het erfpachtrecht) overdraagbaar is aan een derde. Indien de erfpachter van het kooprecht gebruik wenst te maken, dient dit ten minste drie (3) maanden tevoren aan DNGB te worden aangekondigd. De koop zal "kosten koper" plaatsvinden.

10. **De erfpachtvoorwaarden**

Bij de uitgifte in erfpacht worden de erfpachtvoorwaarden bepaald. De erfpachtvoorwaarden bestaan uit de Algemene Erfpachtvoorwaarden Duokoop 2017-1 en de Bijzondere Erfpachtvoorwaarden. De volledige Algemene Erfpachtvoorwaarden Duokoop 2017-1 treft u bij deze voorstel aan. De Bijzondere Erfpachtvoorwaarden, zijn opgenomen in deze voorstel en zullen ook worden beschreven in de akte van de notaris als het erfpachtrecht wordt gevestigd.

11. **Recht tot opzegging van het erfpachtrecht bij wanbetaling**

Het erfpachtrecht kan door DNGB worden opgezegd wanneer de erfpachter over twee (2) achtereenvolgende jaren geen canon heeft betaald of de erfpachter ernstig tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen. In dat geval moet DNGB aan de erfpachter de waarde van het erfpachtrecht vergoeden, de zogenaamde opzegvergoeding zoals omschreven in artikel 20 en 21 van de Algemene Erfpachtvoorwaarden Duokoop 2017-1, op welke vergoeding de niet betaalde canon en alle (eventuele) overige bedragen die DNGB van de erfpachter te vorderen heeft in mindering worden gebracht.

12. **Acceptatie van dit voorstel**

Dit voorstel is veertien (14) dagen geldig en dient uiterlijk 14 dagen na voorsteldatum door u ondertekend te worden en door ons te zijn ontvangen. Indien deze voorstel niet binnen de geldigheidstermijn is geaccepteerd, kunt u daarna geen rechten meer aan deze voorstel ontfen.

13. **Ondertekening van de overeenkomst inzake de Duokoop-regeling**

In de overeenkomst inzake de Duokoop-regeling worden de voorwaarden en bedingen van dit voorstel en erfpachtvoorwaarden verder uitgewerkt. Deze overeenkomst dient ook door de aanvrager(s) te worden ondertekend. De overeenkomst ontvangt u als dit voorstel binnen de geldigheidstermijn is geaccepteerd en de te overleggen documenten zijn ontvangen.

De overeenkomst inzake de Duokoop-regeling dient binnen veertien (14) dagen na dagtekening te zijn ondertekend en door ons te zijn ontvangen. Indien de overeenkomst niet binnen de geldigheidstermijn is ondertekend, kunt u daarna geen rechten meer aan dit voorstel ontfen. De overeenkomst inzake de Duokoop-regeling komt alleen tot stand – en u kunt daar dus alleen rechten aan ontfen – indien DNGB de aanvraag heeft geaccepteerd.

14. **Geldigheid**

U moet de eigendomsoverdracht van de grond (bloot eigendom) en uitgifte in erfpacht uiterlijk **31-07-2019** bij de notaris tekenen. Lukt dat niet, dan komt dit voorstel en de overeenkomst inzake de Duokoop-regeling te vervallen en kunt u er geen rechten meer aan ontfen. U zult een nieuw voorstel moeten aanvragen. In dat geval kan de aanvangscanon door DNGB worden aangepast.

15. **Enmalige kosten te betalen aan DNGB**

Bij acceptatie van dit voorstel is een transactievergoeding verschuldigd van 1% (exclusief BTW) van de grondwaarde. Deze transactievergoeding wordt verrekend bij de notaris.

16. **Kosten bij annulering**

Als u dit voorstel en de koopovereenkomst hebt ondertekend, dan gaat DNGB ervan uit dat u de grond (bloot eigendom) zoals in dit voorstel en de overeenkomst inzake de Duokoop-regeling is vastgelegd zult overdragen. Doet u dat niet, dan bent u annuleringskosten verschuldigd.

DNGB

U betaalt annuleringskosten indien het geaccepteerde ondertekende voorstel niet wordt nagekomen. De hoogte van de annuleringskosten bedragen één procent (1,0%) exclusief BTW, van het totale bedrag van de grondwaarde.

17. **Notariskeuze**

De notaris welke de akte zal opmaken voor de eigendomsoverdracht van de grond (bloot eigendom) en de vestiging van het erfpachtrecht ten behoeve van de aanvrager wordt aangewezen door DNGB. Hiertoe wijst DNGB aan (eventueel per volmacht):

**Nationale Notaris Zwijndrecht
Burgemeester de Bruinelaan 134
3331 AJ Zwijndrecht
+31850710290**

- ook te noemen: "de notaris".

DNGB staat er voor in dat door de notaris bij de aanvrager(s) voor zijn werkzaamheden een tarief in rekening wordt gebracht dat concurrerend is, mede gelet op de complexiteit van de op te maken akte.

Het passeren van de hypotheekakte kán plaatsvinden bij een notaris naar eigen keuze.

18. **Aankoopkosten**

Voor de verkoop van de grond, de levering en de uitgifte van het erfpachtrecht wordt door de notaris een akte opgemaakt. Deze akte wordt ingeschreven bij het kadaster. De kosten voor het opmaken van de akte, de kadasterkosten en de (deel) van de overdrachtsbelasting komen voor rekening van u als aanvrager(s).

19. **Verontreiniging van bodem en/of grondwater**

DNGB gaat ervan uit dat de bodem en/of het grondwater van de woning geen verontreiniging bevat welke schadelijk zou kunnen zijn voor de gezondheid, of waar een verplichting tot sanering van de bodem en/of het grondwater uit zou kunnen voortvloeien.

Indien aan u mededelingen worden gedaan ten aanzien van de kwaliteit van de bodem en/of het grondwater van de woning, op grond waarvan aangenomen zou kunnen worden dat deze schadelijk zou kunnen zijn voor de gezondheid, of waar een verplichting tot sanering van de bodem en/of het grondwater uit zou kunnen voortvloeien, dient u DNGB daarvan in kennis te stellen. Nalatigheid in deze mededelingsplicht kan leiden tot aansprakelijkheid jegens DNGB.

20. **Machtiging voor automatische incasso**

Op grond van de erfpachtvoorwaarden dient het canonbedrag te worden voldaan door automatische incasso. Door ondertekening van dit voorstel machtigt u DNGB, danwel de aan DNGB Verbonden vennootschap welke uiteindelijk de erfverpachter van de grond blijkt te zijn om het maandelijks canonbedrag automatisch van uw betaalrekening af te schrijven.

U dient te zorgen voor voldoende saldo of kredietruimte op deze rekening om de afschrijvingen mogelijk te maken. DNGB mag bijgevoegde machtiging ook gebruiken om de eventueel verschuldigde annuleringskosten automatisch van uw bankrekening af te schrijven.

21. Samenvatting van kosten Duokoop-regeling en eventuele kosten wegens financiering

Bij aankoop met gebruikmaking van de Duokoop-regeling krijgt u te maken met de volgende eenmalige kosten:

- transactievergoeding van 1% (exclusief BTW) van de grondwaarde. Deze vergoeding wordt verrekend bij de notaris;
- notariskosten en kadasterkosten in verband met het passeren van de notariële akte;
- overdrachtsbelasting.

Voor de oversluiting van de bestaande hypotheek op de woning moet u rekening houden met de volgende kosten:

- afsluitprovisie hypotheek;
- borgtochtprovisie NHG;
- taxatiekosten voor de hypotheek;
- notariskosten en kadasterkosten voor de hypotheekakte.

De kosten voor de hypotheek betaalt u niet aan DNGB, maar aan de partij die voor u de betreffende dienst verleent.

22. Gevolgen van het verkopen van de grond (bloot eigendom) met de Duokoop-regeling / canon lastenberekening

Het verkopen van de grond (bloot eigendom) heeft een wijziging van uw uitgavenpatroon tot gevolg. DNGB raadt u aan uw nieuwe situatie goed door te rekenen en zo nodig hiervoor deskundig advies in te winnen. Ook is het aan te raden bij deze berekeningen diverse risico's, zoals overlijden, arbeidsongeschiktheid en werkloosheid goed in te schatten. De erfpachtcanon is te allen tijde verschuldigd door de erfpachter, ook wanneer u niet in de woning woont.

Uw hypotheekadviseur maakt een lastenberekening voor u. Deze berekening laat zien wat u moet betalen voor de canon. U bent geen eigenaar meer van de grond, dus u lost ook niet af op de grond. De canon die u betaalt stijgt jaarlijks met de CPI-inflatie.

23. Algemene informatie

Ten behoeve van de onderzoeksplicht voor het aankopen van de grond (bloot eigendom) dient u de onderstaande informatie en de daarop betrekking hebbende documenten aan DNGB te verstrekken. De koop zal pas plaatsvinden indien wij de opgevraagde informatie/documenten hebben ontvangen en de inhoud van deze stukken geen belemmering vormt tot de koop.

T.b.v. klantdossier:

O kopie van een geldig paspoort aanvrager 1 en/of aanvrager 2 of een kopie van de voor- én achterkant van een geldige Europese identiteitskaart. Kopie van het identiteitsbewijs dient voor origineel gezien geparafeerd te worden door de hypotheekadviseur. *GEEN kopie RIJBEWIJS.*

O volledig ingevuld en ondertekend aanvraagformulier

O origineel getekende Sepa Machtiging DNGB (bijlage 1)

O kopie Hypotheekvoorstel voor de oversluiting van de hypotheek

O notariële opinie (indien van toepassing)

O kopie werkgeversverklaring *inclusief bedrijfsstempel* aanvrager 1 en aanvrager 2

O recente salarisstrook aanvrager 1 en aanvrager 2

O intentieverklaring werkgever aanvrager 1 en/of aanvrager 2

O taxatierapport woning

O verklaring herkomst eigen middelen

DNGB

Krediet/Verplichtingen (indien van toepassing):

- O **BKR**: verklaring codering bij BKR
- O **doorlopend Krediet**: recent saldo-overzicht/rekeningoverzicht
- O **persoonlijke lening**: recent saldo-overzicht/rekeningoverzicht
- O creditcards
- O limieten op betaalrekening
- O lease overeenkomsten

Zelfstandig ondernemer: (indien van toepassing):

- O door accountant goedgekeurde jaarrekening van de afgelopen 3 jaar en prognose lopen boekjaar
- O kopieën van aangifte inkomstenbelasting van de afgelopen 3 jaar
- O kopieën van de aanslagen inkomstenbelasting van de afgelopen 3 jaar
- O recente salarisstrook
- O werkgeversverklaring (opgesteld door erkend accountant)

Wij beoordelen de gevraagde documenten en het volledig ingevulde en ondertekende aanvraagformulier in samenhang met de overige eventueel gewenste informatie.

Voor onze onderzoeksplicht toetsen wij uw aanvraag bij:

- EDR credit services en/of
- Bureau Krediet Registratie (BKR)

Wij verstrekken uw gegevens aan Economic Data Resources B.V. (EDR). EDR zal op basis van deze gegevens een advies aan DNGB geven over uw kredietwaardigheid. EDR gebruikt uw gegevens voor onderzoek naar uw kredietwaardigheid en contactgegevens. Als u bezwaar wilt maken of informatie wenst over het gebruik van uw persoonsgegevens door EDR, zie:

<https://www.edrcreditservices.nl/privacy-statement/>

Zodra aan de gestelde voorbehouden en voorwaarden is voldaan ontvangt u een koopovereenkomst van DNGB.

24. Klachten

Klachten over de hypotheekadviseur of DNGB kunt u schriftelijk voorleggen aan:

DNGB
t.a.v. klachtencommissie
Randstad 2212
1316 BX Almere
tel: 085 - 489 48 50
info@dngb.nl

Indien een door u ingediende klacht niet tot een voor u bevredigende oplossing mocht leiden kunt u zich wenden tot:

Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KlIFID)
t.a.v. de Ombudsman Financiële Dienstverlening
Postbus 93257
2509 AG Den Haag
0900 - 3552248
info@klifid.nl

25. Acceptatieverklaring

De ondergetekende(n):

- 1) accepteert/accepteren de bij dit voorstel aangeboden Duokoop-regeling onder de in dit voorstel genoemde bepalingen en voorwaarden;
- 2) verklaart/verklaren de in dit voorstel genoemde Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 te hebben ontvangen, daarvan te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen;
- 3) verklaart/verklaren zich uitdrukkelijk akkoord dat de persoonsgegevens van de aanvrager/aanvragers door DNGB worden gebruikt en verwerkt voor de doeleinden genoemd in dit voorstel;
- 4) verklaart/verklaren de woning te zullen verzekeren overeenkomstig de bepalingen opgenomen in de Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1;
- 5) verklaart/verklaren dat de aangeleverde gegevens, zoals verwerkt in dit voorstel juist zijn en geen gegevens of informatie te hebben achtergehouden die relevant zou kunnen zijn voor DNGB voor het uitbrengen van dit voorstel en het aangaan met de aanvrager van de Duokoop-regeling;
- 6) verklaart/verklaren de in dit voorstel genoemde Duokoop Toelichting (bijlage 3) te hebben ontvangen, daarvan kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.

Handtekening(en) aanvrager(s):

Plaats: _____

Datum: _____

R. Wolf

Afzonderlijke handtekening(en)* van Aanvrager[s*] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van het speciaal voor dit betreffende erfpachtcontract ontwikkelde Toelichting Duokoop-regeling.

Handtekening(en) aanvrager(s):

Plaats: _____

Datum: _____

R. Wolf

DNGB

Handtekening hypotheekadviseur:

Dit voorstel is uitgebracht door tussenkomst van Geertjan Derijck, die aan de aanvrager de strekking van de Duokoop-regeling uiteen heeft gezet en die de inhoud van dit voorstel, de Duokoop-toelichting en de Algemene Erfpachtvoorwaarden Duokoop 2017-1 aan de aanvrager heeft toegelicht. Ter bevestiging heeft bedoelde hypotheekadviseur deze voorstel mede ondertekend.

Plaats: _____

Ruimte voor firma-stempel:

Datum: _____

Geertjan Derijck

Handtekening DNGB:

Plaats: Almere

Datum: 17-04-2019



Olav H. Koenders
Algemeen directeur van DNGB

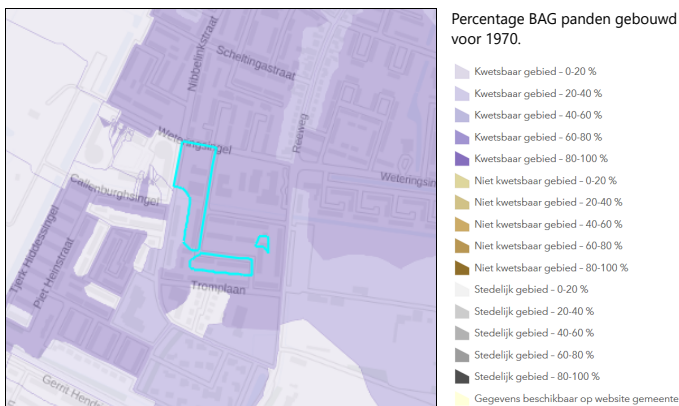
Bijlage 1 Machtiging doorlopende sepa incasso
Bijlage 2 Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1
Bijlage 3 Toelichting Duokoop-regeling

Bijlage

45339_Funderingsviewer.pdf

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 3342TV

Aanmaakdatum/ -tijd: 21-05-2021 13:56:10



Dit postcodegebied (3342TV) bevat 69 panden (BAG). Van deze panden is 97,1% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Zeekleigebied.

Panden gebouwd voor 1970 hebben meermaals een houten of ondiepe fundering. Deze kunnen kwetsbaar zijn, vooral waar de draagkracht van de bodem beperkt is. Dat is in dit gebied zo. Aandacht voor de aard en staat van de fundering is hier van belang, zeker in geval van concrete aanwijzingen (zie tabblad inleiding).

Disclaimer: de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (www.rvo.nl) ontwikkelde in samenwerking met het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (www.kcaf.nl) de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970, in combinatie met de bodemgesteldheid van desbetreffend gebied. Houten paalfunderingen werden met name gebruikt in de bouw vóór 1970. Deze houten paalfunderingen kunnen in de loop der tijd schade oplopen, met name in gebieden met een minder draagkrachtige bodem. Met de kaart wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen op zijn plaats kan zijn. De funderingsviewer doet geen uitspraken over de aard noch de staat van funderingen in specifieke gebieden noch van specifieke panden. De kaart biedt een eerste inzicht in waar funderingsproblemen mogelijk kunnen (op)spelen en draagt zo bij aan de bewustwording rond deze problematiek of nader onderzoek daar naar.

Bijlage

45339_OZHZ.Omgevingsrapport (11).pdf

Bodemrapportage

Omgevingsrapportage



- Bodem**
-  locaties
- Ondergrond**
-  kadastraal perceel
 -  topografie
 -  Selectie

Inhoudsopgave

Voorblad
Inhoudsopgave
Inleiding
Witte de Withstraat 57
Van Galensingel, Tromplaan, Witte de Withstraat
Kaarten
Disclaimer
Toelichting

Inleiding

Voor u ligt een rapportage van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (hierna OZHZ) met de beschikbare informatie over de milieuhygiënische kwaliteit van grond en grondwater van het door u opgevraagde perceel. Daarnaast zijn gegevens over bedrijven met een milieuvergunning opgenomen in dit rapport. Dit rapport is een samenvatting van gegevens afkomstig uit het bodem- en bodem-informatiesysteem van OZHZ. Het informatiesysteem bevat gegevens met betrekking tot uitgevoerde bodemonderzoeken, aanwezige, gesaneerde en buiten gebruik gestelde ondergrondse brandstoftanks, historische bodembedreigende activiteiten en actuele bodembedreigende activiteiten.

Met nadruk wordt gesteld dat dit rapport een geautomatiseerde samenvatting is van de in de informatiesystemen van OZHZ aanwezige gegevens. Wilt u meer weten over de rapporten en inrichtingen die in deze rapportage staan? Raadpleeg de desbetreffende dossiers. Rapporten kunt u kosteloos opvragen via [de website van OZHZ](#). Als OZHZ gaan we uitsluitend uit van de informatie die bij ons bekend is en in onze bodem-informatiesystemen staat.

Dit rapport bestaat uit vier delen:

1. Deze pagina bevat een tekening van het geselecteerde gebied.
2. Informatie over het geselecteerde gebied, per locatie gegroepeerd (de in het bodem-informatiesysteem van OZHZ aangetroffen informatie over locaties die zich binnen het geselecteerde gebied bevinden).
3. Disclaimer.
4. Toelichting op de rapportage. Hier vindt u de uitleg van de gegevens die in dit rapport zijn vermeld.

Graag uw aandacht voor het volgende:

De omgevingsrapportage zoals deze nu voor u ligt bevat helaas nog niet alle bij OZHZ bekende tankinformatie. Het kan daarom zijn dat er brandstoftanks ontbreken. Er wordt aan gewerkt om ook het laatste informatiesysteem aan deze rapportage toe te voegen. In de tussentijd kunt u aanvullende tankinformatie kosteloos opvragen via [de website van OZHZ](#) onder het thema "Bodem". Onze excuses voor het ongemak.

Indien er bij de in deze rapportage vermelde locaties ook documenten met links zijn vermeld kunnen deze documenten vanuit deze rapportage gedownload worden. Deze documenten zijn zo zorgvuldig mogelijk geanonimiseerd. Desondanks kan het voorkomen dat deze documenten toch nog persoonsgegevens bevatten. Op verzoek zullen wij deze gegevens alsnog uit het document verwijderen.

Locatie: Witte de Withstraat 57

Locatie			
Adres	WITTE DE WITHSTRAAT 57 3342TV Hendrik-Ido-Ambacht		
Locatiecode	AA053100144		
Locatiennaam	Witte de Withstraat 57		
Plaats	Hendrik-Ido-Ambacht		
Locatiecode bevoegd gezag WBB	ZH053109178		
Status			
Vervolg WBB	voldoende onderzocht	Beoordeling	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Status rapporten	Partijkeuring grond	Beschikking	Niet ernstig
Status besluiten	Niet ernstig	Status asbest	Geen asbest aangetoond, onderzoek niet conform NEN 5707
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
20-10-1992	BOOT	Witte de Withstraat 57	rotonde			
01-01-2016	Partijkeuring grond	Witte de Withstraat 57	Bakker Milieadviezen Waalwijk			

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzoek
Hbo-tank (ondergronds)	9999	1992	Niet van toepassing	Per definitie	Onbekend	Nee	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: Van Galensingel, Tromplaan, Witte de Withstraat

Locatie			
Adres	Van Galensingel Hendrik-Ido-Ambacht		
Locatiecode	AA053100563		
Locatiennaam	Van Galensingel, Tromplaan, Witte de Withstraat		
Plaats	Hendrik-Ido-Ambacht		
Locatiecode bevoegd gezag WBB	ZH053100563		
Status			
Vervolg WBB	voldoende onderzoek	Beoordeling	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Status rapporten	Partijkeuring grond	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken						
Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
21-11-2013	Partijkeuring grond	Van Galensingel, Tromplaan, Witte de Withstraat	Geofox-Lexmond bv			De grond behoort tot de klasse Industrie
21-11-2013	Partijkeuring grond	Van Galensingel, Tromplaan, Witte de Withstraat	Geofox-Lexmond bv			De grond voldoet aan de Achtergrondwaarde

Beschikbare documenten per onderzoek	
Geen gegevens beschikbaar	
Verontreinigende activiteiten	
Geen gegevens beschikbaar	
Geconstateerde verontreinigingen	
Geen gegevens beschikbaar	
Beschikbare documenten	
Geen gegevens beschikbaar	
Besluiten	
Geen gegevens beschikbaar	
Sanering	
Geen gegevens beschikbaar	
Saneringscontouren	
Geen gegevens beschikbaar	
Zorgmaatregelen	
Geen gegevens beschikbaar	



Inrichtingen



Disclaimer

Deze rapportage betreft een geautomatiseerde samenvatting van de op het moment van aanvragen aanwezige gegevens in de informatiesystemen van OZHZ. De basisgegevens uit de informatiesystemen zijn in de regel door derden aangeleverd.

Er kan niet worden uitgesloten dat elders relevante informatie aanwezig is, die niet in de informatiesystemen van OZHZ en dus in deze samenvatting is opgenomen. Ook is het vanzelfsprekend mogelijk dat na het moment van aanvragen aanvullende gegevens door OZHZ worden verkregen, of dat recent verkregen informatie nog niet in het informatiesysteem is ingevoerd. Deze rapportage dient derhalve te worden gezien als een momentopname.

Vanwege het mobiele karakter van sommige bodemverontreinigingen kan ook niet worden uitgesloten dat de verontreinigingssituatie sinds het uitvoeren van een bodemonderzoek is gewijzigd. Aangezien het invoeren van gegevens mensenwerk is, kan evenmin worden uitgesloten dat bij het invoeren invoer- en/of interpretatiefouten zijn gemaakt.

OZHZ is niet aansprakelijk voor enige directe schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de verontreinigingssituatie anders is dan in dit rapport is vermeld. In het geval van koop/verkoop adviseert OZHZ om bij twijfel aan de representativiteit van de in dit rapport vermelde gegevens alsnog bodemonderzoek op de betreffende locatie te laten uitvoeren.

Deze rapportage kan in de regel niet worden gebruikt bij meldingen of vergunningsaanvragen waarvoor een bodemonderzoek is vereist. Kopieën van de in deze rapportage vermelde rapporten kunnen hier mogelijk wel voor worden gebruikt. Dit is afhankelijk van de onderzoeksreizen vanuit de melding/vergunning en de aard, ouderdom en kwaliteit van het betreffende onderzoek.

Graag uw aandacht voor het volgende:

De omgevingsrapportage zoals deze nu voor u ligt bevat helaas nog niet alle bij OZHZ bekende tankinformatie. Het kan daarom zijn dat er brandstoftanks ontbreken. Er wordt aan gewerkt om ook het laatste informatiesysteem aan deze rapportage toe te voegen. In de tussentijd kunt u aanvullende tankinformatie kosteloos opvragen via [de website van OZHZ](#) onder het thema "Bodem". Onze excuses voor het ongemak.

Indien er bij de in deze rapportage vermelde locaties ook documenten met links zijn vermeld kunnen deze documenten vanuit deze rapportage gedownload worden. Deze documenten zijn zo zorgvuldig mogelijk geanonimiseerd. Desondanks kan het voorkomen dat deze documenten toch nog persoonsgegevens bevatten. Op verzoek zullen wij deze gegevens alsnog uit het document verwijderen.

Toelichting

Algemene informatie

Bodemkwaliteitskaart

Ten aanzien van informatie over de algemene bodemkwaliteit (gemiddelde) van de zone waarin de locatie is gelegen, wordt verwezen naar de bodemkwaliteitskaart van de regio Zuid-Holland Zuid. Deze is bereikbaar via www.ozh-zh.nl.

Vormalige boomaarden en kassen

Op veel locaties in de regio Zuid-Holland Zuid waren in de periode 1950-1975 boomgaarden en kassen aanwezig (en zijn wellicht nog steeds aanwezig). Deze locaties zijn verdacht vanwege de (mogelijke) aanwezigheid van verontreinigende gehalten aan bestrijdingsmiddelen in de bodem. Indien op een perceel in de genoemde periode een boomgaard of een kas aanwezig is geweest, dient derhalve bij een bodemonderzoek extra aandacht te worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van organisch bestrijdingsmiddelen in de bovengrond. De aanwezigheid van voormalige boomgaarden en kassen is helaas niet geautomatiseerd af te leiden uit de gegevensbestanden van OZHZ. Daarom wordt verwezen naar de internetste <http://topografica.nl>. Hierop zijn onder andere de topografische kaarten van 1961 en 1969 beschikbaar. Op deze kaarten zijn boomgaarden herkenbaar als getegelde groene of witte percelen en kassen als rood geaccerente percelen.

Algemene uitleg bij deze rapportage

De rapportage bevat een beschrijving van de bodem gerelateerde activiteiten op de locatie. Of op een locatie bodemonderzoek is uitgevoerd, hangt af van vele factoren. Zo verplicht de overheid een bodemonderzoek bij een omgevingsvergunning ten behoeve van nieuwbouw en worden vaak bodemonderzoeken uitgevoerd bij transacties van grond. Ook kan het zijn dat een verontreiniging bij toeval aan het licht is gekomen, waarna de overheid onder eigenaar overgaat tot een nader onderzoek. Als er geen bodeminformatie over een locatie in het bodeminformatiesysteem bij OZHZ te vinden is, is dit geen garantie dat er ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Om inzicht te krijgen in locaties met een risico op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging, zijn de bodembedreigende activiteiten uit het verleden in kaart gebracht. Deze zijn ondergebracht in het zogenaamde HBB bestand. Deze informatie is opgenomen in het onderhavige rapport.

Wat u moet weten over Historische Bodembedreigende Activiteiten (HBB bestand)

Dit zijn activiteiten die zich in het verleden op de onderzoekslocatie hebben voorgedaan en waarvan de mogelijkheid bestaat dat ze de bodem hebben verontreinigd. De gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het hinderwetarchief, milieuarchieven en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van een bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot een vervolgonderzoek.

Wat u moet weten over bodemonderzoeklocaties (verrichte bodemonderzoeken)

Een historisch bodemonderzoek zegt nog niets over de daadwerkelijke bodemkwaliteit. Pas na uitvoering van één of meerdere bodemonderzoeken kan een inschatting worden gemaakt van een eventuele verontreiniging op de locatie.

Als ergens een bodemonderzoek is verricht en dit rapport wordt bij OZHZ aangeboden, wordt de onderzoekslocatie en het rapport geregistreerd in het bodeminformatiesysteem van OZHZ. Alle beschikbare rapportages behorende tot de onderzoekslocatie worden tevens aan deze locatie gekoppeld.

Beoordeling verontreiniging

De analysesituatie in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigingssituatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

Niet verontreinigd. Op de locatie heeft een historisch onderzoek uitgewezen dat er geen verontreinigingsbronnen aanwezig zijn. Of op de locatie is bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740. Tijdens dit onderzoek is aandacht besteed aan alle, mogelijk op de locatie voorkomende (historische) verontreinigingsbronnen. Het geval van de locatie is kleiner dan de achtergrondwaarden.

Niet Ernstig. Op de locatie is sprake van een bodemverontreiniging, maar uit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. De gemeten gehalten zijn gelijk of hoger dan de achtergrondwaarden, maar overschrijden de interventiewaarden niet. Er is in principe geen noodzaak tot vervolgonderzoek. De kwaliteit van de bodem kent wel beperkingen bij het vrijkomen van deze grond. Deze grond is niet in alle gevallen vrij toepasbaar.

Pot. Ernstig. Potentieel ernstig. Mogelijk is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Een locatie wordt als potentieel ernstig beschouwd, wanneer een matige of sterke verontreiniging in de grond en/of het grondwater is aangetroffen. De omvang van de verontreiniging is nog onvoldoende in beeld. Een locatie wordt tevens als potentieel ernstig gekwalificeerd wanneer er bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden zonder dat aan de hand van een bodemonderzoek is geverifieerd of deze handelingen hebben geleid tot de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. De locatie is dan verdacht met betrekking tot de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Pot. Spoedeisend. Potentieel spoedeisend. Een locatie wordt als potentieel spoedeisend gekwalificeerd wanneer er substantiële bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden zonder dat er aan de hand van een bodemonderzoek is geverifieerd of deze handelingen hebben geleid tot een bodemverontreiniging. De locatie is dan verdacht met betrekking tot de aanwezigheid van een spoedeisende bodemverontreiniging.

Pot. Urgent. Potentieel urgent. Is "oude" terminologie, Urgent is vervangen door de term "Spoedeisend". Zie Pot. spoedeisend.

Pot. verontreinigd. Potentieel verontreinigd. De locatie is verdacht op het voorkomen van bodembedreigende handelingen. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is, maar dat er op de locatie geen geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is.

Ernstig, geen spoed. Door het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Wbb) is door middel van een beschikking vastgelegd dat er sprake is van een sterke verontreiniging met een omvang groter dan 25 m³ grond en/of 100 m³ grondwater. Onderzoek heeft uitgewezen dat er geen gezondheids-, ecologische- en/of verspreidingsrisico's zijn. Bij herinrichting van de verontreinigde locatie (bijvoorbeeld nieuwbouw), of bij grondverzet geldt een saneringsverplichting.

Ernstig, niet urgent. Zie Ernstig, geen spoed.

Ernstig, spoed niet bepaald. Er is sprake van een sterke verontreiniging van meer dan 25 m³ grond en/of 100 m³ grondwater waarvan de risico's niet zijn vastgesteld. Afhankelijk van de verontreinigingssituatie kan dit wettelijk zijn te onderzoeken.

Ernstig, geen risico's bepaald. Zie Ernstig, spoed niet bepaald.

Ernstig, spoed, risico's weggenomen. Er is sprake van een sterke bodemverontreiniging met een omvang van meer dan 25 m³ grond en/of 100 m³ grondwater. Door het bevoegd gezag Wbb is bepaald dat de aanwezige verontreiniging een dermate actueel gevaar vormt voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding, dat het risico direct dient te worden weggenomen. De sanering van de verontreiniging dient plaats te vinden binnen de door het bevoegd gezag vastgestelde termijn.

Urgent, san binnen 4 jaar. Urgent of spoedeisend geval van bodemverontreiniging, de sanering van de verontreiniging dient binnen 4 jaar plaats te vinden. Door het bevoegd gezag Wbb is bepaald dat de aanwezige verontreiniging een dermate actueel gevaar vormt voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding, dat sanering dient plaats te vinden binnen 4 jaar na vaststelling.

Urgent, san binnen 5-10 jaar. Urgent of spoedeisend geval van bodemverontreiniging, de sanering van de verontreiniging dient binnen 5 tot 10 jaar plaats te vinden. Idem als bij hierboven, alleen zijn de risico's minder spoedeisend waardoor sanering kan plaatsvinden binnen 10 jaar na vaststelling. (NB. de bepaling van spoedeisendheid is steeds uitgevoerd op basis van 'oude' beeld). Op basis van het huidige beeld wordt de spoedeisendheid wellicht als hoger beschouwd).

Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd. Er is sprake van lichte tot matige verontreinigde grond.

Het bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de matige verontreiniging geen onderdeel uitmaakt van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De kwaliteit van de bodem kent wel beperkingen bij het vrijkomen van deze grond. Deze grond is niet vrij toepasbaar.

Niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd. Er is sprake van een sterke verontreiniging. Bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de omvangcriteria, meer dan 25 m³ grond en/of 100 m³ grondwater boven de interventiewaarde, niet is overschreden. Op basis van de verontreinigingssituatie zijn er geen gezondheids-, ecologische- en/of verspreidingsrisico's.

De kwaliteit van de bodem kent wel beperkingen bij het vrijkomen van deze grond. Deze grond is niet vrij toepasbaar.

Vervolgstatus

Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de noodzakelijke vervolgstappen vastgesteld. De vervolgstatus zegt niets over de termijn waarbinnen één en ander moet plaatsvinden. We onderscheiden de onderstaande stappen (activiteiten):

Voldoende onderzoek/gesaneerd, geen vervolg. Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering), is een vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SF. Respectievelijk het uitvoeren van een Historisch (bodem) Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader bodemOnderzoek, een Aanvullend bodemOnderzoek, een SaneringsOnderzoek en het opstellen van een SaneringsPlan.

Uitvoeren van een sanering en/of aanvullende sanering. De grond en/of het grondwater moeten worden gesaneerd. Sanering kan inhouden dat de verontreinigingen worden verwijderd, of dat de risico's die de verontreiniging oplevert, worden weggenomen.

Uitvoeren tijdelijke beveiliging. Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico's van de verontreiniging terug te dringen.

Uitvoeren (aapvullende) saneringsevaluatie. De resultaten van de bodemsanering (hoeveelheid verwijderde grond, bereikt resultaat, etc.) worden vastgelegd in een rapport.

Uitvoeren actieve nazorg. Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen, die door het bevoegd gezag Wbb zijn vastgelegd in een beschikking.

Monitoring. De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of er geen verspreiding plaatsvindt van de verontreinigde componenten. De verplichting tot het ondernemen van deze activiteiten zijn in een Wbb beschikking vastgelegd.

Registratie restverontreiniging. Na sanering is een verontreiniging achtergebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij het bevoegd gezag Wbb. Bij het Kadaster wordt deze locatie ook geregistreerd.

Type onderzoek

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en een andere uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

Prefo. Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten.

De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.

Historisch onderzoek. Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Op basis van het locatiebezoek, gesprekken met betrokkenen en/of archiefonderzoek is onderzocht of er aanwijzingen zijn voor bodembedreigende activiteiten.

Beperkt onderzoek. Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bijvoorbeeld verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluit over de algemene bodemkwaliteit.

BOOT onderzoek. Een beperkt onderzoek in de nabijheid van een tank. Dit type bodemonderzoek geeft geen uitsluit over de algemene bodemkwaliteit.

Onderzoek op aard (O.O./VNN/NEN). Op de locatie is veld analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van een bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoeken zijn, die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, VNN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN = verkennd bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).

Nutsituatie onderzoek. Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder) heeft verontreinigd, wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd. Indien later blijkt dat de milieuhyginische kwaliteit van de bodem is verslechterd, kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.

Onderzoek op omvang. (Nader onderzoek) Onderzoek naar de grootte van de aangetroffen verontreiniging en het vaststellen van ernst en speed.

Saneringsonderzoek opgesteld. Er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.

Saneringsplan opgesteld. Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.

Saneringsevaluatie uitgevoerd. Een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

Wat u moet weten over tankgegevens

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huistrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opstaan in Ondergrondse Tanks) is opslag van olie in ondergrondse tanks niet langer toegestaan. Oude boilen gebruik gestelde tanks konden tot 1996 worden gesaneerd door KiWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingaankelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet was verontreinigd). Oude buiten gebruik gestelde tanks, die nu nog niet zijn behandeld, moeten worden verwijderd. Een bodemonderzoek is dan verplicht.

Algemene bodemkwaliteit

Nast de in deze rapportage aangeven locatiespecifieke informatie, is bij OZHZ ook algemene informatie bekend over de chemische bodemkwaliteit van het gebied waarin de locatie is gelegen. Per onderscheiden functiezone (wonen, landbouw, industrie, etc.) is de bodemkwaliteit van de onverdamde locaties binnen de zone vastgesteld. Deze informatie is gegenereerd uit de duizenden reeds uitgevoerde bodemonderzoeken binnen de regio Zuid-Holland Zuid. Deze informatie is beschikbaar via www.ozhz.nl.

Bijlage

45339_Vastgoedscanner.pdf



RAPPORT

ADRES

Straatnaam en huisnummer
Postcode en woonplaats
Gemeente
Wijk
Buurt
WOZ-objectnummer

Witte de Withstraat 55
3342TV Hendrik-Ido-Ambacht
Hendrik-Ido-Ambacht
Wijk 01 Centrum
Dorp
053100008130

OBJECT

Objectstatus
Bouwjaar
Oppervlakte BAG
Omschrijving vergunde verbruik
Complexrelatie

Object in gebruik
1962
143 m2
woonfunctie
1

WOZ-object 053100008130

Inhoud
Gebruiksklasse
Monumentaanduiding
Feitelijk gebruik
Huur/eigendom

330 m3
Hoekwoning
Geen monument / Onbekend
Hoekwoning
gebruiker is eigenaar (****)

LOKALE LASTEN

Gemeentelijk lasten [2021]

OZB-tarief eigenaren woning	0,105300 %
OZB-tarief eigenaren niet-woning	0,259300 %
OZB-tarief gebruikers niet-woning	0,209300 %
Reinigingsheffing tarief eenpersoonshuishouden	€ 246,00
Reinigingsheffing tarief tweepersoonshuiden	€ 350,64
Reinigingsheffing tarief meerpersoonshuishouden	€ 350,64
Rioolheffing tarief eigenaar	€ 128,52
Rioolheffing tarief eenpersoonshuishouden	€ 29,76
Rioolheffing tarief tweepersoonshuishouden	€ 59,52
Rioolheffing tarief meerpersoonshuishouden	€ 59,52

Rapportnummer: 1652392
3342TV/55

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.
21-05-2021 13:41

Pagina 1 van 2

H.H. van Well
21-05-2021 13:41

Rapportnummer: 1652392
3342TV/55

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.
21-05-2021 13:41

Pagina 2 van 2

Bijlage

45339_woz-053100008130-3342TV-55.pdf



Rijksoverheid

Adres

Adres	Witte de Withstraat 55
Postcode	3342 TV
Woonplaats	Hendrik-Ido-Ambacht

WOZ-Waarde

Identificatie	053100008130
---------------	--------------

Peildatum

WOZ-waarde

01-01-2020	265.000 euro
01-01-2019	220.000 euro
01-01-2018	220.000 euro
01-01-2017	205.000 euro
01-01-2016	190.000 euro
01-01-2015	185.000 euro
01-01-2014	185.000 euro

Kenmerken

Bouwjaar	1962
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	143m ²

Bijgewerkt tot	15-05-2021
Printdatum	18-05-2021

De WOZ-waarden worden bij beschikking vastgesteld door de gemeenten en periodiek langs automatische weg in het loket geladen. Incidentele afwijkingen ten opzichte van de gegevens van de gemeente zijn daardoor mogelijk. Aan de WOZ-waarden en overige gegevens in dit loket kunnen geen rechten worden ontleend. Het gebruik van het loket en de gegevens geschiedt op eigen risico. Het ministerie van Financiën is niet aanspreekbaar op schade direct of indirect als gevolg van het gebruik van het loket, de daarin opgenomen gegevens, of de vervaardigde afdrucken.



Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45339.pdf

KOPIE

080283.01/AK1/NS

AKTE HOUDENDE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Heden, achtentwintig juli tweeduizend éénnentwintig, verklaar ik, mr Brian Rudie de-----
Randamie, notaris te Rotterdam:-----

Opdrachtgever-----

"Lloyds Bank GmbH", een vennootschap naar Duits recht, statutair gevestigd te Berlijn, -
Duitsland, kantoorhoudende Karl-Liebknecht-Strasse 5, 10178 Berlijn, Duitsland,-----
geregistreerd in handelsregister arrondissementsrechtbank Charlottenburg, Berlijn (nr-----
HRB 190317 B), ter zake van de inschrijving in de openbare registers woonplaats-----
kiezende in Nederland, op haar adres: 'De entree 254 te 1101 EE Amsterdam,-----
ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer 72211342,-----
hierna te noemen: 'de verkoper', heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de-----
executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende-----
zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268-----
Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor-----
deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de--
onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en-----
overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als--
bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend door of-----
namens de verkoper. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op-----
www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.-----
Deze akte heeft de volgende indeling:-----

1. Algemene informatie-----
2. Informatie over het registergoed-----
3. Financieel-----
4. Openbare executoriale verkoop (veiling)-----
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)-----

1. Algemene informatie-----**1.1 datum en plaats**-----

De executoriale verkoop vindt plaats op één september tweeduizend éénnentwintig om of-
omstreeks dertien dertig uur in het Vendu Notarishuis aan de Kipstraat 54 te Rotterdam,--
voor mij, notaris of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van-----
mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale-----
verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel-----
3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.-----
De executoriale verkoop vindt tevens plaats via internet op de hierna omschreven-----
website. Mocht er uiterlijk op de dag van de veiling aan de notaris bekend worden-----
gemaakt dat de veiling niet via de zaal zal plaats vinden wegens onvoorziene-----
omstandigheden of vanwege door de overheid afgekondigde maatregelen in verband met
Covid 19, dan zal de veiling louter via internet plaatsvinden en zal de wijziging zo spoedig
mogelijk via de hierna omschreven website kenbaar worden gemaakt.-----
Deze voorwaarden worden geplaatst op de hierna omschreven website. Deze-----

voorwaarden worden ook toegestuurd aan de in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoemde belanghebbenden.

1.2 registergoed
Het registergoed is:

het voortdurend recht van erfpacht, van een perceel grond, eigendom van de stichting: Stichting DNGB Fonds I, statutair gevestigd te Amsterdam, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, bestaande uit een woonhuis met ondergrond en tuin, plaatselijk bekend 3342 TV Hendrik-Ido-Ambacht, Witte de Withstraat 55, kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht sectie D nummer 1419, groot twee are en drie centiare (2 a en 3 ca);

de erfpachtscanon bedraagt tweehonderd zesennegentig euro en tweeëndertig eurocent (€ 296,32) per maand;
hierna te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar
De eigenaar van het registergoed is:
Enz;
hierna te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.
De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.5 hypotheek-/pandrecht
Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot éénhonderd tweeënzestig-duizend zevenhonderd vijftig euro (€ 162.750,00), met een inschrijfbedrag groot éénhonderd vijfenzeventig duizend euro (€ 175.000,00), met rente en kosten begroot op zeventigduizend euro (€ 70.000,00), dus tezamen ten belope van tweehonderd vijfenveertig duizend euro (€ 245.000,00). Dit blijkt uit een akte op negenentwintig mei tweeduizend negentien verleden voor genoemde notaris Bierenga. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op éénendertig mei tweeduizend negentien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 75846, nummer 181, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:
a. alle rechten en acties, voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten die het onderpand (zullen) betreffen, in bijzonder de rechten op de huur- respectievelijk pachtpenningen en op vergoedingen, ongeacht welke, ter zake van het gebruik van het onderpand;
b. alle rechten en acties die de schuldenaar tegen degenen die het (de) onderpand zonder recht of titel in gebruik (zullen) hebben, kan laten gelden;
c. alle rechten en acties die de schuldenaar tegenover derden mocht hebben of verkrijgen in geval van ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst(en), krachtens welke het onderpand of een gedeelte daarvan door de

schuldenaar of één van diens rechtsvoorgangers werd verkregen;-----
d. de aan de schuldenaar toebehorende - in de hypotheekakte onder 6 en 7 omschreven
roerende zaken;-----
e. op alle rechten en aanspraken, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht op afkoop,-
op belening, op premievrijmaking en op aanwijzing van de begunstigde casu quo-----
wijziging van de bestaande begunstiging, welke de schuldenaar kan of zal kunnen-----
ontlenen aan de in de hypotheekakte onder LEVENSVZERKERING bedoelde-----
overeenkomst(en) van levensverzekering, met uitzondering van de rechten die-----
voortvloeien uit een arbeidsongeschiktheidsverzekering;-----
hierna te noemen: 'het pandrecht'.-----
Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van
alles wat de schuldenaar op welke grond dan ook aan de verkoper schuldig is, zal zijn of
worden volgens de administratie van de verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde
hoofdsom, met rente en kosten.-----
Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de---
daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.-----
1.6 rangorde inschrijving-----
Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.-----
1.7 schuld-----
Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit--
de administratie van de verkoper.-----
1.8 recht tot executoriale verkoop-----
De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door:--
- nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper-----
verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper;-----
- executoriaal beslag dat op het registergoed is gelegd en de overneming van de-----
executoriale verkoop door de verkoper. Het beslag is ingeschreven in de openbare-----
registers van het kadaster op tweeëntwintig december tweeduizend twintig, in register----
Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 79607, nummer 95;-----
- executoriaal beslag dat op het registergoed is gelegd en de overneming van de-----
executoriale verkoop door de verkoper. Het beslag is ingeschreven in de openbare-----
registers van het kadaster op vijf februari tweeduizend éénnentwintig, in register-----
Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 79994, nummer 32.-----
1.9 verzuim schuldenaar-----
Op grond van wat hiervoor en het in de hypotheekakte en de daarin van toepassing--
verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de-----
voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg
daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en-----
eerste pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot
executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.-----

1.10 aanzegging-----

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke-----

Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:-----

- de eigenaar/schuldenaar;-----
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;-----
- hen van wie het recht uit de registers blijkt en van wie het recht door de executoriale verkoop tenietgaat of vervalt.-----

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden-----

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor-----

Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze-----

voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor-----

zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in-----

de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De-----

Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf-----

december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-----

Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het-----

kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken-----

Hypotheek 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor-----

Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.-----

1.12 uitoefening recht van parate executie-----

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader-----

moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar-----

en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale-----

verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor-----

aansprakelijk houden.-----

2. Informatie over het registergoed-----

2.1 feitelijke objectinformatie-----

- milieu-----

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische

en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het-----

registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet-----

bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid-----

schadelijke materialen bevinden.-----

Aan deze akte wordt gehecht het Bodemrapportage Omgevingsrapportage met datum-----

éénentwintig mei tweeduizend éénentwintig van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid.-----

- funderingsinformatie-----

Aan deze akte is gehecht een funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden van het-----

Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek in samenwerking met de Rijksdienst-----

voor Ondernemend Nederland waarop is aangegeven een inschatting van-----

funderingsproblemen.-----

- *bouwwerken zonder bouwvergunning*-----
In een bericht van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, afdeling Beheer en Openbare-----
Ruimte, met datum drie juni tweeduizend éénentwintig, staat woordelijk:-----
"M.b.t. bovenstaand adres kunnen wij u het volgende melden.-----
..... heeft een vergunning gekregen voor een rechter zijaanbouw en een schutting. De-----
achter aanbouw is vergunningsvrij. Enzovoort.-----
Ik heb mondeling met afgesproken dat er constructief door hem aangetoond moest-----
worden dat beide aanbouwen zonder heiwerk uitgevoerd konden worden. Tot op heden-----
geen reactie hieromtrent ontvangen. zou ook foto's maken van de nieuw geplaatste-----
stalen portaal constructie tussen woonkamer en achter aanbouw, hier ook niets van-----
ontvangen. Of dit is uitgevoerd is een groot vraagteken omdat er gipsplaten voor gezet-----
zijn. De zijaanbouw mocht absoluut niet gebruikt worden totdat bovenstaande gegevens-----
door ons akkoord zijn bevonden.-----
Conclusie, de nieuwe kopers zouden er goed aan doen om met ons in contact te treden."
De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.
- *energielabel*-----
Op www.ep-online.nl staat vandaag wel een definitief energielabel van het registergoed--
geregistreerd.-----
2.2 juridische informatie-----
- *bestemming*-----
Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt-----
verwezen naar de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, waarbij als gebruiksdoel-----
wordt aangegeven: woonfunctie.-----
De bestemming volgens de erfpachtvoorwaarden is: woning.-----
Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woning.-----
- *privaatrechtelijke rechten en beperkingen*-----
Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of--
andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen-----
naar:-----
a. een akte van levering op twaalf juni negentienhonderd drieënzestig verleden voor R.F.-
Ouwersloot, destijds notaris te Dordrecht, bij afschrift overgeschreven ten kantore van de
Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds genaamd: Hypotheekkantoor
Dordrecht) in register hypotheek 4 op twaalf juni negentienhonderd drieënzestig in deel-
1203 nummer 40.-----
In die akte is onder meer woordelijk vermeld:-----
"8. a. Zolang en voorzover de bebouwing van het terrein nog niet ten genoegen van-----
Burgemeester en Wethouders is voltooid, mag de grond zonder voorafgaande-----
schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders noch geheel, noch-----
gedeeltelijk aan derden in eigendom of zakelijk genotsrecht worden overgedragen.-----
Koper of iedere opvolger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die deze bepaling niet-----

nakomt of overtreedt, verbeurt voor iedere niet-nakoming of overtreding ten behoeve van de gemeente Hendrik Ido Ambacht een onmiddellijk opeisbare boete van een duizend gulden per dag en wel met ingang van de dag, waarop de overtreding is begaan, tot op de dag, waarop zij ongedaan wordt gemaakt.

b. de op de te verkopen grond te bouwen woningen en de daarbij behorende opstallen zullen uitsluitend overeenkomstig hun oorspronkelijke bestemming moeten worden gebruikt; afwijking van dit beding, in welke vorm ook, is slechts mogelijk met voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders.

c. de voor- casu quo zijtuinen van de te bouwen woningen moeten worden aangelegd volgens een vanwege en op kosten van partij ter tweede zijde te maken plan, dat aan de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders is onderworpen;

d. de bij de te bouwen woningen behorende voor- casu quo zijtuinen mogen uitsluitend als siertuin worden gebruikt.

e. de gemeente Hendrik Ido Ambacht behoudt zich het recht voor in het kader van de straatbeplanting in de voortuinen van de in aanbouw zijnde woningen enkele bomen te planten en te onderhouden.

f. waar terreinafscheidingen of afscheidingen van zij-erven nodig zijn, hetgeen ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders zal zijn, zullen deze door en op kosten van de kopers moeten worden aangebracht en onderhouden.

de terreinafscheidingen met gemeente-eigendom zullen op het terrein van de kopers worden geplaatst en hun eigendom zijn.

de vorm, samenstelling en afmetingen van elke afscheiding, alsmede de eventuele vernieuwing daarvan, zijn onderworpen aan de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders.

g. de koper of iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die het sub b, c, d en f bepaalde niet nakomt of overtreedt, verbeurt voor iedere niet-nakoming of overtreding ten behoeve van de gemeente Hendrik Ido Ambacht, een onmiddellijk opeisbare boete van een duizend gulden per dag en wel met ingang van de dag, waarop de overtreding is begaan, tot, op de dag waarop zij ongedaan wordt gemaakt.

h. de gemeente Hendrik Ido Ambacht behoudt zich het recht voor zonodig leidingen ten behoeve van de openbare Nutsbedrijven in de grond, voor zover deze onbebouwd blijft, te leggen;

9. De bedingen van artikel 8, alsmede dit artikel, moeten bij elke vervreemding of scheiding, in eigendom of uitgifte in zakelijk genotsrecht, van de grond of een gedeelte daarvan aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente Hendrik Ido Ambacht worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding of scheiding in eigendom of zakelijk genotsrecht, woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte voor de koper en iedere opvolgende eigenaar, die verzuimt zulks te doen, van een onmiddellijk opeisbare boete

van een duizend gulden per dag, ten behoeve van de gemeente Hendrik Ido Ambacht en wel met ingang van de dag, waarop de overtreding is begaan tot op de dag, waarop zij--- ongedaan wordt gemaakt, met dien verstande, dat opnemng van het bepaalde sub 8 a--- niet meer vereist zal zijn, zodra aan de verplichting tot bebouwing is voldaan.-----

10. ERFDIENSTBAARHEDEN-----

Ten aanzien van erfdienstbaarheden wordt ten deze verwezen naar een akte van----- transport op heden voor mij, notaris, verleden, bij afschrift overgeschreven ten----- hypotheekkantore te Dordrecht, mede op heden in deel 1203 nummer 39 waarin werd--- bepaald:-----

A. Stroken grond ter breedte van ongeveer een meter, gelegen aan de achterzijden van-- de kadastrale percelen gemeente Hendrik Ido Ambacht, sectie D, nummers 1401 tot en-- met 1412 en 1419 tot en met 1430 en tussen de percelen 1410 en 1411 en stroken ter--- breedte van ongeveer twee meter, gelegen aan de achterzijden van de percelen 1413 tot en met 1418 alsmede de meest zuidelijke strook van het perceel 1430 eveneens ter----- breedte van ongeveer twee meter moeten steeds onbebouwd als gangen blijven liggen-- en moeten over en weer dienen tot achteruit- en -ingang van alle woonhuizen en-- schuurtjes, welke gesticht worden op voormelde kadastrale percelen, waartoe mitsdien-- over en weer bij deze worden gevestigd de erfdienstbaarheden van pad ten behoeve en-- ten laste van de percelen 1411 tot en met 1430.-----

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden bij deze voor zoveel nodig, over en-- weer te vestigen de erfdienstbaarheden als hiervoor aangehaald."-----

b. genoemde aankomsttitel op negenentwintig mei tweeduizend negentien verleden voor-- genoemde notaris Bierenga, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het-- kadaster en de openbare registers in register hypotheek 4 op éénendertig mei----- tweeduizend negentien in deel 75686 nummer 175.-----

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:-----

"Algemene Erfpachtvoorwaarden:-----
de Algemene Erfpachtvoorwaarden 2017-1 zoals vastgelegd in een akte op negentien-- oktober tweeduizend zeventien verleden voor mr. P.A.E. Kerckhoffs, notaris te-----

Amsterdam ingeschreven in de openbare registers van de Dienst van het kadaster en de-- openbare registers op negentien oktober tweeduizend zeventien in register Hypotheken-- 4, deel 71757 nummer 57, die van toepassing zullen zijn op het Erfpachtrecht, tenzij----- daarvan in de Akte is afgeweken;-----

Bijzondere Erfpachtvoorwaarden:-----
de voorwaarden die hierna in de Akte in aanvulling en/of afwijking van Algemene----- Erfpachtvoorwaarden op het Erfpachtrecht van toepassing worden verklaard."-----
Enzovoorts-----

"HOOFDSTUK 5. VESTIGING ERFPACHTRECHT-----

6. Vestiging Erfpachtrecht-----

Ter uitvoering van de Overeenkomst inzake Duokoop-regeling vestigt de Erfpachter---

*hierbij ten behoeve van de Erfpachter het Erfpachtrecht op het Registergoed, die hierbij--
het Erfpachtrecht aanvaardt.-----*

7. Eenmalige Vergoeding-----

*7.1 Koper heeft de Eenmalige Vergoeding, waarin begrepen de eventueel verschuldigde-
omzetbelasting, en/of (vergoeding van de) overdrachtsbelasting, alsmede het op heden--
verder door Koper uit hoofde van de Overeenkomst inzake Duokoop-regeling en deze----
Akte verschuldigde, voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening.-----*

*7.2 Erfverpachter verleent Erfpachter kwijting voor de voldoening van de Eenmalige-----
Vergoeding, waarin begrepen de eventueel verschuldigde omzetbelasting en/of-----
(vergoeding van de) overdrachtsbelasting, alsmede het op heden verder door-----
Erfverpachter en Erfpachter uit hoofde van de Overeenkomst inzake Duokoopregeling----
en deze Akte verschuldigde.-----*

8. Omschrijving verplichting tot vestiging Erfpachtrecht-----

8.1 Erfverpachter vestigt het Erfpachtrecht dat:-----

*(a) onvoorwaardelijk is, niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke-----
vernietiging dan ook;-----*

*(b) niet bezwaard is met beslagen en/of rechten van hypotheek of met inschrijvingen-----
daarvan;-----*

(c) niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen (anders dan hierna vermeld);-----

*(d) niet bezwaard is met beperkte rechten (anders dan hierna vermeld) behoudens-----
erfdienstbaarheden;-----*

*(e) niet belast is met andere (bijzondere) lasten en beperkingen uit overeenkomst (anders
dan hierna vermeld), welke garanties worden verstrekt met inachtneming van het-----
bepaalde in de Overeenkomst inzake Duokoop-regeling en deze Akte.-----*

*8.2 De aflevering (feitelijke levering) van de Opstal aan Erfpachter vindt heden plaats, in-
de feitelijke staat waarin de Opstal zich heden bevindt.-----*

HOOFDSTUK 6. VOORWAARDEN ERFPACHTRECHT, VERPANDING-----

RECHTEN EN VOLMACHT-----

9. Inhoud van het recht-----

*9.1 Het Erfpachtrecht geeft de Erfpachter het recht om het Registergoed te houden en te-
gebruiken.-----*

*9.2 Onverminderd hetgeen overigens in deze Akte is bepaald, heeft Erfpachter ten-----
aanzien van het Registergoed de bevoegdheden die voor het volle genot van zijn recht--
nodig zijn.-----*

10. Opstal-----

De Opstal bestaat uit: een hoekwoning met vrijstaande stenen garage.-----

11. Algemene Erfpachtvoorwaarden-----

*Ten aanzien van het Erfpachtrecht zijn van toepassing de Algemene-----
Erfpachtvoorwaarden. De Algemene Erfpachtvoorwaarden houden onder meer een-----
regeling in ten aanzien van:-----*

- (i) de overgang en bezwaring van het Erfpachtrecht (artikel 16);-----
 (ii) het Kooprecht Grond voor de Erfpachter om de Grond te kopen (artikel 9) en de wijze van berekening van de Koopprijs Kooprecht (artikel 10);-----
 (iii) de vereiste toestemming van een hypotheekhouder wanneer Erfverpachter de-----
Algemene Erfpachtvoorwaarden wenst te wijzigen (artikel 27).-----

12. Bijzondere Erfpachtvoorwaarden-----

Ten aanzien van het Erfpachtrecht zijn voorts de volgende bijzondere-----

erfpachtvoorwaarden van toepassing:-----

(a) Het Erfpachtrecht gaat in op de Ingangsdatum en geschiedt voor onbepaalde tijd,-----
 onverminderd het bepaalde in artikel 19 van de Algemene Erfpachtvoorwaarden ter zake
 de opzegging van het Erfpachtrecht en de overigens in de wet vermelde gronden.-----

(b) De bestemming en het toegestane gebruik van het Erfpachtrecht is: woning voor-----
 particuliere bewoning.-----

(c) De hoogte van de Canon betreft het bedrag zoals vermeld in de definitie Canon en zal
 in twaalf (12) gelijke termijnen maandelijks bij vooruitbetaling door de Erfpachter worden-----
 voldaan op de eerste dag van iedere maand.-----

(d) De Canon zal jaarlijks worden aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen-----
 prijsniveau conform het bepaalde in artikel 6 van de Algemene Erfpachtvoorwaarden. De
 datum per wanneer de Canon voor het eerst zal worden aangepast overeenkomstig het-----
 hiervoor bepaalde is **een januari tweeduizend eenentwintig**.-----

(e) De hoogte van de Grondwaarde betreft het bedrag zoals vermeld in de definitie-----
 Grondwaarde en is gebaseerd op het taxatierapport dat als bijlage aan deze Akte is-----
 gehecht.-----

(f) Het percentage dat wordt toegekend aan de Grondquote betreft het percentage zoals-----
 vermeld in de definitie Grondquote.-----

13. Vestiging pandrecht-----

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de op Erfpachter krachtens de Algemene
 Erfpachtvoorwaarden rustende verplichting tot herstel of wederopbouw van de Opstal in-----
 geval van geheel of gedeeltelijk tenietgaan daarvan, verleent de Erfpachter-----
 overeenkomstig de Algemene Erfpachtvoorwaarden bij dezen aan de Erfverpachter, die-----
 aanvaardt, een pandrecht op zijn rechten jegens derden – waaronder begrepen-----
 verzekeraars terzake van alle door deze uit te keren verzekeringspenningen en andere-----
 uitkeringen terzake van verzekering– ter zake van dat gehele of gedeeltelijke teniet gaan.
 Dit pandrecht is van lagere rang dan het wettelijk pandrecht als bedoeld in artikel 3:229-----
 van het Burgerlijk Wetboek.-----

14. Onherroepelijke volmacht tot levering van de Grond bij uitoefening van het----- Kooprecht door Erfpachter-----

14.1 Erfpachter heeft op grond van artikel 9 van de Algemene Erfpachtvoorwaarden het-----
 Kooprecht Grond.-----

14.2 Indien Erfpachter te kennen heeft gegeven de Grond te willen kopen en daarna een-----

*koopovereenkomst met betrekking tot de Grond tot stand is gekomen, is Erfverpachter---
verplicht medewerking te verlenen aan de levering van de Grond aan de Erfpachter.-----
14.3 Bij deze verleent Erfverpachter aan Erfpachter en – in geval van vervreemding van--
het Erfpachtrecht – de opvolgend erfpachter de volmacht als bedoeld in artikel 9.11 van--
de Algemene Erfpachtvoorwaarden. Deze volmacht is onherroepelijk als bedoeld in-----
artikel 74 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Van deze volmacht kan alleen gebruik-----
worden gemaakt indien aan alle in artikel 9.12 van de Algemene Erfpachtvoorwaarden---
beschreven voorwaarden is voldaan."-----*

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper-----
moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de---
veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van
de AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.-----
Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht-----
door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan
wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).
- *publiekrechtelijke rechten en beperkingen*-----

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in
de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit-----
informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. In verband hiermee
heeft de verkoper bij de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht geïnformeerd naar de-----
aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.-----

Volgens een bericht van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, afdeling Beheer en-----
Openbare Ruimte, met datum drie juni tweeduizend éénentwintig, zijn er geen-----
publiekrechtelijke beperkingen bekend. De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat hem
geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.--
De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid-
publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de-----
beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben--
overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers-
na vandaag zijn voor risico van de koper.-----

2.3 gebruik-----

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:-----
Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar----
(en zijn gezin).-----

Volgens een bericht van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, afdeling Dienstverlening,---
met datum twaalf mei tweeduizend éénentwintig, staan er geen andere personen als-----
bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar (en zijn gezin).
De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het---
huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de----
verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals-----

hierna omschreven.-----
 Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet--- bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de--- wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij ----- onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de----- voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor----- rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de--- koper tot ontruiming.-----

3. Financieel-----

3.1 kosten en heffingen-----

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een----- onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke----- Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:-----
 - het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en--- ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van--- het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken,--- bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop). In geval van onderhandse bieding wordt voorts aan de koper in----- rekening gebracht de kosten van de door de executant in te schakelen----- advocaat en rechtbankkosten. Het honorarium van de notaris wordt ingeval van acceptatie door de verkoper van een onderhandse bieding (aanvullend)----- verhoogd met vijfhonderd negenentwintig euro en achtendertig eurocent----- (€ 529,38) inclusief een en twintig procent (21%) Belasting Toegevoegde----- Waarde;-----
 - de overdrachtsbelasting;-----
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;-----
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;-----
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.-----
- b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor ----- onder a bedoeld zijn:-----
 - de achterstallige erfpachtcanon: zesduizend zevenhonderd drieënvijftig euro en achteneertig eurocent (€ 6.753,48).-----

Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige en----- lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.-----
- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:-----

- onroerendezaakbelasting: tweehonderd negenenzeventig euro (€ 279,00);-----
- rioolheffing: éénhonderd achtentwintig euro en vijfentachtig eurocent (€ 128,85);
- waterschapslasten: achtennegentig euro en achtenvijftig eurocent (€ 98,58);----
- erfpachtcanon: drieduizend vijfhonderd vijfenvijftig euro en vierentachtig -----
eurocent (€ 3.555,84) per jaar.-----

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.-----

3.2 fiscaal-----

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, --
maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.-----

3.3 aanvulling op de AVVE-----

- a. De tekst van punt 3 van artikel 5 van de AVVE vervalt en wordt vervangen voor de--
navolgende bepaling, luidende:-----

"3. De AVVE bepaalt in artikel 5 dat iedereieder op een veiling het recht heeft om--
vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij zijn bod heeft uitgebracht voor--
een ander, de "vertegenwoordigde". Om dit bieden voor een ander te formaliseren--
moet de notaris een Akte de command opmaken. Omdat bij het bieden voor een-----
ander de uiteindelijke koper niet direct bekend is, kiest de bank vanuit het oogpunt--
van transparantie ervoor om bieden voor een ander niet toe te staan bij de veiling. In
plaats daarvan kan de bieder gebruik maken van een doorlevering. Na levering van--
de onroerende zaak aan de bieder levert deze de zaak weer door aan de-----
uiteindelijke koper."-----

- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel--
3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven
de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten
de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald-----
worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek----
bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.-----
- c. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest--
voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en--
vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete--
wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.-----

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)-----

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.-----

4.1 wijze van veilen-----

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29en in artikel 2 van de-----
AVVE.-----

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag-----
aansluitend bij afmijning.-----

- afmijnen zonder afroepen-----

Als de regioveiling daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, kan, in aanvulling op--

artikel 3 lid 2 van de AVVE, de afmijning door een zaalbieter door het roepen van het----
woord 'mijn' ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de
tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de-----
notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Als 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. Daarbij blijft het--
bepaalde in artikel 3 lid 5, laatste zin van de AVVE gelden.-----

4.2 bieden-----

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand--
aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.-----

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden-----

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

Aanvulling begrippen-----

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:-----

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

In verband met de mogelijkheid van bieden via www.openbareverkoop.nl gelden de-----
volgende voorwaarden.-----

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet
worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod--
via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in
de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer
uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.-----

2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Deelnemer bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap;
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.
 Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling

- van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer--
anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.-----
9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of-----
personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de-----
verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de-----
door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in-----
verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de
koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering-----
aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit
de Notariële verklaring van betaling te blijken.-----
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven,-----
verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem-----
vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9,
tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van
de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder---
afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van-----
Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:-----
a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en---
b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n)---
waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.-----
De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van
Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig-----
acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn-----
verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.-----
- 4.4 inzetpremie**-----
Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.-----
- 4.5 legitimatie**-----
De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren---
door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.-----
- 4.6 gegoedheid**-----
De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden---
aangetoond door:-----
- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of-----
- een verklaring van een geldverstrekende instelling met een vergunning in de zin---
van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt---
dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de-----
bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling
niet ouder zijn dan vier (4) weken.-----
Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging-
van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te-----

tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de -----
Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft--
verklaard.-----

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden-----
aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE-----
vóór de gunning. De bieder die in de zaal biedt, kan geen gebruik maken van de hierna--
omschreven mogelijkheid een internetborg te betalen.-----

- *aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg*-----
In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de--
waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van--
de AVVE of deze akte moet doen.-----

4.7 gunning-----

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:-----

- de kosten en heffingen die de verkoper al heeft betaald, terugbetaald;-----
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;-----
- de internetborg vrijgegeven.-----

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.-----

4.8 risico-overgang-----

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende--
zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto-----
artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment--
van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.-----

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)-----

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de-----
onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed--
executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover--
hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten -
koopovereenkomst niet wordt afgeweken.-----

5.1 schriftelijke verklaring-----

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging
van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor-----
biedingen moet worden gebruikt.-----

5.2 koopovereenkomst-----

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod
van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid-
1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand
als deze schriftelijk is vastgelegd.-----

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door-
de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek-
van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de

notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.-----

5.3 waarborgsom-----

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van-----
toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.-----

5.4 verzoekschriftprocedure-----

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de-----
koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het
staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te-----
leggen.-----
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in
te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat
het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden
ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee
handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de-----
koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde-----
opschortende voorwaarde niet van toepassing.-----
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen-----
rechten aan deze koopovereenkomst ontfangen als de voorzieningenrechter deze-----
overeenkomst niet goedkeurt.-----
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de-----
koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de-----
bieder de waarborgsom geheel terug.-----

5.5 risico-overgang-----

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende---
zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto---
artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving-
van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.-----

Instemming verkoper-----

Ten slotte verscheen voor mij, notaris, de heer mr Kevin Tariq Terborg, geboren in-----
Rotterdam op zesentwintig november negentienhonderd drieënnegentig, werkzaam ten---
kantore van mij, notaris, en aldaar woonplaats kiezende te 3011 WD Rotterdam,-----
Posthoornstraat 13-15, als schriftelijk gevolmachtigde van verkoper, die heeft ingestemd-
met deze voorwaarden. Van het bestaan van voormelde volmacht is mij, notaris,-----
genoegzaam gebleken.-----

Ondertekening-----

Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld en
is door mij, notaris, ondertekend om negen uur en vijfenvijftig minuten (09:55).-----