

Oostmadeweg (ongenummerd), 2553EH 'S-GRAVENHAGE (45514)



Grond / Kavel

het recht van eeuwigdurende erfpacht, welke erfpacht eeuwigdurend is afgekocht, op het perceel bouwterrein, eigendom van de gemeente 's-Gravenhage



Beschrijving

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



Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Nederland (internet-only) woensdag 24 november 2021
Inzet	woensdag 24 november 2021 vanaf 09:30
Afslag	woensdag 24 november 2021 vanaf 09:30
Kantoor	RoX Legal Coolsingel 104 3011 AG Rotterdam T: 010 200 17 00 E: rogier.vanheeswijk@roxlegal.nl
Behandelaar	de heer Pascal Tjon Sien Kie



Objectinfo

Woningtype	Grond / Kavel
------------	---------------





Soort eigendom

Gebruik

Onbekend

Kadastrale omschrijving

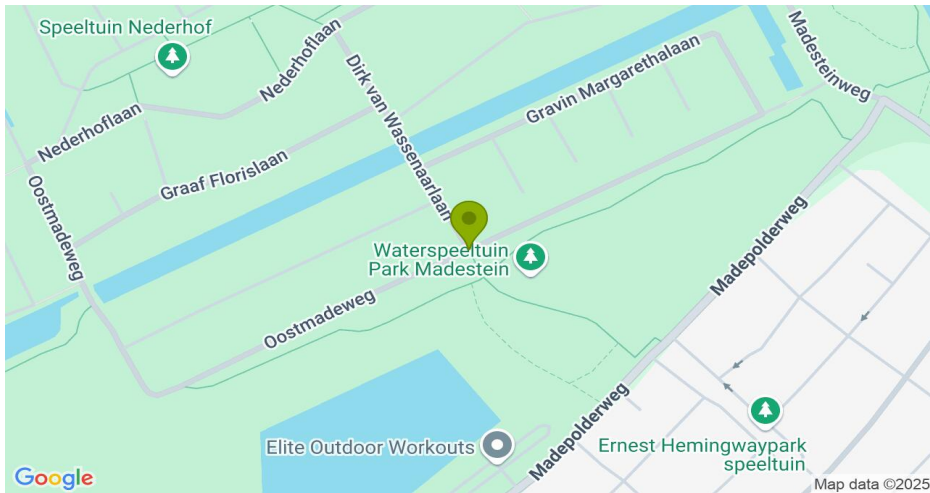
het recht van eeuwigdurende erfpacht, welke erfpacht eeuwigdurend is afgekocht, op het perceel bouwterrein, eigendom van de gemeente 's-Gravenhage, gelegen in plangebied Vroondaal, plaatselijk bekend Oostmadeweg (ongenummerd) te 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummer 1783,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

Financieel

Lasten

Inzetpremie

1% van de koopsom tlv verkoper



Kadastrale kaart

45514-kadastralekaart2553Oostmadeweg.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: loesblaak



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Loosduinen
Sectie K
Perceel 1783

kadaster

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

45514_BAG Viewer Document.pdf

kadaster



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Oostmadeweg 's-Gravenhage



Openbare Ruimte

ID	0518300000201322
Naam	Oostmadeweg
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
Begindatum	17-05-1971
Documentdatum	17-05-1971
Documentnummer	O-1971 262
Mutatiedatum	28-01-2011
Gerelateerde woonplaats	1245

Woonplaats

ID	1245
Naam	's-Gravenhage
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
Begindatum	27-07-2017
Documentdatum	27-07-2017
Documentnummer	VWS20179326

Mutatiedatum 27-07-2017

Bronhouder

ID 0518

Naam 's-Gravenhage

Bijlage

45514_Bodemloket Rapport.pdf



Rapport Bodemloket

Geen locatiecode STATISCH!!!! Madestein algemeen (Noord-midden) (6420000)

Datum: 30-9-2021



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

RapportGeen locatiecode STATISCH!!!! Madestein algemeen (Noord-midden) (6420000)**Inhoud**

- 1 Algemeen
 - 1.1 Administratieve gegevens
 - 1.2 Statusinformatie
 - 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
 - 1.4 Onderzoeksrapporten
 - 1.5 Besluiten
 - 1.6 Saneringsinformatie
 - 1.7 Contactgegevens
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl>.

1.1 Administratieve gegevens

Locatiennaam:	STATISCH!!!! Madestein algemeen (Noord-midden) (6420000)
Identificatiecode volgens bevoegd gezag:	
Locatiecode gemeentelijk BIS:	AA051813916
Adres:	Madesteinweg 's-Gravenhage
Gegevensbeheerder:	Omgevingsdienst Haaglanden
Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.	

1.2 Statusinformatie

Vervolg:	uitvoeren OO.
Omschrijving:	Er moet op de locatie een oriënterend onderzoek worden uitgevoerd naar de aard en ernst van de (mogelijke) verontreiniging. De basis voor dit onderzoek is het 'Protocol Oriënterend Onderzoek' (Sdu, 1993).

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
onbekend (999999)	onbekend	onbekend

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
Verkenkend onderzoek NEN 5740	Geofox-Lexmond	20120885/JVOO	2012-06-11
Oriënterend bodemonderzoek	Aquaterra-Kuiperburger B.V.	PB06182/B08	2008-06-03

Bodemloket Rapport Geen locatiecode STATISCH!!!! Madestein algemeen (Noord-midden) (6420000)

Sanerings evaluatie	Aquaterra-Kuiperburger B.V.	PB06182/D3	2008-05-30
Sanerings evaluatie	Kuiper En Burger	PB06182/D1	2007-03-30
Nader onderzoek	Geofox-Lexmond B.V.	20060274_a1aanv_rap	2006-02-17
Saneringsplan	Geofox-Lexmond	20052885/MLOO	2006-01-24
Nader onderzoek	Geofox-Lexmond B.V.	20050475/ASEV	2005-07-26
Historisch onderzoek	Ingenieursbureau Den Haag	00-74526	2000-06-06

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
Instemmen uitgevoerde sanering	6420000.G01.SV	2007-05-30
beschikking ernstig, spoed	6420000.G01.EUT	2006-06-02
Instemmen met SP	6420000.G01.SP	2006-04-12

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
voll. verw., aanvulgrond BGW	Niet van toepassing		

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij
Omgevingsdienst Haaglanden
[https://omgevingsdiensthaaglanden.nl/Opvragen bodemdocumenten](https://omgevingsdiensthaaglanden.nl/Opvragen_bodemdocumenten)

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Bijlage

45514_Energielabel.pdf

Zoek je energielabel

Check hier het energielabel van je huidige of toekomstige huis. Wil je meerdere adressen checken? Ververs de pagina dan steeds voordat je een nieuw adres intypt.

Type woning	Postcode	Huisnummer	Toevoeging	Check
Koopwoning ▾	2553 EH		▾	

Krijg je geen energielabel te zien of wordt de check-knop niet groen? Ververs je scherm en probeer het nog eens. Probeer het ook eens zonder spatie in de postcode. Lees meer hieronder.

Heb je een vraag over je energielabel? Vraag het de Helpdesk Energielabel via 0800-0808 of via helpdesk@energielabel.nl. Ben je zakelijk gebouw eigenaar, dan kun je contact opnemen met RVO via 088-0424242 of klantcontact@rvo.nl.

Wil je je energielabel verbeteren? Kijk voor de mogelijkheden voor jouw huis op www.verbeterjehuis.nl.

Bijlage

45514_informatie en WKPB.pdf

Verzonden: donderdag 30 september 2021 07:33

Onderwerp: RE: Oostmadeweg te Den Haag (kavel ongenummerd)

Categorieën: Opgeslagen bij dossier

Geachte mevrouw,

*Sinds eind vorig jaar (28 dec. 2020) zijn alle **actuele** ingeschreven beperkende besluiten op te vragen bij het Landelijk Kadaster.
Wanneer er nu een inzage via Kadaster online wordt genomen, staat er op het uittreksel bij Aantekeningen, in plaats van het inschrijffnummer, nu het deel en nummer waarbij het besluit direct is op te vragen.*

Als voorbeeld:

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming		
Basregistratie Kadaster		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Den Haag	
Afkomsig uit stuk	Hyp4 80169/00168	Ingeschreven op 28-12-2020 om 09:21
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	

Mocht deze aantekening niet voorkomen, dan is er geen besluit geregistreerd.

Met vriendelijke groet,

Procesmanager Geodata

Werkdagen: woensdag t/m vrijdag

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afd. Geo-informatie
Beheerder WKPB/ Beter Kenbaar

www.denhaag.nl



Den Haag

Verzonden: woensdag 29 september 2021 16:40

Onderwerp: Oostmadeweg te Den Haag (kavel ongenummerd)

Geachte heer, mevrouw,

In verband met de overdracht van bovengenoemd registergoed en onze werkzaamheden terzake ontvang ik graag zo spoedig mogelijk van u een WKPB verklaring ten aanzien van het registergoed aan de **gelegen aan de Oostmadeweg te Den Haag (kavel ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummer 1783 ter grootte van zes are (6 a).**

Mochten er bij uw gemeente geen gegevens omtrent WKPB bekend zijn aangaande het betreffende registergoed, dan volstaat een bevestiging, waaruit dat blijkt.

Daar partijen voornemens zijn de overdracht van bovenvermeld registergoed binnenkort te doen plaatsvinden, verzoek ik u vriendelijk mij zo spoedig mogelijk te informeren.

In afwachting van uw bericht, verblijf ik,

Met vriendelijke groet,

Notarieel secretaresse



Weena 220 | 3012 NJ Rotterdam
Postbus 2560 | 3000 CN Rotterdam

W: www.roxlegal.nl

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren en dit bericht en eventuele bijlage(n), zonder deze te kopiëren, door te sturen, openbaar te maken of op andere wijze te gebruiken, te vernietigen. RoX Legal B.V. is niet aansprakelijk voor schade die betrekking heeft op communicatie per e-mail.

RoX Legal B.V. is gevestigd te Rotterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70322007. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden uitsluitend verricht uit hoofde van een overeenkomst tot opdracht met RoX Legal B.V. Op de overeenkomst zijn van toepassing de algemene voorwaarden van RoX Legal B.V. Deze algemene voorwaarden bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid, zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank te Rotterdam, zijn in te zien op www.roxlegal.nl en worden op verzoek kosteloos toegezonden.

This e-mail is confidential and may also be privileged. It is intended for use by the addressee only. If you are not the intended addressee, we request that you notify us immediately and delete this e-mail and any attachment(s), without copying, forwarding, disclosing or using it in any other way. RoX Legal B.V. will not be liable for damage relating to the communication by e-mail of data or documents.

RoX Legal B.V. has its seat in Rotterdam, The Netherlands and is registered in the Commercial Register in Rotterdam under number 70322007. All services and other work are carried out exclusively under a contract for professional services ("overeenkomst van opdracht") with RoX Legal B.V., subject to the general conditions of RoX Legal B.V. These general conditions include, among other provisions, a limitation of liability clause and have been filed with the Rotterdam Court of First Instance. They can be consulted at www.roxlegal.nl and will be provided free of charge upon request.

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op:

<http://www.denhaag.nl/disclaimer>

Bijlage

45514_Bijzondere veilingvoorwaarden.pdf



RoX Legal B.V.

1

RvH/TSK/21.3306.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 24 november 2021)

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

Heden, tweeëntwintig oktober tweeduizend eenentwintig, verscheen voor mij,

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

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

Het betreft het volgende registergoed: _____

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



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

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

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN _____

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

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

A. Omschrijving Registergoed _____

Het volgende Registergoed zal worden geveild: _____

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

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

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

B. Wijze van veilen _____

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

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

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

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

C. Extra voorwaarden in verband met internetbieden _____

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

Aanvulling begrippen _____

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: _____

1. *Deelnemer:* _____



- een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en _____ tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl. _____
2. *Handleiding:* _____
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op _____ Openbareverkoop.nl. _____
3. *Notaris:* _____
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop. _____
4. *Openbareverkoop.nl:* _____
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via _____ welke een Bod via internet kan worden uitgebracht. _____
5. *Registratie:* _____
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding _____ "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden. _____
6. *Registratienotarissen:* _____
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt _____ en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is _____ opgenomen op de Website(s). _____
- Aanvulling voorwaarden** _____
1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via _____ internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook _____ een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een _____ Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het _____ Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij _____ klikt of drukt. _____
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben _____ bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de _____ internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van _____ discussie beslist de Notaris. _____
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar _____ hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of _____ gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele _____ vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen _____ en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de _____ Deelnemer. _____
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de _____ Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via _____ internet biedingen kunnen worden uitgebracht. _____
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer _____ elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied". _____
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag _____ wordt geklikt of gedrukt. _____



7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod — via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris — telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele — telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens — registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere — verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch — bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch — overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de — Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als — zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft — uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via een acte de command — zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden — namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór — de Gunning: —
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoon volledig — bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of — personenvennootschap; en —
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE in — combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden. —
 Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing — (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere — Veilingvoorwaarden is uitgesloten of is aangepast. Op dit punt prevaleren de — Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in overeenstemming — zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van command casu quo van — Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een — rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als — vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of — personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te — verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als — bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE. —
9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of — personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de — verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de — door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in — verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht — de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de — Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en — ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. —
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, — verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem — vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid — 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik —



van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als _____
ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal _____
van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling: _____

- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en _____
- b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) _____
waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling. _____

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal _____
van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en
nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder _____
zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen. _____

D. Begrippen _____

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

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

a. **Akte de command** _____

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

b. **Gunning** _____

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

c. **Website** _____

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

E. Verloop van de veiling _____

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

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

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



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



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



nemen. _____

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

F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen _____

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



ander tot een totaal van tien procent (10 %) van de Koopprijs met een minimum —
van vijfduizend euro (€ 5.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de derde werkdag —
volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper —
(voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de Notaris zulks —
bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe aanbetaling kan —
vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal overgaan. De —
verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk, —
ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. —

2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas —
worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de —
voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE —
is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De —
Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor —
indiening achterwege kan blijven. —
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 —
lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en —
Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst —
terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het —
indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid —
2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct —
in verzuim. —
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde —
onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of —
niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt —
voldaan, kan Verkoper naar keuze: —
 - i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling —
vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod —
tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; —
en/of —
 - ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is —
overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. —

G. Belasting —

Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel —
overdrachtsbelasting verschuldigd. —
Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door —
toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper —
uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting —
verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het —
werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt —
tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de —
veilingkosten. —
Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging —
van het Registergoed is voor rekening van Koper. —



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

H. Veilingkosten/achterstallige lasten —

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

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. —

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. —

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

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

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten —

In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c AVVE dient de Koopprijs te worden voldaan —

uiterlijk vier (4) weken na de veiling. —

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper —
komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op eenentwintig december —

twreeduizend eenentwintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die —
de Veiling heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en —

onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de —
veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. —

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling —
van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de —

Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico —
verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van —

Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. —

Ingeval wel een of meer andere hypotheken (die niet ten behoeve van Verkoper op het —
Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn —

gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst —
meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld —

in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft —
laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de —

voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen —

Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het —
Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom —

niet geschieden voordat: —



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

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

Objectinformatie

- J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur. _____
Bewoning en gebruik. Eigenaar _____

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving — van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als — zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij — hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op — grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform — het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo — de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met — hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van — aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper — die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen — bewerkstelligen, op vertoon van de gosse van de akten van veiling zonder — tussenkomst van de rechter. _____
2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede — op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: _____
administratief onbewoond. _____
De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale — verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het — Burgerlijk Wetboek. _____
De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de — Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan — de Koper overgelaten. _____
Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de — akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale — verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper — gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot — ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het — Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel — blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of — verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, — beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige — verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van —



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

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

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

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

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

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

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

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten _____

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



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

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

"F. ERFPACHT

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

"1. DE ERFPACHT"

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

2. DE BIJZONDERE

ERFPACHTSVOORWAARDEN/VERPLICHTINGEN

A. Aanvang en Voltooiing Bouw

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

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



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

B. Beplanting _____

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

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

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

D. Overige Bijzondere Voorwaarden/Verplichtingen _____

1. Bestemming en Gebruik _____

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



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



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



beheer geven/houden. _____

- b. Inrichting en onderhoud van de semi-openbare ruimte moet voldoen — aan wettelijke eisen zoals de Algemene Plaatselijke Verordening en — het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens 1990 in verband — met de bereikbaarheid van brandweer, bereikbaarheid van — brandkranen, het aanbieden van huisvuil, verlichtingsniveau en — dergelijke. _____
- c. De erfpachter dan wel de verkoper van het erfpachtsrecht zal een — zakelijk recht voor de kabels en leidingen verlenen ten behoeve van — de nutsbedrijven. De erfpachter/koper aanvaardt de aanwezigheid — van deze kabels en leidingen en tevens de daaruit voortvloeiende — (zakelijke) rechten en verplichtingen ten laste van het — erfpachtsrecht. _____
- d. In het gehele gebied wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel — aangelegd. De erfpachter dient hiermee rekening te houden. _____
- e. De erfpachter draagt er met de andere erfpachters in het plangebied — voor zorg dat de gemeente Den Haag wordt geïnformeerd over de — onderhoudstoestand van het semi-openbaar gebied en de daarmee — gepaard gaande onderhouds- of meerjarenplannen, zoals een en — ander is omschreven in de mandelighedsregeling ten aanzien van — het semi-openbaar gebied. _____

g. Aanleggen van steigers in Het Grand Canal _____

Indien het verkochte onmiddellijk grenst aan het Grand Canal is de koper — opvolgende verkrijger(s) is (zijn) gerechtigd een (aanleg)steiger aan te — leggen in het Grand Canal, zulks onder de voorwaarde dat het bevoegde — Hoogheemraadschap daartoe haar schriftelijke goedkeuring c.q. een — vergunning heeft gegeven, waaraan voorwaarden kunnen worden — verbonden." _____

G. KETTINGBEDING _____

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

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

H. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN _____

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



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

I. **KOOPOVEREENKOMST**

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

"Vervreemdingsverbod

Artikel 17

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

De koper verbeurt door het enkele feit van overtreding een onmiddellijk —
opeisbare boete ten behoeve van de verkoper te grootte van € 100.000,-. —
Een geïncasseerde bankgarantie/waarborgsom op grond van het in artikel 3 —
bepaalde, sterkt in mindering op vorenbedoelde boete. —

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

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

J. **VOLMACHTVERLENING MANDELIGHEID**

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

L. Energielabel _____

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

Volmacht _____

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit een notariële akte op zevenentwintig _____ november tweeduizend achttien voor mr. R.J.M. van Heeswijk, notaris te Rotterdam, _____ verleden. _____

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de _____ aanhef van deze akte. _____

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon _____ meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op _____ de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft _____ tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in _____ te stemmen. _____

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, _____ notaris, ondertekend. _____

Bijlage

45514_kostenoverzicht WONINGEN_1.pdf

TSK/21.3306.01

perceel Oostmadeweg (ongenummerd) te 's-Gravenhage

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

veiling honorarium notaris:	€ 4.416,50 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 151,25 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 144,50 (onbelast)
overdrachtsbelasting:	8% (over de heffingsgrondslag)
achterstallige bijdragen erfpachtscanon:	p.m.
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
Negatieve rente over de te stortte gelden	p.m.
diversen:	p.m.

OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING

Het is verkoper niet bekend wat de status is met betrekking tot de verschuldigde omzetbelasting over het Registergoed. In ieder geval is iedere vorm van belasting die wordt geheven als gevolg van en in relatie met de aankoop van het Registergoed, waaronder in ieder geval begrepen de omzetbelasting, en/of overdrachtsbelasting, verschuldigd door de koper en is ten allen tijde boven het bod verschuldigd. Deze belastingen worden nimmer geacht in het bod te zijn inbegrepen. Voor zover mogelijk wordt de (omzet)belasting verlegd naar koper, zodat deze met (omzet)belasting dient te rekenen. De debiteur handelt - voor zover executant bekend - als particulier. Zodoende zal terzake de onderhavige verkrijging overdrachtsbelasting zijn verschuldigd. Mocht een ondernemer voor de omzetbelasting het Registergoed kopen dan zal deze bij een doorverkoop rekening moeten houden met het alsnog moeten heffen van omzetbelasting (van rechtswege, alsmede een mogelijke samenloop met verschuldigde overdrachtsbelasting).

De overdrachtsbelasting bedraagt 8% over de heffingsgrondslag en wordt nimmer geacht in het bod te zijn begrepen. Aan overdrachtsbelasting is verschuldigd het bedrag dat door de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Indien een ander tarief van toepassing is, omdat het registergoed zal worden gebruikt als eigen woning; dan zal er bij de Belastingdienst bezwaar moeten worden gemaakt. Ten aanzien van de veiling wordt steeds het tarief van 8% toegepast.

Alle verschuldigde (omzet)belasting ter zake van de verkrijging van het Registergoed is voor rekening van Koper. Aan (omzet)belasting is verschuldigd het bedrag dat door de belastingdienst of de belastingrechter van het relevante land wordt vastgesteld met toepassing van de relevante wetgeving.

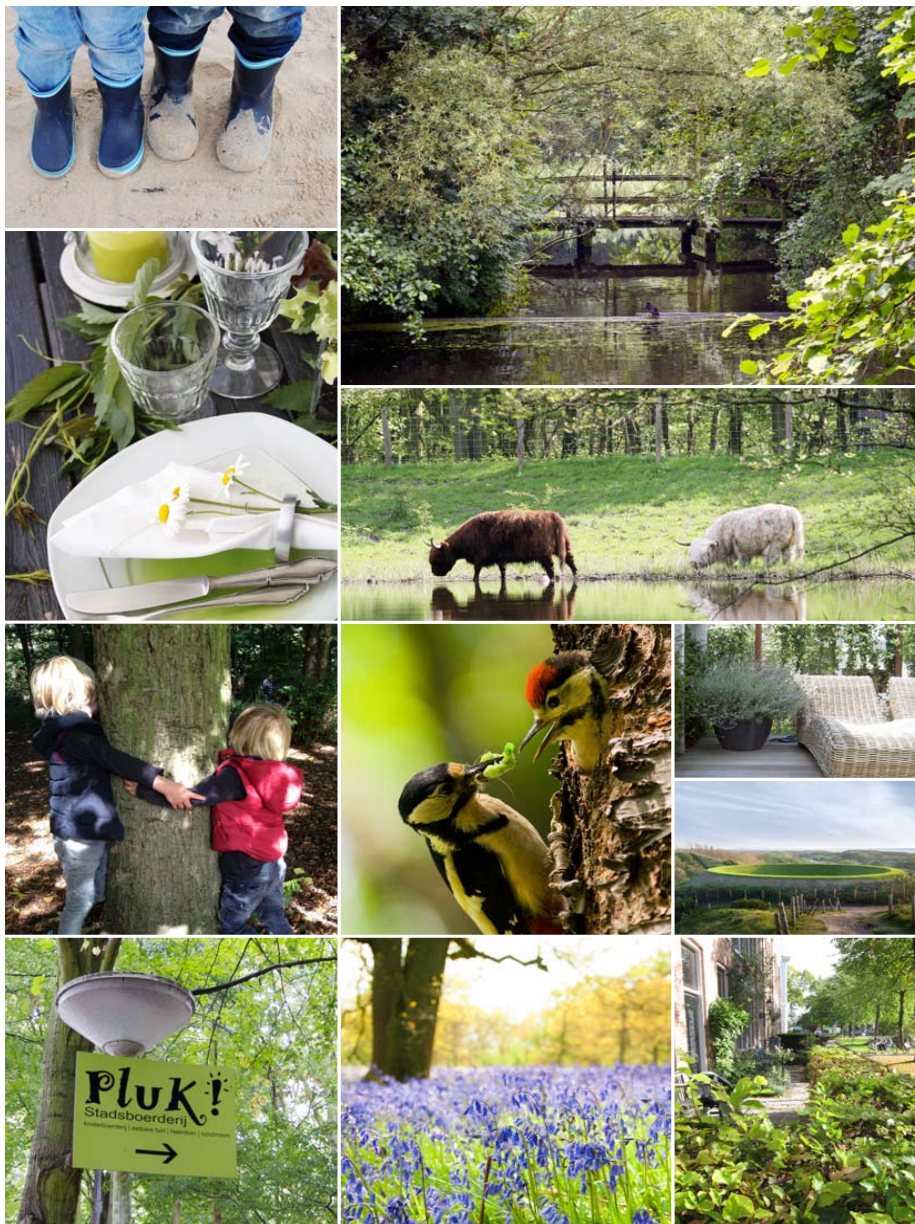
Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan

bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.

Bijlage

45514_2021_Procesbeschrijving_Bouwen op kavel op Vroondaal.pdf







DE STAPPEN DIE U GAAT NEMEN

VROONDAAL PROCESBESCHRIJVING

Een woning zelfstandig ontwikkelen is voor velen geen alledaagse bezigheid. Er komt nogal wat bij kijken, waarbij met name de omgevingsvergunning Bouw een bijzonder onderdeel is. Deze procesbeschrijving geeft een uiteenzetting van het gehele traject; de stappen die u gaat nemen bij het particuliere opdrachtgeverschap binnen VroonDaal. Ook geven wij u inzicht in de ondersteuning die u krijgt vanuit VroonDaal Ontwikkeling en de wijze waarop de kwaliteit van de omgeving wordt gewaarborgd. U wordt gedurende het gehele proces van planontwikkeling en realisatie bijgestaan door uw eigen adviseur, de leden van de Commissie Esthetiek en de beheerder van het gebied.

VroonDaal Ontwikkeling wenst u veel succes bij het zelfstandig ontwikkelen van uw woning en staat u, indien gewenst, met raad en daad bij.

VROONDAAL

VroonDaal is de naam van de nieuwe villawijk aan de zuidzijde van Den Haag. VroonDaal is een unieke woonomgeving in ontwikkeling. Een woonomgeving waar u in één van de vier 'woonsferen' zelfstandig uw woonambitie kunt realiseren. In deze vier woonsferen – de Hoogte, de Spiegel, het Goed en het Park – zijn

verschillende bebouwingsmogelijkheden geformuleerd. In een groene en waterrijke omgeving krijgt u alle vrijheid voor het realiseren van uw woonwensen. De woning en de ruimte er omheen bepaalt u namelijk zelf; VroonDaal kent geen volledig uitgewerkt bebouwingsplan. Ook de kavelindeling is voor een belangrijk deel vrij.





HET BOUWEN VAN UW DROOMVILLA

In Vroondaal bouwt u uw droomvilla geheel naar eigen wens. Het zelf bouwen van een woning is voor de meeste mensen echter geen dagelijkse bezigheid. Een architect kiezen, voorstellen goedkeuren, het bouwen, er komt nogal wat bij kijken.

U bent vrij om uw eigen architect te kiezen. Daarnaast krijgt u ook te maken met vele andere partijen; de gemeente voor het vergunningentraject, een aannemer en diverse adviseurs.

Er bestaan ook andere vormen van particulier opdrachtgeverschap, bijvoorbeeld wanneer u werkt met een aannemer die zelf voor het ontwerp zorgdraagt; een zogenaamde ontwikkelende bouw. In dat geval kiest u al vroeg voor een aannemer en dat geeft onder andere meer zekerheid over kosten. U dient dan wel rekening te houden met de ontwerp mogelijkheden die de aannemer u biedt.

Wanneer u kiest voor een onafhankelijke architect bent u vrijer in uw keuze voor het ontwerp. In Vroondaal bent u geheel vrij om het proces naar eigen wens in te richten.

Als particulier opdrachtgever bent u degene die de totstandkoming van uw woning aanstuurt. U maakt belangrijke keuzes en kiest de partijen met wie u dit gaat realiseren. Waar u ook voor kiest, in Vroondaal staat u er in ieder geval niet alleen voor. Gedurende het hele proces van planontwikkeling en realisatie wordt u bijgestaan door uw eigen Vroondaaladviseur en de leden van de Commissie Esthetiek (CE).

Op onze website is er een pagina ingericht met praktische informatie en actuele tips over particulier opdrachtgeverschap. U vindt hier onder andere verwijzingen naar relevante websites en organisaties zoals Vereniging Eigen Huis.

DE VROONDAALADVISEURS EN HET ADVIESTRAJECT

Als geïnteresseerde komt u altijd eerst in gesprek met één van de Vroondaaladviseurs; gesprekspartners die van de hoed en de rand weten. Bij de afweging tot een mogelijke koop, staat de adviseur u bij. In dit traject wordt de ambitie van Vroondaal toegelicht. Samen met uw adviseur formuleert u uw woonambitie. U bepaalt gezamenlijk hoe en in welke woonsfeer deze ambitie gerealiseerd kan worden en welke ondersteuning u hierbij wenst.

De adviseurs zijn bereikbaar via het algemene nummer of e-mailadres van Vroondaal Ontwikkeling (zie pagina 10).

Het advies van de Vroondaaladviseur is onderdeel van de aankoop van een kavel binnen Vroondaal.

De adviseurs beschikken over veel kennis en ervaring op het gebied van particulier opdrachtgeverschap en kunnen u als toekomstige kaveleigenaar ondersteunen met persoonsgericht advies.

In het adviestraject ontstaat duidelijkheid over:

- de stijl waarin u uw woning wenst te (laten) ontwerpen, met een mogelijk advies voor de keuze van een architect;
- de gewenste woonsfeer. Met andere woorden in welk plandeel passen uw ambities;
- de keuze van het bouwperceel, de grootte en de vorm daarvan;
- de omvang van de woning. Daarbij gaat het om bouwmassa, het aantal woonlagen, de gewenste functionaliteit, het afwerkingsniveau en de vraag of vrijstaand of halfvrijstaand gebouwd gaat worden. In deze fase wordt uw persoonlijke programma van eisen geformuleerd;
- de rol die u als koper in de ontwikkeling wilt nemen;
- de gewenste opleverdatum van uw woning;
- and last but not least; de financiële haalbaarheid c.q. de investering die u als koper wilt doen.

Tijdens het adviestraject beslist u over de aankoop. Om u hiertoe de gelegenheid te geven, wordt door Vroondaal Ontwikkeling voor een bepaalde tijd een kavel voor u gereserveerd. Op basis van deze reservering kunt u een schetsontwerp met bijbehorend kavelpplan laten vervaardigen door een gekwalificeerde architect of ontwikkelende bouwver. Dit schetsontwerp wordt vervolgens voorgelegd aan de Commissie Esthetiek voor advies. Over de commissie leest u hierna meer.

Voordat u tot de aankoop van een kavel overgaat weet u of uw woonambities haalbaar zijn binnen Vroondaal. Daarnaast heeft u ook volop de gelegenheid gehad om de financiële haalbaarheid te toetsen. U kunt zeer bewust overgaan tot de aankoop van uw kavel middels het tekenen van een koopovereenkomst. Het notarieel transport gaat via een van onze notariskantoren.

Het adviestraject is hiermee echter nog niet afgelopen, gedurende het gehele proces van ontwerp en uitvoering van uw woning blijft de Vroondaaladviseur uw aanspreekpunt. En zal u desgewenst ondersteunen bij alle keuzes die u maakt. Denk hierbij aan de afstemming met de Commissie Esthetiek, het vergunningstraject, de keuze voor een aannemer en andere leveranciers, de eisen voor uitvoering en oplevering, kennismaking met uw toekomstige burens etc.

Op enig moment nadat het notarieel transport heeft plaatsgevonden, vindt de formele grondoverdracht plaats en kunt u starten met de realisatie van uw woning. Tijdens de realisatie van uw woning komt u in contact met de beheerder van Vroondaal. Voorafgaand aan de start van de bouw heeft de beheerder een startgesprek met u en uw aannemer. Tijdens deze bespreking worden aan de hand van een uitvoeringsnotitie de regels over het gebruik van het terrein en het aanvragen van de diverse voorzieningen met u doorgenomen. De beheerder is ook steeds het aanspreekpunt voor uw aannemer tijdens de uitvoering. Op het extranet vindt u de contactgegevens van de beheerder en de actuele uitvoeringsnotitie.

DE COMMISSIE ESTHETIEK

Tijdens het adviestraject met de Vroondaaladviseur vinden de eerste keuzes en selecties plaats op basis van geformuleerde woonambities en stijlvoorkeur. In 'Handvatten voor uw architect' zijn de bebouwingseisen van de verschillende woonsferen beschreven. In het navolgende ontwerptraject zal de kwaliteit en samenhang van de toekomstige woningen tevens bewaakt worden door de adviezen van de Commissie Esthetiek.

Zo wordt voorkomen dat individuele woonwensen conflicteren met de ambitie van Vroondaal en de belangen van aangrenzende bewoners. Al vanaf de start van het adviestraject kunt u in samenspraak met uw Vroondaaladviseur een beroep doen op de Commissie Esthetiek. Deze kan op dat moment al adviserend optreden bijvoorbeeld ten aanzien van de landschappelijke inpassing van de woning.

Er is een viertal contactmomenten met de Commissie Esthetiek voorzien, waarvan de eerste twee adviesmomenten zijn. Bij deze adviesmomenten worden het schetsontwerp (SO) en later het voorlopig ontwerp (VO) besproken. Deze adviezen zijn bedoeld om ondersteuning te geven bij het ontwerptraject. Het derde contactmoment betreft een toetsing van het definitief ontwerp (DO) op uitgangspunten alvorens het ontwerp kan worden ingediend als bouw aanvraag. Nadat de uitvoering van uw woning gereed is, vindt een vierde en laatste toetsmoment plaats. Hierbij wordt gekeken of de uitvoering inderdaad conform het goedgekeurde plan is.

Bij alle contactmomenten verlangt de Commissie Esthetiek aanwezigheid van tenminste de (particuliere) opdrachtgever en de voor het ontwerp verantwoordelijke adviseur. In de traditionele structuur van ontwikkelen en bouwen is deze adviseur te allen tijde de architect. Ook bij andere vormen van particulier opdrachtgeverschap, bijvoorbeeld met ontwikkelende bouwers, verlangt de Commissie Esthetiek de aanwezigheid van de ontwerp verantwoordelijke adviseur die daarvoor aanspreekbaar blijft gedurende het gehele project. Als particuliere opdrachtgever moet u zich goed realiseren dat deze adviseur in uw opdracht werkt, dus u heeft het voor het zeggen.

De Commissie Esthetiek beperkt zich in alle gevallen niet tot alleen de bouwplannen van de woning, maar adviseert desgewenst ook over de locatie in relatie tot de voorgenomen realisatie van de woning, de verkaveling, de erfafscheiding en eventueel de inrichting van privé-terreinen.

De commissie bestaat uit drie leden: een architect, een stedenbouwkundige en een bouwkundige als voorzitter. Op onze website staat de actuele bezetting van deze commissie.

In beginsel komt de Commissie Esthetiek tweewekelijks op woensdagochtend bijeen in 'de Vroonhof'.

Voor het maken van afspraken kunt u terecht bij uw Vroondaaladviseur. Deze verstrekt u ook het adres van het secretariaat voor het richten van correspondentie en het indienen van de tekeningen.



ADVIES- EN TOETSMOMENTEN

Zoals reeds eerder gesteld, zijn twee advies-momenten en toetsmomenten vastgelegd bij de Commissie Esthetiek voor elk afzonderlijk ontwerp. Op de eerste drie momenten wordt door de opdrachtgever of zijn architect achtereenvolgens het schetsontwerp, het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp aan de Commissie Esthetiek voorgelegd. Op het laatste moment wordt de uitvoering van de opgeleverde woning getoetst.

De opdrachtgevers of hun architect dienen minimaal één week voorafgaand aan de behandeldatum (woensdagochtend) van een schets- of voorlopig ontwerp de stukken in viervoud aan te leveren bij het secretariaat. Op deze manier heeft de commissie voldoende gelegenheid om de plannen uitvoerig te bestuderen alvorens ze besproken worden. Van iedere bespreking wordt een verslag gemaakt. Dit wordt u via uw Vroonddaaladviseur binnen twee weken na de zitting toegezonden.



Een exemplaar van het goedgekeurde definitief ontwerp wordt door de voorzitter van de Commissie Esthetiek afgestempeld. Deze afgestempelde tekeningsset vormt een essentieel onderdeel van de bouw aanvraag.

De volgende onderwerpen dienen in de verschillende fasen uitgewerkt te zijn:

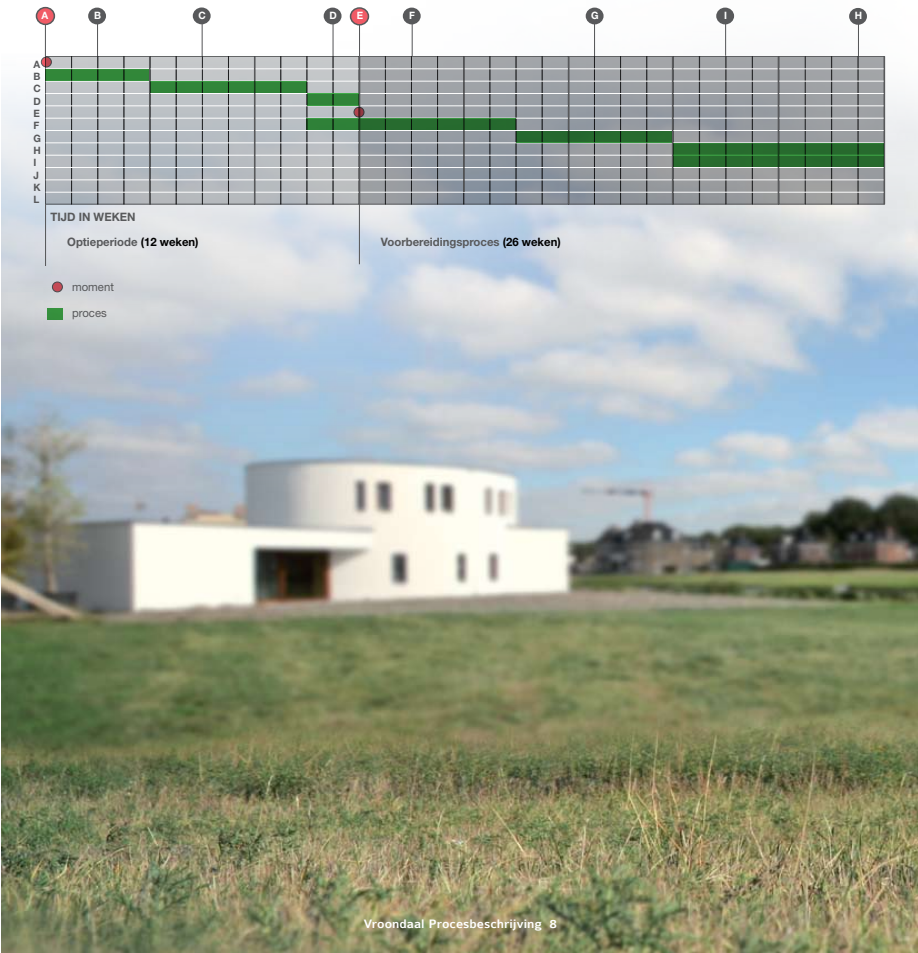
- het schetsontwerp (SO) geeft in plattegronden een hoofdingeling van de woning, een impressie van alle gevels en de situering van de woning op het beoogde perceel, waarbij ook eventuele belendende bebouwing is aangegeven. De plannen worden door de opdrachtgever en/of haar architect toegelicht.
- het voorlopig ontwerp (VO) dient geheel volgens de stedenbouwkundige randvoorwaarden te zijn vormgegeven. Het geeft een principedetailering en de eerste keuze van de materialen eventueel vergezeld van een werkmaquette ten behoeve van een massastudie. Overige ontwerpbescheiden volgens stedenbouwkundige randvoorwaarden.
- het definitief ontwerp (DO) op het niveau zoals voor een ontvankelijke bouw aanvraag benodigd is, met de gekozen materialen. Dit betekent dat uw woning tot in de details is uitgewerkt en wordt voorgelegd.

Uw Vroonddaaladviseur kan u voorzien van een uitgebreide en actuele lijst van indieningseisen van de Commissie Esthetiek en de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Den Haag.

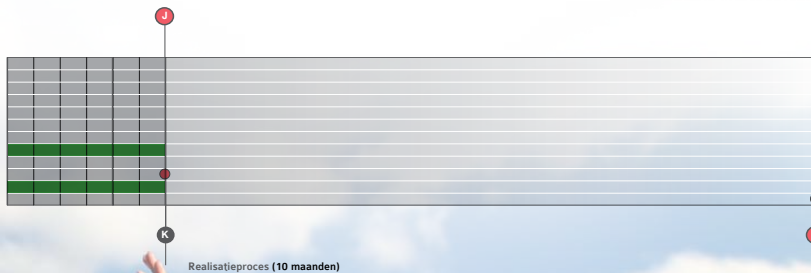
Wanneer uw woning door de aannemer is opgeleverd, vindt een tweetal laatste toetsen door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht en door de Commissie Esthetiek plaats. Met deze finale toets door de Commissie Esthetiek, wordt gewaarborgd dat uw woning is uitgevoerd conform de tekeningen, de detailering en materialisatie van het definitief ontwerp.

SAMENVATTING TRAJECT

Deze planning geeft slechts een weergave van het traject. Het betreft een indicatieve weergave, uitgaande van een standaard situatie. Uiteraard is elke traject op zichzelf staand derhalve kunnen aan deze planning geen rechten worden ontleend.



- A Reservering gewenste kavel**
- B Formuleren programma en selectie architect**
Vroondaaladviseur 4 weken
- C Vervaardigen schetsontwerp**
Advies Commissie Esthetiek 6 weken
- D Toetsing financiële haalbaarheid**
Bank/financieringsadviseur 2 weken
- E Ondertekening koopovereenkomst**
Vroondaaladviseur & Vroondaal Ontwikkeling
einde optie periode & start voorbereidingsproces
- F Vervaardigen voorlopig ontwerp**
Advies Commissie Esthetiek 8 weken
- G Vervaardigen definitief ontwerp**
Advies Commissie Esthetiek 6 weken
- H Omgevingsvergunning Bouw**
Bouw- en woningtoezicht 8 + 6 weken
- I Selectie aannemer** 8 weken
- J Notariële levering & overdracht kavel**
Notaris
- K Voorbereiding realisatie**
Architect/aannemer 6 weken
- L Oplevering en opleveringscontrole**
Aannemer & beheerder



de stappen die u gaat nemen 9

JURIDISCHE STATUS COMMISSIE ESTHETIEK

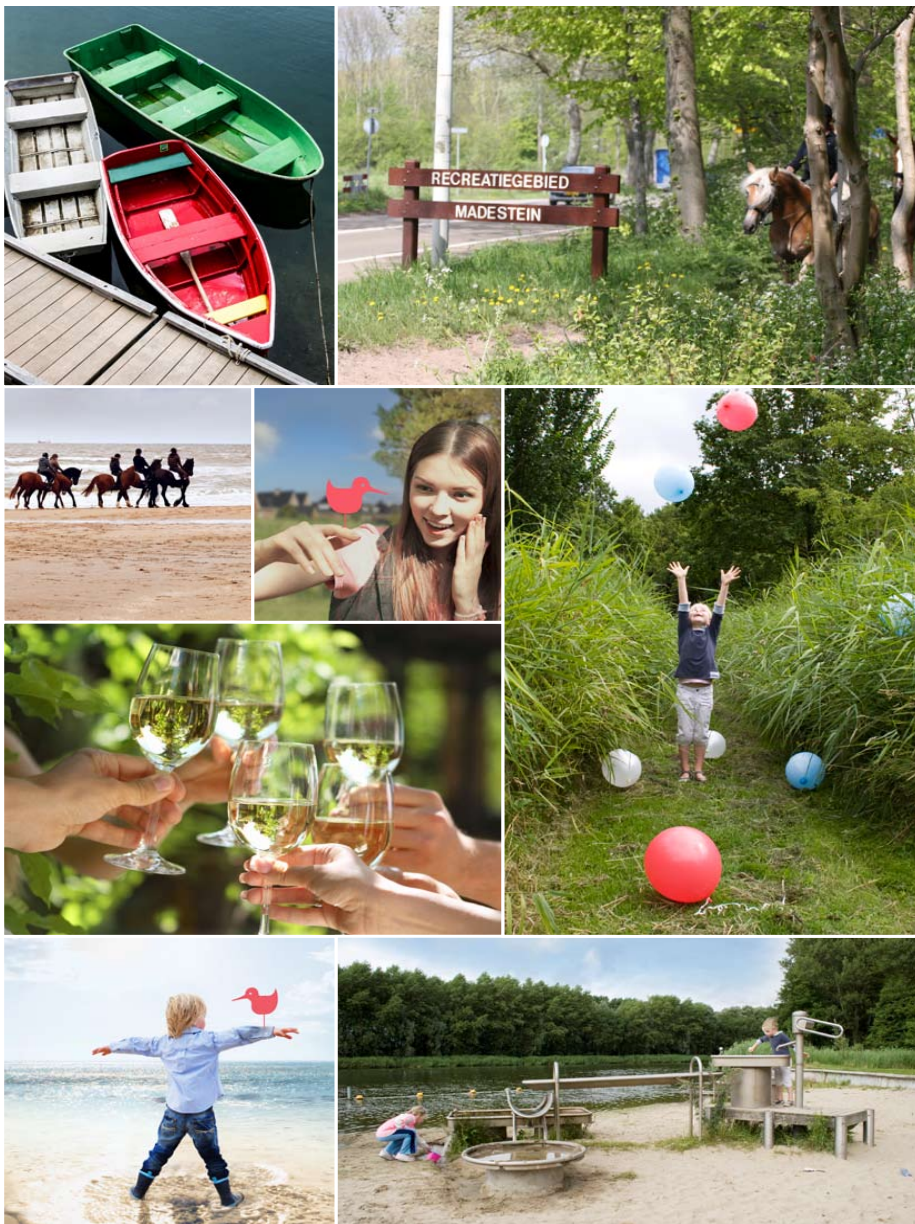
De advisering, bewaking en toetsing door de Commissie Esthetiek heeft een privaatrechtelijke basis. Het beeldkwaliteitsplan en de bouwregels zijn onderdeel van de koopovereenkomst en worden door de commissie betrokken bij hun beoordeling.

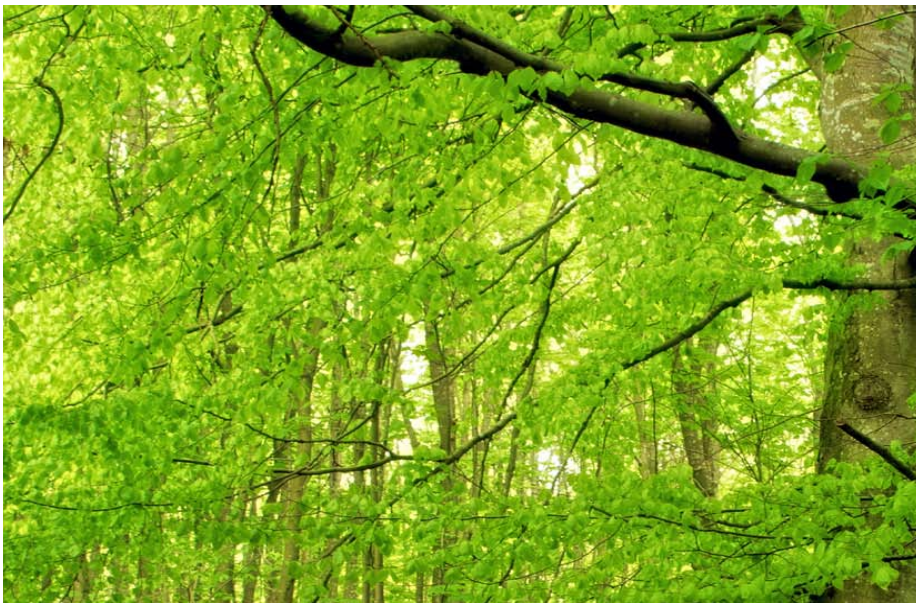
De commissie vervult indirect ook een belangrijke rol in het (publiekrechtelijke) vergunningentraject. Voor de bouw van uw woning is een omgevingsvergunning Bouw vereist. De afdeling Bouw- en Woningtoezicht van gemeente Den Haag behandelt de aanvraag van een omgevingsvergunning Bouw. In de gemeente Den Haag is deze afdeling opgenomen in de verschillende stadsdeelkantoren en de aanvragen voor Vroondaal worden behandeld door het Stadsdeelkantoor Loosduinen (gevestigd op Kleine Keizer 3). Op www.denhaag.nl vindt u bij het 'Loket Bewoners' een toelichting op de procedure voor het aanvragen van een omgevingsvergunning Bouw.

In een procedure voor de omgevingsvergunning Bouw, worden plannen onder andere getoetst door Welstandscommissie. Voor Vroondaal zijn afspraken gemaakt tussen de Vroondaal Ontwikkeling, de Welstandscommissie en de Commissie Esthetiek. Bij behandeling van plannen voor Vroondaal wordt het advies van de Commissie Esthetiek overgenomen door Welstand en daardoor is een goedkeuring van de Commissie Esthetiek een garantie op succesvol verloop van dat gedeelte van de procedure.



DECEMBER 2013





Informatiecentrum De Vroonhof • Vroonhoevelaan 2, Den Haag • 070 40 40 447 • info@vroondaal.nl • vroondaal.nl



Bijlage

45514_2021_Vroondaal_HANDVATTEN_jan2021-kl.pdf



VROONDAAL

HANDVATTEN VOOR UW ARCHITECT

FASE 4 VERSIE JANUARI 2021

HET KADER VOOR ARCHITECTEN EN OPDRACHTGEVERS IN VROONDAAL HOFSTEDEPARK





ALGEMEEN

INLEIDING

De uitgave 'Handvatten voor uw architect', betreft het kader voor alle ontwerpen voor een villa in één van de woonsferen in Vroondaal Hofstedepark en vormt een onderdeel van de koopovereenkomst.

COMMISSIE ESTHETIEK

Vroondaal Hofstedepark is een welstandsluwe woonwijk. Dit betekent dat de Welstandscommissie hier een beperkte rol heeft. In plaats daarvan is door de gemeente Den Haag de Commissie Esthetiek aangesteld, die de ontwerpen van de villa's aan de Handvatten toetst. Goedkeuring van de Commissie Esthetiek is een onderdeel van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Een goedgekeurd Definitief Ontwerp (DO) wordt van een handtekening van de voorzitter van de Commissie Esthetiek voorzien en verstuurd naar de betrokken bouwinspecteur van de gemeente Den Haag.

DE HANDVATTEN EN HET BESTEMMINGSPLAN

De 'Handvatten voor uw architect' is een zogenaamd privaatrechtelijk instrument. De regels die hierin staan zijn op sommige punten strenger dan de regels uit het bestemmingsplan. In alle gevallen zal er aan de regels van het bestemmingsplan moeten worden voldaan. Afwijken van de Handvatten kan alleen met toestemming van de Commissie Esthetiek. De Commissie Esthetiek kan alleen met een goed onderbouwde reden afwijken van de Handvatten.

VROONDAAL ALLURE

In Vroondaal Hofstedepark wordt een prettige en kwalitatief hoogwaardige leefomgeving gecreëerd. De gewenste Vroondaal allure wordt verkregen door de groene inrichting van de openbare ruimte, de groene inrichting van de kavel en de esthetiek van de villa's. De Handvatten bevat de landschappelijke regels en bouwregels voor de kavel, waaraan opdrachtgevers, architecten en bouwers zich dienen te houden. De Handvatten is een instrument om te sturen op de kwaliteit op de kavel. De esthetische kwaliteit van de villa wordt bepaald door de uitstraling, de architectonische verhoudingen, de detaillering en de uitvoering van de bouw van de villa's. De Commissie Esthetiek toetst naast de landschappelijke regels en bouwregels op de esthetische kwaliteit van de villa's.

MEETMETHODE

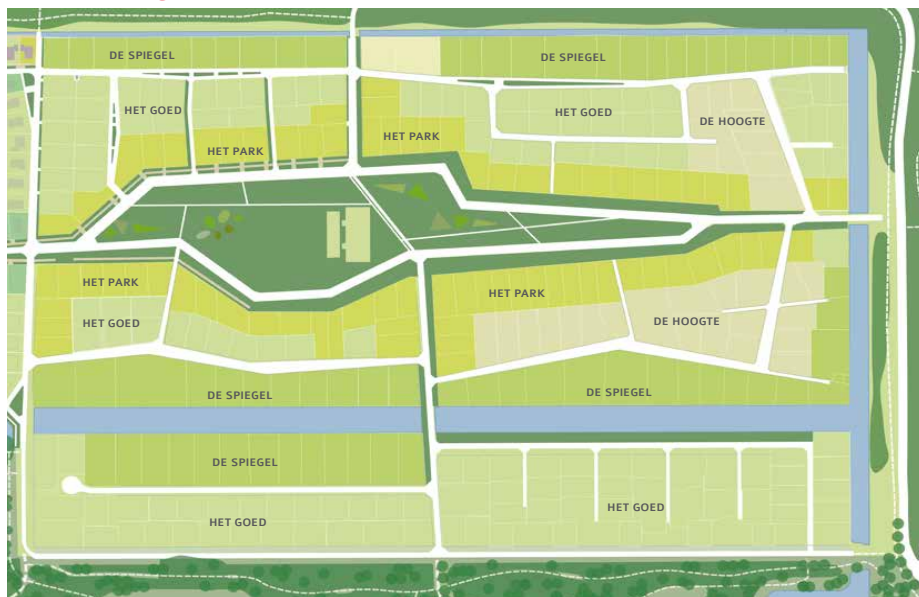
De in de bouwregels genoemde afstanden ten aanzien van het bouwvlak worden gemeten tot aan de projectie op de grond van de betreffende woning. Om verwarring te voorkomen moet de meest actuele NEN 2580 worden gehanteerd. Dit geldt ook voor het meten van oppervlaktes.

Vroondaal Ontwikkeling

Versie januari 2021

[At your request we can hand you a summary in English]

DEELGEBIEDEN



HOOFDOPZET VROONDAAL HOFSTEDEPARK

Vroondaal Hofstedepark wordt ontwikkeld op het voormalig tuinbouwgebied Madestein.

Het ontwerp voor de openbare ruimte en de stedenbouwkundige hoofdstructuur zijn gemaakt door Bosch en Slabbers landschapsarchitecten en ingenieursbureau Den Haag. Buro Lubbers heeft in aansluiting hierop het ontwerp gemaakt voor de uitteefbare kavels en openbare ruimte in fase 1 en 2. De hoofdopzet voor fase 3 en fase 4 is door BSGV ontwikkeld.

In Vroondaal zijn een aantal woonsferen gedefinieerd met de daarbij behorende landschappelijke regels en bouwregels. Er zijn vier woonsferen: Het Park, De Hoogte, De Spiegel en Het Goed.

HET PARK

Woonsfeer Het Park kenmerkt zich door rijzige, vrijstaande of geschakelde villa's met een duidelijke verticaliteit. De kavels worden direct ontsloten vanaf de openbare weg langs het park, achter een lage tuinmuur. Niet alle parkkavels krijgen een tuinmuur, 'om de hoeken' van het park worden hagen aangelegd. De bomen op de kavel staan vooral aan het park of achterop de kavel. De boomsoorten hier zijn eik en acacia.

DE HOOGTE

Een glooiend terrein met een hoogteverschil van maximaal 3 meter bepaalt deze woonsfeer. De villa's hier worden vooral gekenmerkt door een meer horizontale structuur met platte daken of flauwe kappen. Het meest kenmerkende is de wijze waarop het hoogteverschil in/ aan de villa kan worden toegepast: bouwen op de heuvel, bouwen in de heuvel, et cetera. Ook bij de villa's in De Hoogte komen eiken en acacia's voor, gemengd met zwarte den. Een haag vormt de overgang met het openbaar gebied.

DE SPIEGEL

De villa's die in woonsfeer De Spiegel liggen, kenmerken zich door de relatie met het water. Zij worden door middel van een haag gescheiden van de openbare ruimte. Achter de haag loopt de kavel circa 70 centimeter af richting het water. Afhankelijk van de locatie wordt de achter grens gevormd door een eenvoudige beschoeiing of een brede rietkraag. Op de kavels komen eiken en

acacia's voor, maar aan de waterzijde komen wilgen voor.

HET GOED

Een bijzondere woonsfeer binnen Vroondaal is 'Het Goed'. De oorspronkelijke opzet van deze woonsfeer refereert aan het Landgoed dat in de eerste fase gepland was. Thans is 'Het Goed' het sfeergebied waar de meest vrije bouwregels zijn. Dit sfeergebied komt op diverse plaatsen in het Hofstedepark voor. De villa's verrijzen achter een decor van eiken en acacia's en een haag.

GROENSTRUCTUUR

De openbare ruimte in Vroondaal Hofstedepark kenmerkt zich door een centraal gelegen groene open ruimte, het Park. De openbare ruimte in de gebieden achter het Park, wordt gekenmerkt door een geknikte, groene route, soms met gescheiden rijbanen en een groene, boomrijke middenberm. Aan weerszijden wordt de weg begrensd door hoge hagen. Aan de Zuidzijde loopt het Grand Canal, met een rietzone en aan weerszijden ruime villakavels.

De gehele verharding van de openbare ruimte in Vroondaal wordt uitgevoerd in een donkere gebakken klinker. Er komen geen trottoirs in de openbare ruimte in Vroondaal, behalve aan de Vroonhoevelaan. Parkeren vindt, zowel voor bewoners als voor bezoekers, op eigen kavel plaats (minimaal 3 opstelplaatsen). Extra bezoekers parkeerplaatsen voor Hofstedepark zijn in de Vroonhoevelaan gesitueerd.

BOMEN

Bomen in de openbare ruimte spelen samen met bomen op de eigen kavel een belangrijke rol als beelddrager van Vroondaal. De bomen komen aan de voorzijde op de kavels en bestaan uit moerasaik, valse acacia, wilg en zwarte den en worden door de GEM Vroondaal geleverd en aangeplant. .



beukenhaag



hekwerk in haag



strak geschoren haag (taxus)



meidoornhaag



begroeiende grondwal



begroeid houten scherm



gemengde (boeren-) haag



'kant-en-klare-haag'



begroeid hekwerk (klimop)

OVERGANGEN OPENBAAR - PRIVÉ



GROENE ERFGRENZEN

De overgangen van openbaar naar privé worden in Vroondaal met zorg vormgegeven. Ze hebben een belangrijke bijdrage in het groene karakter van de wijk. Ook de erfgrenzen tussen de kavels dragen in belangrijke mate bij aan het groene beeld van Vroondaal.

In de Spiegel, het Goed en de Hoogte wordt de overgang tussen privé en openbaar vormgegeven door een haag. De villa's van het Park worden begrensd door een 7-steens hoge tuinmuur aan de parkzijde. De lage tuinmuur aan het Park en de hagen aan de voorzijde van de kavel worden door de GEM Vroondaal aangebracht. De lage muren en hagen bevinden zich op eigen kavel, zijn onderdeel van de koopovereenkomst en kunnen niet worden gewijzigd. Beheer en onderhoud van de hagen moet door de bewoners zelf worden verzorgd. De erfafscheiding tussen de kavels moet een groene erfafscheiding zijn. Ter inspiratie staan hier enkele mogelijkheden afgebeeld.

BEELDKWALITEIT

Voor Vroondaal Hofstedepark wordt gestreefd naar een hoogwaardige woonwijk met Vroondaal allure.

De beeldkwaliteit wordt in de eerste plaats bepaald door een zorgvuldig ontworpen landschap en daarnaast door de architectuur.

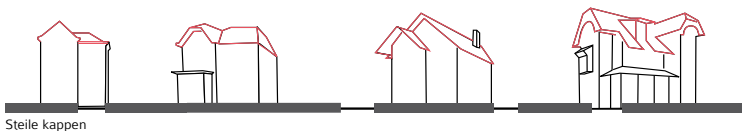
De villa's in Vroondaal Hofstedepark hebben een kavel van tenminste 600 m2 met vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen. De groene structuur met bomen en hagen is zodanig opgezet, dat een grote vrijheid aan individuele woonwensen en bijbehorende architectonische verschijning in Vroondaal mogelijk is. Naast de landschappelijke regels en de bouwregels als belangrijk instrument om de gewenste Vroondaal waardige (beeld-)kwaliteit te verkrijgen speelt ook de architectonische kwaliteit van de villa een grote rol. Daarom zijn per woonsfeer een aantal representatieve woningen als voorbeeld geselecteerd die iets vertellen over de bijzondere kwaliteiten van respectievelijk de villa's in Het Park, De Hoogte, De Spiegel en Het Goed. Zij dienen nadrukkelijk ter inspiratie.

WOONSFEER 'HET PARK'

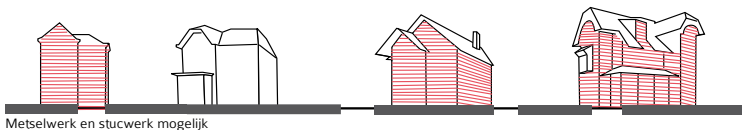
De villa's in Het Park vormen een statige en rijzige bouwwand langs het park, met afwisselend woningen en bomen. De bouwwand kan bestaan uit een mengeling van vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen op 2 kavels. De villa's hebben een verticale uitstraling en zijn voornamelijk opgetrokken uit bakstenen en/of stucwerk. Zij presenteren zich met een duidelijk front aan de openbare ruimte.

De rooilijn ligt 3 meter tot 8 meter achter de gemetselde, lage tuinmuur. Op de tuinmuur kan een hekwerk geplaatst worden maar ook de toevoeging van groene erfscheidingen behoort tot de mogelijkheden. De woningen hebben minimaal 2 bouwlagen + kap en maximaal 3 bouwlagen + kap. De woningen aan Het Park moeten een rijzige en verticale uitstraling hebben.

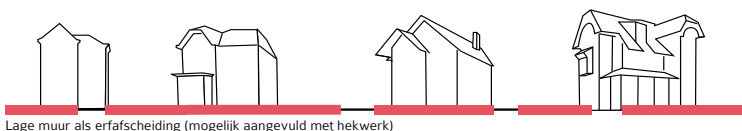




Steile kappen



Metselwerk en stucwerk mogelijk



Lage muur als erfafscheiding (mogelijk aangevuld met hekwerk)



Steile kappen



Lage muur als erfafscheiding
(mogelijk aangevuld met hekwerk)



Metselwerk is dominant, incidenteel stucwerk mogelijk

LANDSCHAPPELIJKE REGELS

VILLA'S IN 'HET PARK'

BOOMSOORT

De bomen op de kavel sluiten aan op het beeld van Het Park.

Te gebruiken soorten: moeraseik, zuilvormige eik, valse acacia.

BOOMZONE

- Binnen de eerste 10 meter vanaf de straat, of binnen 5 meter vanaf de achtergrens moeten bomen geplant worden, zoals aangegeven in het kavelpaspoort.
- Keuze uit door Vroondaal aangegeven soorten.
- Aan de straatzijde geen bouwkundige constructies binnen 3 meter afstand van de boomstam.
- Aan de achterzijde geen bouwkundige constructies binnen 5 meter afstand van de boomstam.
- Eventueel noodzakelijk te verplanten bomen op eigen kavel dienen elders op de eigen kavel, binnen de boomzone, teruggeplaatst te worden.

GRENS OPENBAAR/PRIVÉ

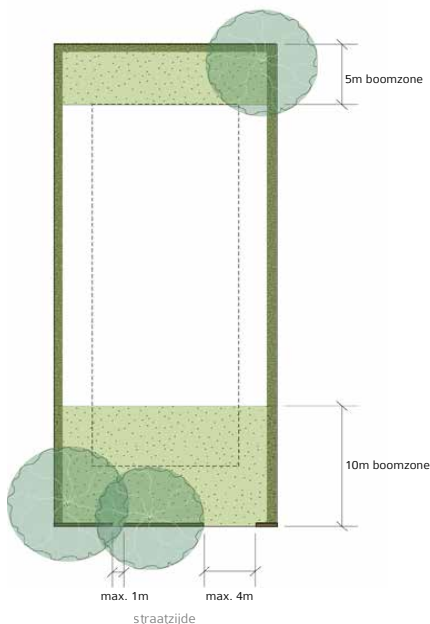
- Lage tuinmuur.
- Breedte van de inrit aan het park wordt gesteld op maximaal 4 meter (binnenwerkse maat muren). Een tweede inrit, bedoeld voor voetgangers mag maximaal 1 meter zijn en niet gekoppeld aan de andere inrit.
- Kavels 'om de hoek' van het park hebben geen muur, maar een hulsthaag van 1.30 meter hoog.

GRENS PRIVÉ/PRIVÉ

- Op de gehele kavel zijn enkel groene erfafscheidingen toegestaan.
- Over de volledige lengte moet de groene erfafscheiding doorlopend zijn.

KAVELHOOGTE

De kavel is in principe vlak en dit dient ook zo te blijven.



BOUWREGELS

VILLA'S IN 'HET PARK'

BOUWHOOGE

- Minimaal 2 bouwlagen + kap en maximaal 3 bouwlagen + kap.
- Bij 2 bouwlagen + kap heeft de kap een hoge goot of doorgetrokken gevel aan de voorzijde.
- Vierde bouwlaag alleen mogelijk als kapvorm.

BOUWVLAK

- Conform kavelpaspoort.
- Rooilijn tussen 3 en 8 meter vanaf de straat.
- Afstand tot de achter-erfgrens is 5 meter.
- Afstand tot de zij-erfgrens is minimaal 3 meter.

GELEDING

De afstand van het hoofdvolume tot de zij-erfgrens dient minimaal 3 meter te zijn.

GARAGE/BERGING

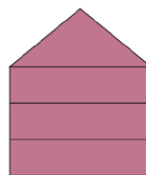
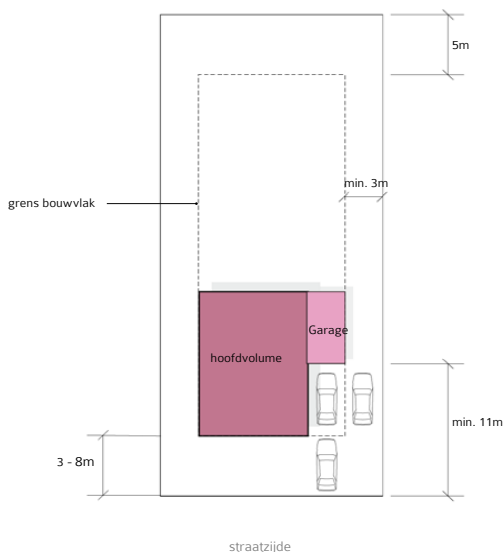
De garage is bij voorkeur onderdeel van de bouwmassa en staat minimaal 11 meter achter de erfgrans.

PARKEREN

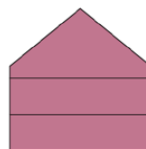
Minimaal 3 opstelplaatsen realiseren op eigen kavel, waarvan 2 onafhankelijk van elkaar te bereiken zijn.

ARCHITECTONISCHE UITSTRALING

Verticaal gerichte, robuuste, statige bouwmassa's.
Te gebruiken materialen: baksteen en stucwerk.
Bij voorkeur schuine kappen.



max. 3 bouwlagen + kap



min. 2 bouwlagen + kap en hoge goot

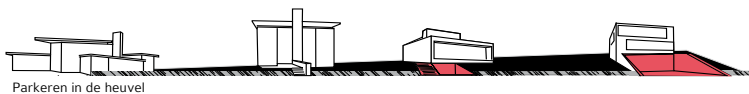
kavelvorm en kavelgrootte zijn indicatief

WOONSFEER 'DE HOOGTE'

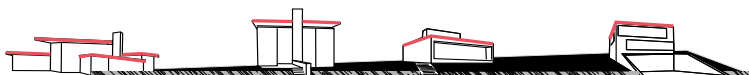
De villa's in woonsfeer de Hoogte hebben meestal een verhoogd maaiveld (maximaal 3 meter), waardoor de toekomstige bewoners worden aangemoedigd om op, in, met en onder de grond te bouwen.

Ten behoeve van het bouwen van de woning mag een gedeelte van de heuvel worden afgegraven. Door een maximale nokhoogte toe te passen wordt ervoor gezorgd, dat de woningen niet hoger dan de parkvilla's worden.

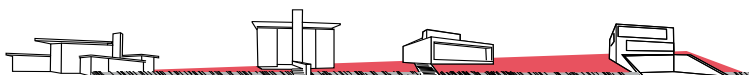




Parkeren in de heuvel



Flauwe kappen en platte daken



Benutten hoogteverschillen



Verzonken parkeren



Flauwe kappen en platte daken



Benutten hoogteverschillen

LANDSCHAPPELIJKE REGELS

VILLA'S IN 'DE HOOGTE'

BOOMSOORT

Te gebruiken soorten: moeraseik, zuilvormige eik, valse acacia aangevuld met grove den.

BOOMZONE

- Binnen 10 meter vanaf de straat; binnen 5 meter vanaf andere erfgrenzen.
- Geen bouwkundige constructies binnen 5 meter afstand van een boomstam.
- Eventueel noodzakelijk te verplanten bomen op eigen kavel dienen elders op de eigen kavel, binnen de boomzone, teruggeplaatst te worden.

GRENS OPENBAAR/PRIVÉ

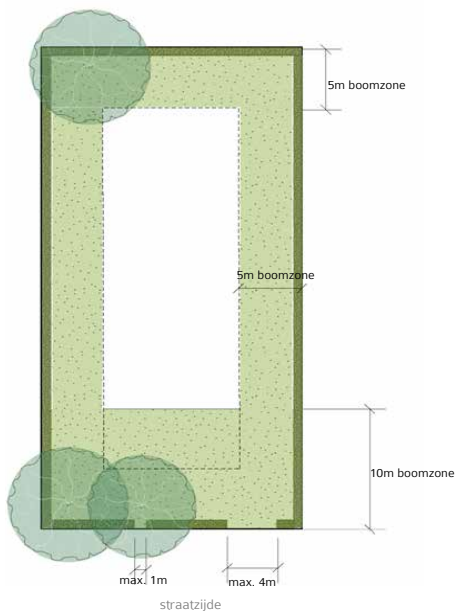
- Hulsthaag 1.30 meter hoog.
- Breedte van de inrit wordt gesteld op maximaal 4 meter. Een tweede inrit, bedoeld voor voetgangers, mag maximaal 1 meter zijn en niet gekoppeld aan de andere inrit.

GRENS PRIVÉ/PRIVÉ

- Op de gehele kavel zijn enkel groene erfafscheidingen toegestaan.
- Over de volledige lengte moet de groene erfafscheiding doorlopend zijn.

KAVELHOOGTE

De villa's in woonsfeer de Hoogte hebben meestal een verhoogd maaiveld, waardoor de toekomstige bewoners worden aangemoedigd om op, in, met en onder de grond te bouwen.



BOUWREGELS

VILLA'S IN 'DE HOOGTE'

BOUWHOOGTE

- Maximaal 2 bouwlagen + flauwe kap (max. 30°).
- Maximale nokhoogte is 9 meter ten opzichte van peil rijweg.

BOUWVLAK

- Conform kavelpaspoort.
- Rooilijn minimaal 5 meter vanaf de erfgrens aan de straatzijde.
- Afstand tot de zij- erfgrens is minimaal 5 meter.
- Bebouwingspercentage is maximaal 25% van de kavel.

GELEDING

De afstand tussen het hoofdvolume en de erfgrens dient minimaal 5 meter te zijn.

GARAGE/BERGING

De garage is bij voorkeur onderdeel van de bouwmassa en staat minimaal 11 meter achter de erfgrens. De garage is mogelijk verzonken.

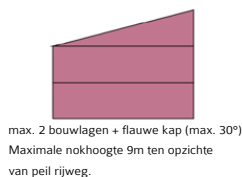
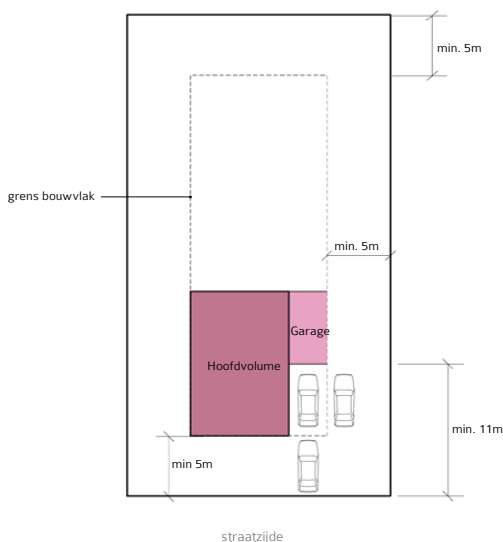
PARKEREN

Minimaal 3 opstelplaatsen realiseren op eigen kavel, waarvan 2 onafhankelijk van elkaar te bereiken zijn.

ARCHITECTONISCHE UITSTRALING

De woningen zullen allemaal platte daken of flauwe kappen krijgen om het horizontale karakter van deze zone te benadrukken.

- Bouwen in en op talud.
- Bebouwing en tuin reageren op hoogteverschil.



kavelvorm en kavelgrootte zijn indicatief

WOONSFEER 'DE SPIEGEL'

De villa's in De Spiegel zijn aan het water gelegen. Voor de woningen wordt de toepassing van hout en/of riet aangemoedigd om de relatie met het water te versterken. De overgang met de weg wordt gevormd door een 1.30 m hoge hulsthaag, waarachter eiken en acacia's worden aangeplant. De kavels lopen langzaam af naar het water, waardoor een minimaal hoogteverschil wordt verkregen tussen tuin en waterpeil: wonen aan het water in optima forma. Aan de waterrand worden wilgen aangeplant.

Er zijn nog twee plaatsen waar villa's in 'De Spiegel' voorkomen namelijk:

- Spiegel noordzijde park
- Spiegel zuidzijde Grand Canal

De situatie, dus ook de regels voor deze villa's verschillen net iets van elkaar en worden daarom afzonderlijk behandeld.

VILLA'S IN DE SPIEGEL NOORDZIJDE PARK

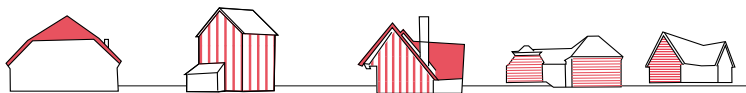
De villa's aan de noordzijde van Het Park liggen aan een 6 meter brede watergang. De oever wordt hier gevormd door een eenvoudige beschoeiing. Hier is aan het water een bijgebouw toegestaan.



VILLA'S IN DE SPIEGEL ZUIDZIJDE GRAND CANAL

Aan de zuidzijde van het Grand Canal liggen de watervilla's van woonsfeer De Spiegel. In tegenstelling tot de overige villa's in De Spiegel wordt het hoogteverschil tussen weg- en waterpeil hier niet gespreid over de hele kavel. Het hoogteverschil wordt aan de waterzijde overbrugd door middel van een flauw talud, dat vrij blijft van bouwkundige constructies.





Het gebruik van hout en riet als materialen wordt aangemoedigd



Noordzijde Grand Canal: mogelijkheid tot steigers in rietkraag



Zuidzijde Grand Canal: flauw talud naar het water met groene erfgrenzen



Referentie materiaalgebruik



Referentie erfgrenzen

LANDSCHAPPELIJKE REGELS

VILLA'S IN 'DE SPIEGEL' NOORDZIJDE PARK

BOOMSOORT

Te gebruiken soorten: moeraseik, zuilvormige eik, valse acacia aangevuld met wilg aan de waterkant.

BOOMZONE

- Binnen 10 meter vanaf de straat, of binnen 5 meter vanaf de achter grens moeten de bomen geplant worden, zoals aangegeven in het kavelpaspoort.
- Keuze: wilg binnen 5 meter vanaf de waterkant moeraseik en valse acacia binnen 10 meter vanaf straat.
- Geen bouwkundige constructies binnen 5 meter afstand van een boomstam.
- Eventueel noodzakelijk te verplanten bomen op eigen kavel dienen elders op de eigen kavel, binnen de boomzone, teruggeplaatst te worden.

GRENS OPENBAAR/PRIVÉ

- Hulsthaag 1.30 meter hoog.
- Breedte van de inrit wordt gesteld op maximaal 4 meter. Een tweede inrit, bedoeld voor voetgangers, mag
- maximaal 1 meter zijn en niet gekoppeld aan de andere inrit.

- De overgang naar het water wordt gevormd door een eenvoudige beschoeiing.

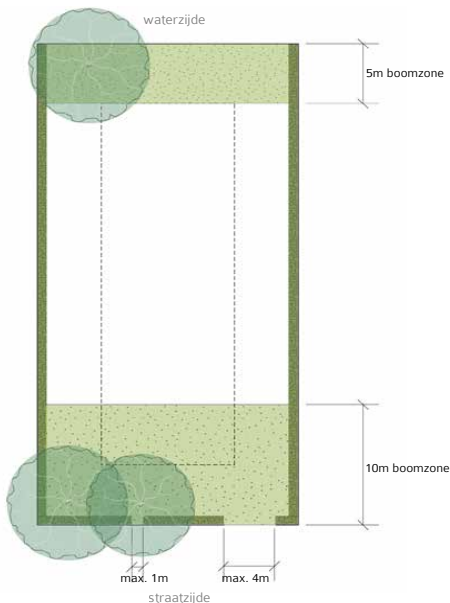
GRENS PRIVÉ/PRIVÉ

- Op de gehele kavel zijn enkel groene erfafscheidingen toegestaan.
- Over de volledige lengte moet de groene erfafscheiding doorlopend zijn.

KAVELHOOGTE

- De kavel loopt vanaf straat geleidelijk af in de richting van het water.
- Deze situatie van het maaiveld dient gehandhaafd te blijven volgens hiernaast afgebeeld profiel.
- Dakwater dient te worden afgeleid naar aangrenzend oppervlaktewater.

maaiveld = te handhaven profiel



BOUWREGELS

VILLA'S IN 'DE SPIEGEL' NOORDZIJDE PARK

BOUWHOOGTE

Maximaal 2 bouwlagen + kap.

BOUWVLAK

- Conform kavelpaspoort.
- Rooilijn minimaal 5 meter vanaf de straat.
- Minimale afstand van de woning tot de beschoeiing is 5 meter.
- Afstand tot de zij-erfgrens is minimaal 5 meter.
- Tussen 3 en 8 meter vanaf achter-erfgrens is bebouwing toegestaan van maximaal 1 laag + kap.
- Bebouwingspercentage is maximaal 25% van de kavel.

GELEDING

De afstand van het hoofdvolume tot de erfgrens dient minimaal 5 meter te zijn.

GARAGE/BERGING

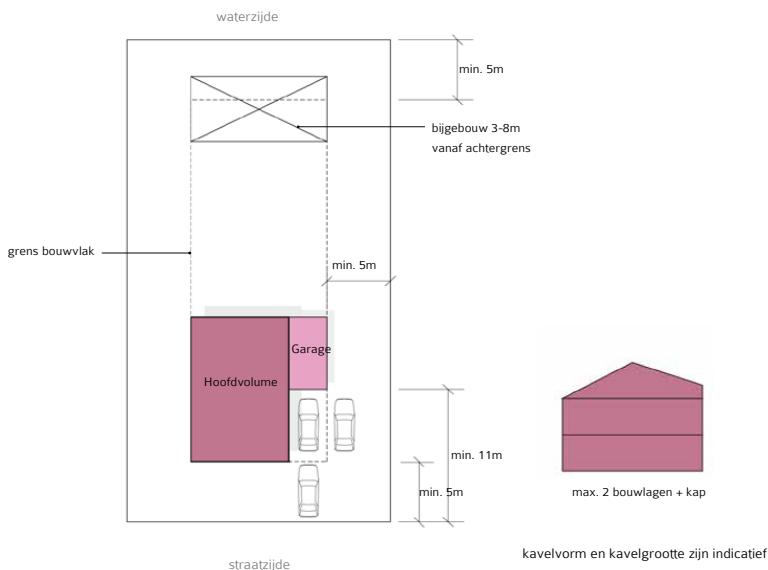
De garage is bij voorkeur onderdeel van de bouwmassa en staat minimaal 11 meter achter de erfgrens.

PARKEREN

Minimaal 3 opstelplaatsen realiseren op eigen kavel, waarvan 2 onafhankelijk van elkaar te bereiken zijn.

ARCHITECTONISCHE UITSTRALING

Het gebruik van hout als gevelbekleding en riet als dakbedekking wordt aanbevolen. De architectuur dient een zichtbare relatie met het water te hebben.



LANDSCHAPPELIJKE REGELS

VILLA'S AAN 'DE SPIEGEL' ZUIDZIJDE GRAND CANAL

BOOMSOORT

Te gebruiken soorten: steeneik, zuilvormige eik, valse acacia aangevuld met wilg aan de waterkant.

BOOMZONE

- Binnen 10 meter vanaf de erfgrens aan Grand Canal en 5 meter vanaf de straat.
- Keuze: wilg binnen 5 meter vanaf de waterkant zomereik en valse acacia binnen 10 meter vanaf straat.
- Geen bouwkundige constructies binnen 5 meter afstand van een boomstam.
- Eventueel noodzakelijk te verplanten bomen op eigen kavel dienen elders op de eigen kavel, binnen de boomzone, teruggeplaatst te worden.

GRENS OPENBAAR/PRIVÉ

- Taxushaag van 1.80 meter hoog.
- Breedte van de inrit wordt gesteld op maximaal 4 meter. Een tweede inrit, bedoeld voor voetgangers, mag maximaal 1 meter zijn en niet gekoppeld aan de andere inrit.

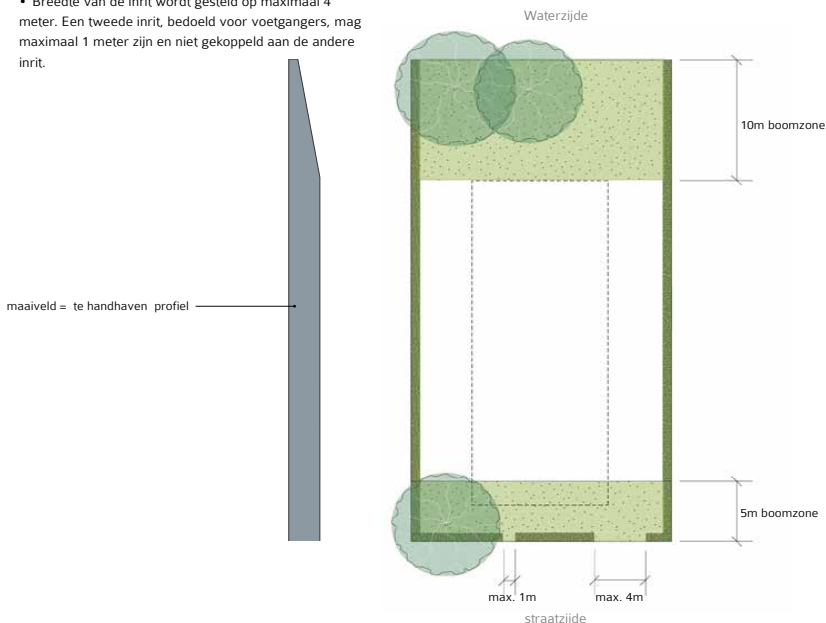
- De overgang naar het water wordt gevormd door een flauw talud en een eenvoudige beschoeiing.

GRENS PRIVÉ/PRIVÉ

- Op de gehele kavel zijn enkel groene erfafscheidingen toegestaan.
- Over de volledige lengte moet de groene erfafscheiding doorlopend zijn.

KAVELHOOGTE

- In 10 meter aan waterzijde loopt de kavel circa 70 cm af richting het Grand Canal.
- Deze situatie van het maaiveld dient gehandhaafd te blijven volgens hiernaast afgebeeld profiel.
- Dakwater dient te worden afgeleid naar het Grand Canal.



BOUWREGELS

VILLA'S AAN 'DE SPIEGEL' ZUIDZIJDE GRAND CANAL

BOUWHOOOGTE

Maximaal 2 bouwlagen + kap.

BOUWVLAK

- Conform kavelpaspoort.
- Rooilijn minimaal 3 meter vanaf de erfgrens aan de straatzijde.
- Afstand tot de zij-erfgrens is minimaal 5 meter.
- Binnen 10 meter vanaf de beschoeiing mogen geen bouwkundige elementen geplaatst worden. In deze zone is alleen een groene erfafscheiding toegestaan van maximaal 1 meter hoog.
- Bebouwingspercentage is maximaal 25% van de kavel.

GELEDING

De afstand tussen het hoofdvolume en de zij-erfgrens dient minimaal 10 meter te zijn.

GARAGE/BERGING

De garage is bij voorkeur onderdeel van de bouwmassa en staat minimaal 11 meter achter de erfgrens.

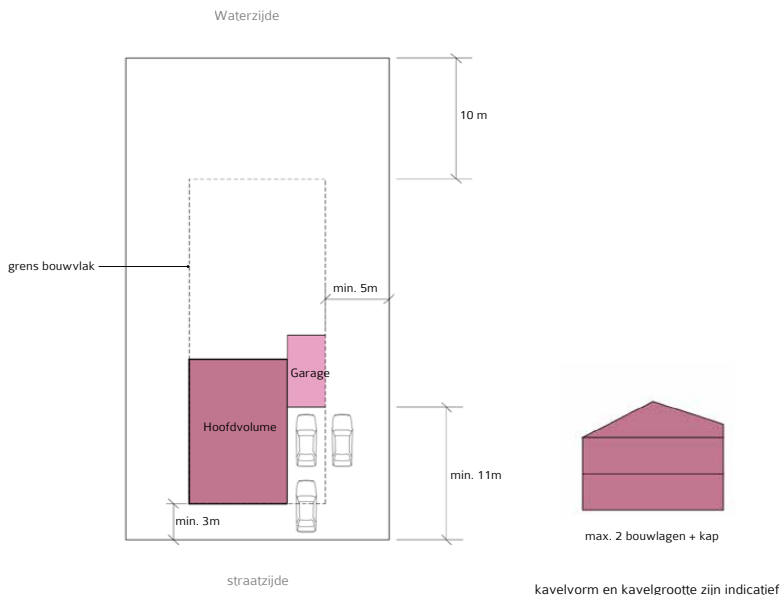
PARKEREN

Minimaal 3 opstelplaatsen realiseren op eigen kavel, waarvan 2 onafhankelijk van elkaar te bereiken zijn.

ARCHITECTONISCHE UITSTRALING

Bij voorkeur gebruik van hout als gevelbekleding en riet als dakbedekking.

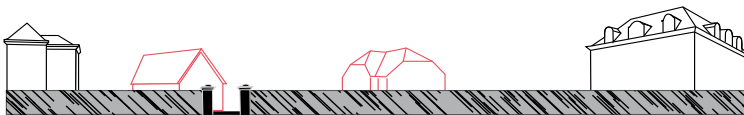
De architectuur dient een zichtbare relatie met het water te hebben.



WOONSFEER 'HET GOED'

Woonsfeer het Goed komt op diverse plaatsen in Voondaal voor. Voor de kavels in Het Goed worden nauwelijks architectuurregels opgesteld. Zowel moderne villa's als traditionele villa's zijn hier mogelijk; de maximale bouwhoogte is 2 bouwlagen + kap.





Individuele vrijheid



Haag 1.30 of 1.80 meter



Individuele vrijheid

LANDSCHAPPELIJKE REGELS

VILLA'S IN 'HET GOED'

BOOMSOORT

Te gebruiken soorten: moeraseik, zuilvormige eik, valse acacia en zwarte den.

BOOMZONE

- Binnen 5 meter vanaf de erfgrans aan de voorzijde.
- Geen bouwkundige constructies binnen 5 meter afstand van een boomstam.
- Eventueel noodzakelijk te verplanten bomen op eigen kavel dienen elders op de eigen kavel, binnen de boomzone, teruggeplaatst te worden.

GRENS OPENBAAR/PRIVÉ

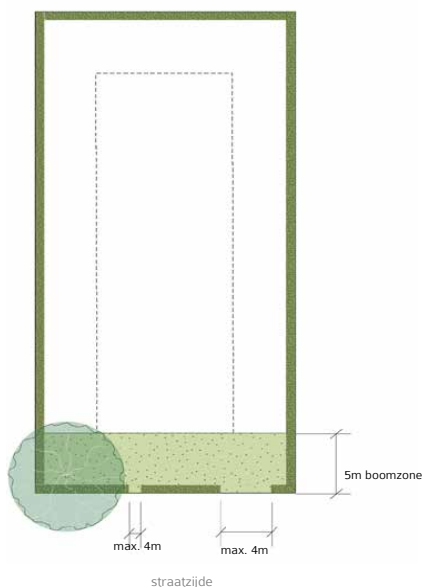
- Hulsthaag (1.30 meter hoog) of taxus (1.80 meter hoog), volgens grondkaart.
- Breedte van de inrit wordt gesteld op maximaal 4 meter. Een tweede inrit, bedoeld voor voetgangers, mag maximaal 1 meter zijn en niet gekoppeld aan de andere inrit.

GRENS PRIVÉ/PRIVÉ

- Op de gehele kavel zijn enkel groene erfafscheidingen toegestaan.
- Over de volledige lengte moet de groene erfafscheiding doorlopend zijn.

KAVELHOOGTE

De kavel is in principe vlak en dit dient ook zo te blijven.



BOUWREGELS

VILLA'S IN 'HET GOED'

BOUWHOOGTE

- Maximaal 2 bouwlagen + kap.
- De goothoogte is lager of gelijk aan de vloer van de kapverdieping.
- De goothoogte mag aan 1 zijde van de woning voor maximaal 50% van de gevellengte onderbroken worden.

BOUWVLAK

- Conform kavelpaspoort.
- Rooilijn minimaal 5 meter vanaf de erfgrens aan de straatzijde.
- Afstand tot de zij-erfgrens is minimaal 5 meter.
- Bebouwingspercentage is maximaal 25% van de kavel.

GELEDING

De afstand tussen de bebouwing en de erfgrens dient minimaal 5 meter te zijn.

GARAGE/BERGING

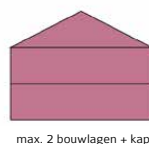
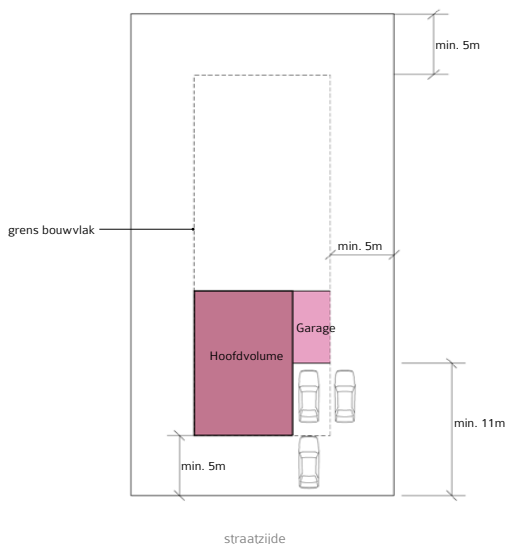
De garage is bij voorkeur onderdeel van de bouwmassa en staat minimaal 11 meter achter de erfgrens.

PARKEREN

- Minimaal drie opstelplaatsen realiseren op eigen kavel, waarvan 2 onafhankelijk van elkaar te bereiken zijn.

ARCHITECTONISCHE UITSTRALING

- Er zijn geen specifieke kenmerken voor de architectuur, dit betekent veel vrijheid qua architectuur.



kavelform en kavelgrootte zijn indicatief





GROENSTRUCTUUR EN INFRASTRUCTUUR

INRICHTINGSPLAN OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte in Vroondaal Noord kenmerkt zich door een centraal gelegen groene open ruimte, het Park, met daarachter deelgebieden met kleinschalige groene routes (Graaf Florislaan, Hertog Albrechtlaan).

Het Park wordt omsloten door de Vroonhoevelaan, die overgang vormt naar de bebouwingszone.

Tussen de Vroonhoevelaan en deze zone bevindt zich een nog brede groenstrook, die gebruikt kan worden voor bezoekersparkeren, hier bevindt zich ook het trottoir. Aan de Zuidzijde loopt het Grand Canal, met een rietzone en aan weerszijden ruime villakavels.

DUURZAME INRICHTING

In het ontwerp is gekozen voor een duurzame, beheersbare inrichting die overdraagbaar is aan de gemeentelijke beheersdiensten. Hierdoor wordt ook gewaarborgd dat de levering van diensten zoals water en elektra, het onderhoud van wegen en groen, de afvalinzameling en de calamiteitendiensten te allen tijde in het plangebied mogelijk is. Hiervoor is overleg gevoerd met de nutsbedrijven, de gemeentelijke AdviesCommissie Openbare Ruimte (ACOR) en het VoorOverleg Verkeer en Vervoer (VOV).

GROENE ROUTES

De openbare ruimte in de gebieden achter het Park, wordt gekenmerkt door een geknikte, groene route, soms met gescheiden rijbanen en een groene, middenberm.

Aan weerszijden wordt de weg begrensd door hagen.

De verlichting is in de vorm van 6 meter hoge masten in deze haag opgenomen. De haag wordt alleen onderbroken door 4 meter brede inritten.

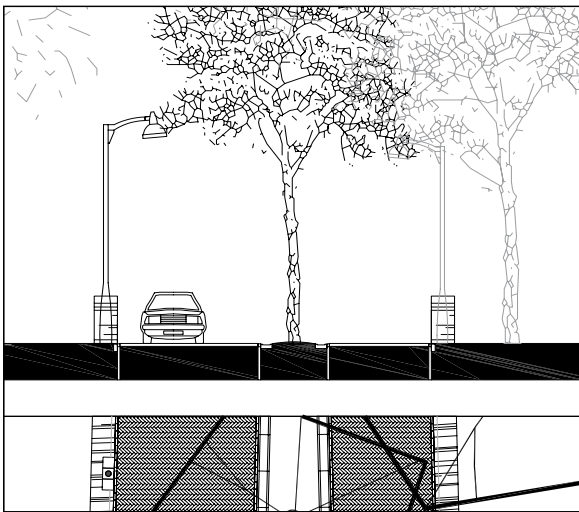
De middenberm zelf ligt iets verhoogd ten opzichte van de rijweg en bolt iets op. In het Park ligt een breed pad dat uitsluitend voor langzaam verkeer bestemd is. In de openbare ruimte worden geen trottoirs aangelegd. Er is sprake van een woonerf, wat met borden is aangegeven.



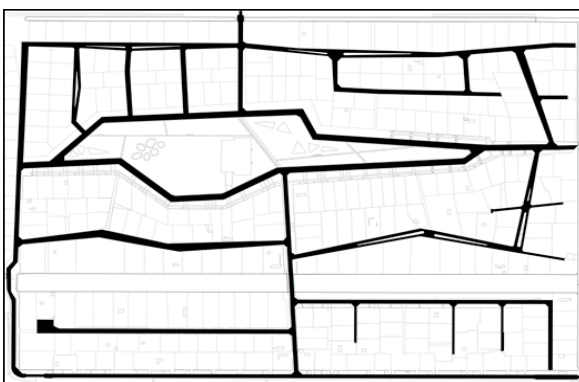
Woonstraat zonder en met groene middenberm
in Vroondaal Hofstedepark



Vroonhoevelaan



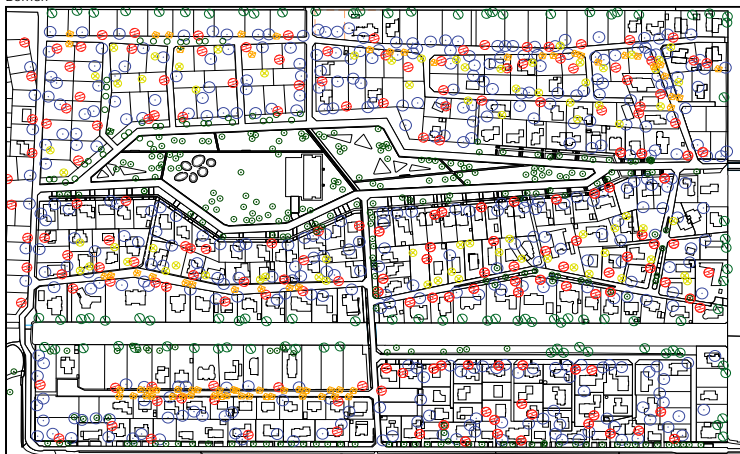
Profiel



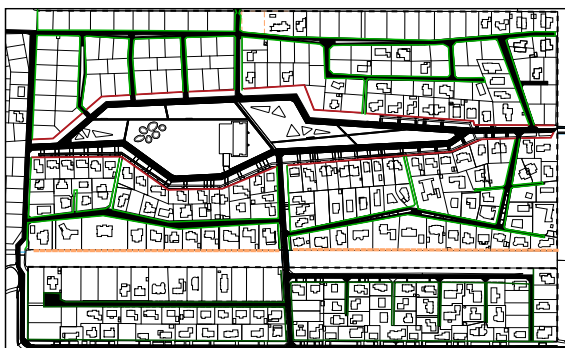
Rijwegen



Bomen



Openbaar/privé



RIJWEGEN

De rijwegen worden gekenmerkt door in keperverband gestrate, donkere gebakken klinkers. Het straatverband loopt zoveel als mogelijk in één richting door. Alleen als er een verandering van rijrichting optreedt, verandert de richting van het straatverband. Er zijn geen trottoirs in de openbare ruimte op Vroondaal, behalve aan de Vroonhoevelaan. De rijwegen krijgen de functie van woonerf. Riolering, kabels en leidingen bevinden zich onder de rijweg. De inritten aan de Vroonhoevelaan worden in dezelfde steen, maar dan in halfsteensverband, gestraat. De inritten zijn ca. 4.00 m breed. Parkeren vindt, zowel voor bewoners als voor bezoekers, op eigen erf plaats (minimaal drie opstelplaatsen voor een garage/carport). In de woonsfeer 'het Park' is extra parkeerruimte voor bezoekers aanwezig.

BOMEN

De grote bomen op de particuliere kavel binnen Vroondaal, komen voor een groot deel in de eerste zone van de kavel die direct aan de openbare weg grenst. Daardoor ontstaat vanaf de rijweg een groen decor. Ook in de openbare ruimte worden grote bomen aangeplant. 'Het Park' speelt daarbij een belangrijke rol als beeldrager van Vroondaal. Maar ook in de bermen zijn grote bomen van de 1e orde aangeplant.

De bomen op de kavels bestaan uit moeraseik, zuilvormige eik, valse acacia, wilg en zwarte den.

OPENBAAR / PRIVÉ

De villa's van 'het Park' worden begrensd door een 7-steens hoge tuinmuur aan de parkzijde. De statige, verticale bouwmassa's vormen samen met de grote, groene ruimte van het park een totaalcompositie. De gevel is daarmee mede bepalend in de overgang openbaar-privé. Voor de overige woonsferen ('de Spiegel', 'het Goed' en 'de Hoogte') zijn groene hagen ingezet om de overgang tussen privé en openbaar vorm te geven.

In 'het Goed' wordt een hulsthaag met een hoogte van 1.30 meter geplaatst.

Op de overgang tussen villa's van 'de Spiegel' en het Grand Canal vinden we een 2.00 meter brede rietzone waarin de mogelijkheid bestaat om een steiger aan het water te situeren.

Alle muren en hagen bevinden zich op uitgeefbaar terrein, maar kunnen niet op particulier initiatief worden gewijzigd. De rietzones bevinden zich op openbaar terrein.



Moeraseik



zuilvormige eik spillveer



Valse acacia



Zwarte den



Schietwilg

Informatiecentrum De Vroonhof • Vroonhoevelaan 2 Den Haag • 070 40 40 447 • info@vroondaal.nl • vroondaal.nl



Bijlage

45514_Aanvullende eisen CE.pdf

Aanvullende eisen bij de indiening van plannen bij de Commissie Esthetiek (CE)

In de brochure "Handvatten voor uw architect" wordt een kader aangereikt ten aanzien van ontwerpen voor het gebied Vroondaal. Hieronder volgen enkele aanvullende eisen en verduidelijkingen, zoals gesteld door de Commissie Esthetiek (CE).

Verduidelijking van de oppervlakte-eis en de afstand tot de erfgrenzen.

1. Meer dan 25% bebouwd oppervlak wordt niet toegestaan, dus ook geen 1% extra.
2. Bij die 25% is inbegrepen de ruimte voor berging en garage, ook als die thans niet in het ontwerp is opgenomen. In dit laatste geval brengt de Commissie een geschat oppervlak van 28 m² in mindering. Immers, gezien de uitgangspunten van Vroondaal hebben toekomstige bewoners mogelijk wel de noodzaak tot het bouwen van deze ruimten. Het is onwenselijk om die mogelijkheid in feite nu reeds te blokkeren.
3. Bij het vaststellen van de minimale afstand van de bebouwing tot de zijdelingse erfgrens wordt gemeten daar waar die afstand het kortst is. Bij sterk uitstekende dakrand bijvoorbeeld is niet bepalend de afstand van de erfgrens tot de terugliggende zijmuur, maar de uitstekende dakrand.

Indiening tekeningen

Graag architecten dwingend meegeven dat naast alle andere zaken het volgende verwacht wordt:

- a. Tekeningen dienen te zijn gedateerd en voorzien van een etiket met relevante informatie over schaal, noordpijl etc.
- b. Bij iedere plattegrond van de begane grond dient aangegeven te worden hoeveel m² het oppervlak bedraagt. Gemeten wordt de buitengevel (Wijze van meten, zie bestemmingsplan). Dus niet het binnenvloeroppervlak.
- c. Bij iedere plattegrond van de begane grond dient aangegeven te worden hoe groot de kavel is waarop het gedachte huis gebouwd zal worden. Vervolgens hoeveel m² 25% daarvan is.
- d. Afstanden tot **alle** erfgrenzen svp ook aangeven. Daarbij rekening houden met het eerder gestelde m.b.t. de wijze van meten (dakoverstekken!).
- e. Ieder bouwplan dient gepresenteerd te worden inclusief de situering op de kavel en de benadering voor auto's Van de kavelinrichting dient op zijn minst de verharding voor de auto's de beplanting van de erfgrenzen, evt. toegangspoorren en last but not least (gedachtegoed Vroondaal!) de positie van de drit bomen.

Z.o.z.

Indiening tekeningen

Bij het toesturen van nieuwe versies van eerder ingezonden bouwplannen is het voor de commissie vaak een zoekplaatje. "Zoek de verschillen" met de eerdere versies. Daarom is het van belang dat de Vroonaaaladviseurs benadrukken dat architecten of andere inzenders van planvoorstellen **zelf** aangeven in welke opzichten nieuwe tekeningen verschillen van voorgaande. Het is erg tijdsinefficiënt indien de commissie eerst zelf moet gaan uitzoeken wat er nu veranderd is. Veranderingen graag zowel in kwantitatieve zin (m² en andere maten) als in kwalitatieve zin aangeven (kan kort: voorgevel aangepast, dakkapel toegevoegd oostzijde etc.). En graag tekeningen dateren.

Tot slot:

Bouwplannen dienen uiterlijk 8 dagen voor behandeling te worden toegezonden. De commissie kan zich anders zo onvoldoende voorbereiden, wat des te meer wringt als op een zittingsochtend ook nog allerlei onverwachts ter tafel komt. Als absolute deadline geldt daarom: ontwerpen dienen uiterlijk 8 dagen vóór de behandeling bij ons binnen te zijn, anders wordt de behandeling doorgeschoven naar een volgende keer.
N.b. Ook van een eerste massastudie is tevoren op zijn minst een eenvoudig schetsje te maken.

Bijlage

45514_van eigenaar ontvangen Akkoord projectontwikkelaar doorverkoop kavel.pdf

Van:
Verzonden: 9 februari 2012 8:50
Aan:
Onderwerp: FW: Verzoek om doorverkoop.

Goedemorgen

Zie onderstaande e-mail van

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: woensdag 15 februari 2012 8:31
Aan:
Onderwerp: Verzoek om doorverkoop.

Wilt u dit verzoek voorleggen?

De heer en mevrouw hebben op 3 januari 2007 een koopovereenkomst gesloten voor kavel 209 in "Het Goed" aan de Oostmadeweg. Op het moment van tekenen zijn zij voor een aantal jaren naar het Midden Oosten vertrokken en het ziet eruit dat zij daar nog meerdere jaren zullen blijven.

Zij zijn in zee gegaan met een aannemer en dat verliep niet helemaal lekker. Daarna zijn zij overgestapt naar een andere (Duitse) aannemer. Overigens waren de keuzes van aannemers geenszins mijn idee, zij trokken in eerste instantie op met de burens op kavel 225, waar ik wel vertrouwen in had en die burens wonen inmiddels al zeker 3 jaar met veel plezier.

De Duitse aannemer heeft hen en meerdere binnen financieel heel veel gekost. Nu 5 jaar later hebben zij: A) veel geld verloren aan die aannemer, B) 5 jaar lang de hypotheeklasten betaald en C) hebben zij nog geen zicht op een terugkeer naar Nederland.

Daarom doen zij via mij het verzoek aan om de kavel te mogen doorverkoop.

Wanneer er meer gegevens nodig zijn of rechtstreeks contact met de klant, dan verneem ik dat wel.

Ik wacht het bericht af.

Met vriendelijke groet,

De disclaimer van toepassing op e-mail van . vindt u op:

Bijlage

45514_van eigenaar ontvangen eigendomsbewijs.pdf

De heer
mevrouw

Onze ref:

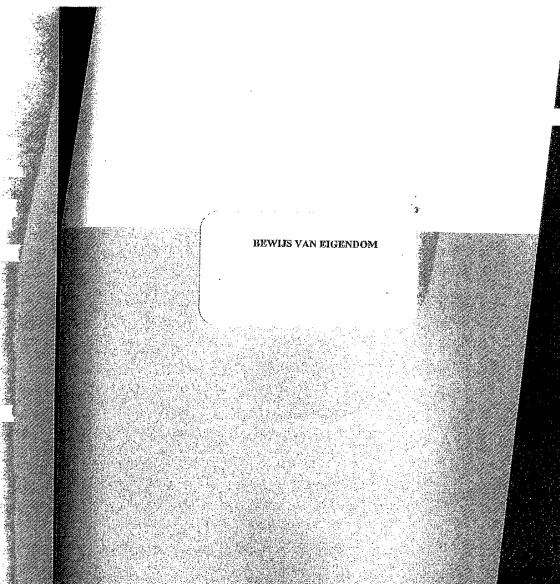
14 maart 2007

Onderwerp: project Vroondaal te 's-Gravenhage Tranche II perceelnummer 209

Geachte heer en mevrouw en mevrouw

Hierbij doen wij u met betrekking tot het bovenstaande, het bij het Kadaster ingeschreven afschrift van de akte tot levering toekomen; dit afschrift is uw eigendomsbewijs.

Hoogachtend,





AKTE TOT LEVERING
betreft : project Vroondaal te 's-Gravenhage
Tranche II
perceelnummer 209

Heden, een maart tweeduizend zeven, _____
verschijnen voor mij, _____

1. _____

[illegible]

De verschijnende personen, handelende als gemeld, verklaren:

Blijkens een koopovereenkomst gedateerd op drie januari tweeduizend zeven, — hierna te noemen: "de koopovereenkomst", heeft verkoper verkocht én levert op grond daarvan aan koper, die heeft gekocht en bij dezen aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

het recht van eeuwigdurende erfpacht, welke erfpacht door de verkoper eeuwigdurend is afgekocht, op het perceel bouwterrein, eigendom van de gemeente 's-Gravenhage, gelegen in plangebied Vroondaal, plaatselijk nog niet bekend en niet genummerd, te 's-Gravenhage, ter grootte van ongeveer zeshonderd vierkante meter (600 m²), uitmakende dat gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie K, nummer 1351, zoals schetsmatig met perceelnummer 209 is aangegeven op een aan deze akte gehechte situatietekening, welke situatietekening tevens zal dienen als richtsnoer bij de grensaanwijzing door partijen ten behoeve van de kadastrale meting.

hierna te noemen: "het verkochte".

Het verkochte maakt deel uit van de aan verkoper in erfpacht uitgegeven —————
percelen bouwterrein gelegen aan en nabij de Oostmadeweg en Westmadeweg te
's-Gravenhage, eigendom van de gemeente 's-Gravenhage, door de inschrijving —
ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op '—————

2



De koopprijs bedraagt: vierhonderd zeventienduizend euro (€ 417.000,00) —
inclusief negentien procent (19%) omzetbelasting. —

D. KOSTEN —

De notariële kosten en het kadastrale recht wegens juridische levering van het —
Verkochte zijn voor rekening van verkoper. —

E. BEPALINGEN —

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn aangegaan onder de —
bepalingen vermeld in de koopovereenkomst, waaronder: —

Artikel 1 —

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering. —

Artikel 2 —

Verkoper is verplicht aan koper een recht van erfpacht te leveren, dat: —

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of aan —
welke vernietiging dan ook; onverminderd het bepaalde in de —
erfpachtsvoorwaarden en de wettelijke bepalingen; —
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen —
daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, anders dan hierna vermeld; —
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna —
vermeld; —
- d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, anders dan hierna —
vermeld. —

Artikel 3 —

Voor hetgeen is overeengekomen terzake over- of ondermaat wordt verwezen —
naar artikel 2 van de koopovereenkomst. —

Artikel 4 —

Het verkochte wordt overgedragen als bouwterrein als in de koopovereenkomst —
omschreven en door koper aanvaard in de staat, waarin het zich heden bevindt. —

Artikel 5 —

Verkoper is verplicht het verkochte terstond na het ondertekenen van deze akte —
geheel ontruimd, vrij van huur of ander gebruiksrecht aan koper af te leveren en —
hem de feitelijke macht daarover te verschaffen. —

Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt koper het risico van —
het verkochte. —

Artikel 6 —

De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van heden voor rekening —
van koper. —

Artikel 7 —

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als —
bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn voor zover verkoper deze —
in zijn bezit had, aan koper afgegeven. —

Artikel 8 —

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen —
doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, —
installateurs en leveranciers, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen —
en garantiecertificaten gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet —
kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het —



Burgerlijk Wetboek en voorzover deze aanspraken overdraagbaar zijn levert —
verkoper hierbij deze aanspraken aan koper, die deze aanvaardt, zonder dat —
verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. —
Koper is thans bevoegd om vorenstaande levering te bewerkstelligen door deze
aan betrokkenen mede te delen. —

Artikel 9

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden
hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is —
overeengekomen, terwijl uitdrukkelijk wordt bepaald dat geen beroep meer kan
worden gedaan op eventuele ontbindende voorwaarden. —

F. ERFPACHT

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

1. DE ERFPACHT

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

2. DE BIJZONDERE

ERFPACHTSVOORWAARDEN/VERPLICHTINGEN

A. Aanvang en Voltooiing Bouw

Ten aanzien van de bouw op de bouwkvavel is de volgende planning van
toepassing: —

1. uiterlijk twaalf (12) maanden na ondertekening van de —
koopovereenkomst tussen de verkoper van het erfpachtsrecht en de —
koper/erfpachter zal door de laatstgenoemde een ontvankelijke
bouw aanvraag bij de gemeente worden ingediend voor de bouw van —
een woning met toebehoren zoals in de koopovereenkomst en de daarbij
behorende bijlagen nader is omschreven/bepaald; —
2. uiterlijk zes (6) maanden na het bruikbaar worden van de —
bouwvergunning als bedoeld in sub 1. zal met de bouw op de grond een
aanvang zijn gemaakt en zal voortvarend worden afgebouwd; —
3. uiterlijk twee (2) jaren na het gestelde in sub 2. moeten ter goedkeuring
van burgemeester en wethouders de op de grond te stichten opstallen —
voor gebruik gereed zijn en de onbebouwd blijvende grond —
overeenkomstig de bestemming zijn aangelegd en afgescheiden. —

B. Beplanting

Ten aanzien van de door de Gemeente Den Haag en verkoper aan te —
planten/aangeplante bomen in het plangebied, de omlijsting van de Brink —



en de omlijsting van het zogenoemde semi-openbaar gebied (d.m.v. een muur en/of een haag) en de oevervoorzieningen (inclusief beschoeiingen, rietoevers en de taluds) van het Grand Canal wordt in de akte van levering van een individuele bouwka­vel ten behoeve van de gemeente een (zo mogelijk kwalitatieve) verplichting opgenomen om deze zaken (die zich geheel of gedeeltelijk op het verkochte kunnen bevinden) door de gezamenlijke erfpachters in het gebied in stand te laten houden en te onderhouden. Bomen gesitueerd op de aan de individuele erfpachter uitge­ven bouwka­vel, dienen door hem in stand gehouden en onderhouden te worden. Eventuele verplaatsing kan alleen na schriftelijke goedkeuring door de gemeente via een door de koper aan te vragen kap/verplantvergunning. — C. Eerste bouwvergunningaanvraag en artikel 12 lid 1 AB 1986 herz.

1993

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

D. Overige Bijzondere Voorwaarden/Verplichtingen

1. Bestemming en Gebruik

- a. De grond is bestemd voor WONEN en zal worden verdeeld in circa een honderd vijf (105) kavels en bebouwd met circa een honderd vijf (105) eengezinswoningen en nader te bepalen appartementen in de vrije sector, passend binnen het vigerende bestemmingsplan "Nieuw Madestein" vastgesteld bij raadsbesluit van vijfti­nwintig april tweeduizendtwee.
- b. De minimale kavelgrootte voor de eengezinswoningen beslaat een kaveloppervlakte van zeshonderd vierkante meter (600m²), waarvan maximaal tien procent (10 %) de bestemming semi-openbaar gebied heeft, welk gebied wordt uitgegeven aan de kopers in gemeenschappelijke erfpacht (mandeligheid).
- c. Bij het bepalen van de definitieve oppervlakte zal de eerste erfpachter (de huidige verkoper) zich houden aan de voorgeschreven dichtheid volgens het vigerende bestemmingsplan zoals genoemd in sub a. van dit artikel.
- d. De grond en de opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming zoals aangegeven in het sub a. en voorts conform de voor elke kavel te verlenen casu quo verleende bouwvergunning.
- e. Op een door de erfpachter voorgenomen en door burgemeester en wethouders goedgekeurde wijziging van het gebruik van de grond en de opstallen ten opzichte van het bouwvolume, de bestemming en gebruik van de grond en de opstallen als in sub d. van dit artikel bedoeld, is het bepaalde in artikel 12 van de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 (AB 1986 herz. 1993) van toepassing. Artikel 12 lid 1 van de AB 1986 herz. 1993 is niet van toepassing bij latere aanbouwen bij de op



het verkochte te realiseren woning met toebehoren of verbouwingen —
daarvan, mits de bebouwing op het verkochte blijft passen binnen het —
thans vigerende bestemmingsplan.

2. Bodemonderzoek

- a. Omtrent de aanwezigheid in de grond van voor het milieu en/of de —
Volksgezondheid gevaar opleverende stoffen, als bedoeld in artikel 6.2
van de AB 1986, herz. 1993, is in relatie tot het beoogde gebruik zoals
hiervoor omschreven, bodemonderzoek verricht. —
De onderzoeksresultaten daarvan worden neergelegd in een —
bodemgeschiktheidsverklaring (geschikt voor woningbouw) zoals deze
zal worden afgegeven, zodra de bouwrijpwerkzaamheden ten aanzien —
van het plangebied zijn afgerond. Indien bouw aanvragen worden
ingediend voordat de bouwrijpwerkzaamheden zijn afgerond, zal de —
gemeente zich inspannen om, indien noodzakelijk voor het afgeven van
de bouwvergunning, een bodemgeschiktheidsverklaring voor de —
betreffende kavel(s) af te geven.
- b. De bodemgeschiktheidsverklaring zal aangeven dat de grond geschikt is
voor het hiervoor in lid 1. van dit artikel D. omschreven beoogde —
gebruik.

3. Verplichtingen inzake de bodem

- a. De erfpachter verklaart zich te zullen houden aan de in de —
bodemgeschiktheidsverklaring op te nemen/opgenomen verplichtingen
en aanbevelingen, welke tevens als bijlage bij de koopovereenkomst is —
gevoegd.
- b. De erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Den —
Haag om bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het recht
van erfpacht, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt zakelijk —
recht, het gestelde in sub a. van dit artikel aan de nieuwe (beperkt)
zakelijk gerechtigde op te leggen in de betreffende akte van overdracht
of verlening van een beperkt zakelijk recht, en die oplegging ten —
behoefte van de gemeente en haar rechtsopvolgers te aanvaarden. Eén
en ander op straffe van verbeurte aan de gemeente van een direct —
opeisbare boete van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00) voor
iedere overtreding, dan wel de boete zoals bedoeld in artikel 24.1. AB —
1986, herz. 1993, indien laatsbedoelde boete hoger is dan vijf en
twintig duizend euro (€ 25.000,00).
- c. Ook het in dit artikel in sub a. en b. bepaalde zal, op straffe van —
verbeurte aan de gemeente van eenzelfde boete als vermeld in sub b., —
bij elke overdracht van het geheel of een gedeelte van het recht van
erfpacht, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt zakelijk recht —
in de betreffende akte van overdracht of verlening van beperkt zakelijk
recht worden opgenomen.

4. Splitsing van het recht van erfpacht en splitsing in appartementsrechten
Indien burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het verbod tot —
splitsing van het recht van erfpacht casu quo tot splitsing van het recht van
erfpacht in appartementsrechten, is de erfpachter per nieuw tot stand te —



brenge(n) recht van erfpacht casu quo appartementsrecht aan de gemeente —
verschuldigd: —

- a. een jaarlijks door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag —
aan splitsingskosten; —
- b. een jaarlijks door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag —
aan aankoof van de beheerkosten. Voor het jaar tweeduizenddrie zijn —
deze bedragen vastgesteld op respectievelijk een honderd negentien —
euro (€ 119,00) en een honderd tachtig euro (€ 180,00). —

Voormelde kosten zijn begrepen in de grondprijs van het verkochte perceel.
Latere splitsingen van de ingevolge de onderhavige overeenkomst uit te —
geven erfpacht en daarmee gepaarde gaande kosten op grond van het —
vorenstaande, komen voor rekening van de individuele erfpachter(s). —

5. Parkeren

Per eengezinswoning dient te worden voorzien in twee parkeerplaatsen, te —
realiseren op eigen terrein. Ook voor de appartementen dient te worden —
voorzien in parkeren op eigen terrein conform de parkeernorm vermeld in —
het in artikel D lid 1 sub a. genoemde bestemmingsplan. —

6. Doorverkoop

Het is de erfpachter niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke —
toestemming van de gemeente onbebouwde kavels aan professionele —
partijen, daaronder begrepen bouwbedrijven, te verkopen. —

7. Semi-openbare ruimte

- a. De erfpachter zal de semi-openbare ruimte in particulier duurzaam —
beheer geven/houden. —
- b. Inrichting en onderhoud van de semi-openbare ruimte moet voldoen —
aan wettelijke eisen zoals de Algemeen Plaatselijke Verordening en het
Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens 1990 in verband met de —
bereikbaarheid van brandweer, bereikbaarheid van brandkranen, het
aanbieden van huisvuil, verlichtingsniveau en dergelijke. —
- c. De erfpachter dan wel de verkoper van het erpachtsrecht zal een —
zakelijk recht voor de kabels en leidingen verlenen ten behoeve van de
nutsbedrijven. De erfpachter/koper aanvaardt de aanwezigheid van —
deze kabels en leidingen en tevens de daaruit voortvloeiende (zakelijke)
rechten en verplichtingen ten laste van het erpachtsrecht. —
- d. In het gehele gebied wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel —
aangelegd. De erfpachter dient hiermee rekening te houden. —
- e. De erfpachter draagt er met de andere erfpachters in het plangebied —
voor zorg dat de gemeente Den Haag wordt geïnformeerd over de
onderhoudstoestand van het semi-openbaar gebied en de daarmee —
gepaard gaande onderhouds- of meerjarenplannen, zoals een en ander
is omschreven in de mandeligheidsregeling ten aanzien van het semi- —
openbaar gebied. —

8. Aanleggen van steigers in Het Grand Canal

Indien het verkochte onmiddellijk grenst aan het Grand Canal is de koper —
opvolgende verkrijger(s) is (zijn) gerechtigd een (aanleg)steiger aan te —
leggen in Het Grand Canal, zulks onder de voorwaarde dat het bevoegde —



Hoogheemraadschap daartoe haar schriftelijke goedkeuring c.q. een vergunning heeft gegeven, waaraan voorwaarden kunnen worden verbonden."

G. KETTINGBEDING

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

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

H. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

De hiervóór onder F. sub 2. vermelde verplichtingen tot dulden en niet-doen, die kunnen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers voor registergoederen gelden als zodanig, zodat deze verplichtingen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.

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

I. KOOPOVEREENKOMST

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

"**Vervreemdingsverbod**

Artikel 17

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

De koper verbeurt door het enkele feit van overtreding een onmiddellijk opelsbare boete ten behoeve van de verkoper ter grootte van € 100.000,-. Een geïncasseerde bankgarantie/waarborgsom op grond van het in artikel 3 bepaalde, strekt in mindering op vorenbedoelde boete.

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

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



J. VOLMACHTVERLENING MANDELIGHEID

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

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

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

In verband hiermede verleent de koper onherroepelijke volmacht, met het recht van substitutie, aan iedere medewerker van

1 om de hiervoor genoemde mandeligheid, zoals nader in de koopovereenkomst is omschreven, te vestigen en te leveren aan de koper. De koper zal bij de overdracht van het verkochte aan zijn rechtsopvolger de verplichting opleggen om bij wijze van kettingbeding:

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

Indien de koper of zijn rechtsopvolger verzuimt vorenbedoelde verplichting op te leggen aan zijn rechtsopvolger en/of de eigenaar van het verkochte of zijn rechtsopvolger verzuimt zijn medewerking te verlenen aan de nakoming van de verplichting tot aanvaarding van het mandelige perceel, is hij een onmiddellijk opeisbare boete aan de verkoper casu quo belanghebbende(n) verschuldigd van



vijftig duizend euro (€ 50.000,00) onverminderd het recht van verkoper casu quo belanghebbende(n) om nakoming en een aanvullende schadevergoeding te vorderen.

K. UITDRUKKELIJKE AANVAARDING

De koper aanvaardt uitdrukkelijk alle hiervoor bedoelde erfpachtsbepalingen, — (kwalitatieve) verplichtingen en bijzondere lasten en beperkingen.

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en worden die bepalingen bij dezen door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

L. DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING

d verklaart:

1. dat ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in — register — en ten laste van verkoper —

zijn gevestigd;

2. bij deze onherroepelijk volmacht, met het recht van substitutie, te verlenen aan ieder van de medewerkers van het kantoor —

- a. bij notariële akte de verklaring af te geven dat: —

- het hypotheekrecht en de pandrechten gevestigd tot zekerheid voor de vordering, waarvoor ook voormeld hypotheekrecht is gevestigd, worden opgezegd zodat deze derhalve vervallen en wel slechts — voor zover dit hypotheekrecht is gevestigd en deze pandrechten betrekking hebben op het verkochte, waarbij de inschrijving van voormeld hypotheekrecht voor het overige ongewijzigd van kracht blijft;

- de vordering waarvoor het hypotheekrecht tot zekerheid strekte niet met een beperkt recht is bezwaard of is overgedragen;

- b. de desbetreffende akte te doen inschrijven in voormelde openbare registers en verder al datgene te doen wat voor het gedeeltelijk vervallen van voormeld hypotheekrecht en voormelde pandrechten nodig mocht zijn.

Koper en verkoper geven voorts volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris om namens hen de afstand van genoemde hypotheekrechten aan te nemen en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

M. WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de levering van het verkochte en de fiscale gevolgen daarvan, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

N. KWIJTING

De koopprijs inclusief omzetbelasting en de door koper op grond van de koopovereenkomst verschuldigde rente is door koper voldaan door storting op een rekening van mij notaris; verkoper verleent aan koper kwijting ter zake.



O. OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

1. Het verkochte is een bouwterrein in de zin van artikel 11 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de onderhavige levering omzetbelasting verschuldigd is.
2. Koper doet bij deze een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, omdat ter zake van de onderhavige levering omzetbelasting is verschuldigd en het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

SLOTVERKLARINGEN

- I. Van het bestaan van voormelde volmacht aan de verschijnende persoon sub 1 blijkt uit twee (2) onderhandse akte, welke aan deze akte zijn gehecht.
Van het bestaan van voormelde volmacht aan de verschijnende persoon sub 2 blijkt uit één (1) onderhandse akte, welke aan deze akte is gehecht.

II. De verschijnende personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, verleden te Hilversum op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

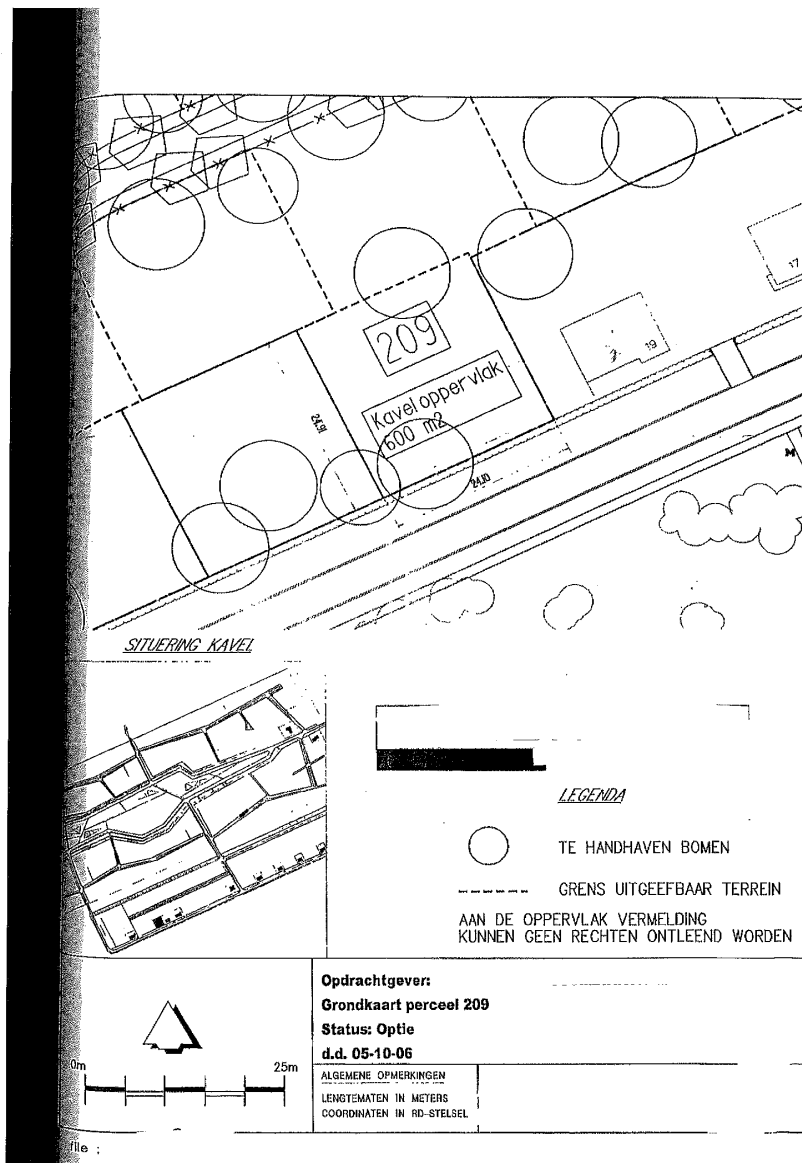
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en na het geven van een toelichting daarop aan de verschijnende personen, hebben dezen eenparig verklaard tijdig van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met die inhoud in te stemmen. Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschijnende personen en mij, notaris, ondertekend, om *veertien uur dertig minuten*.

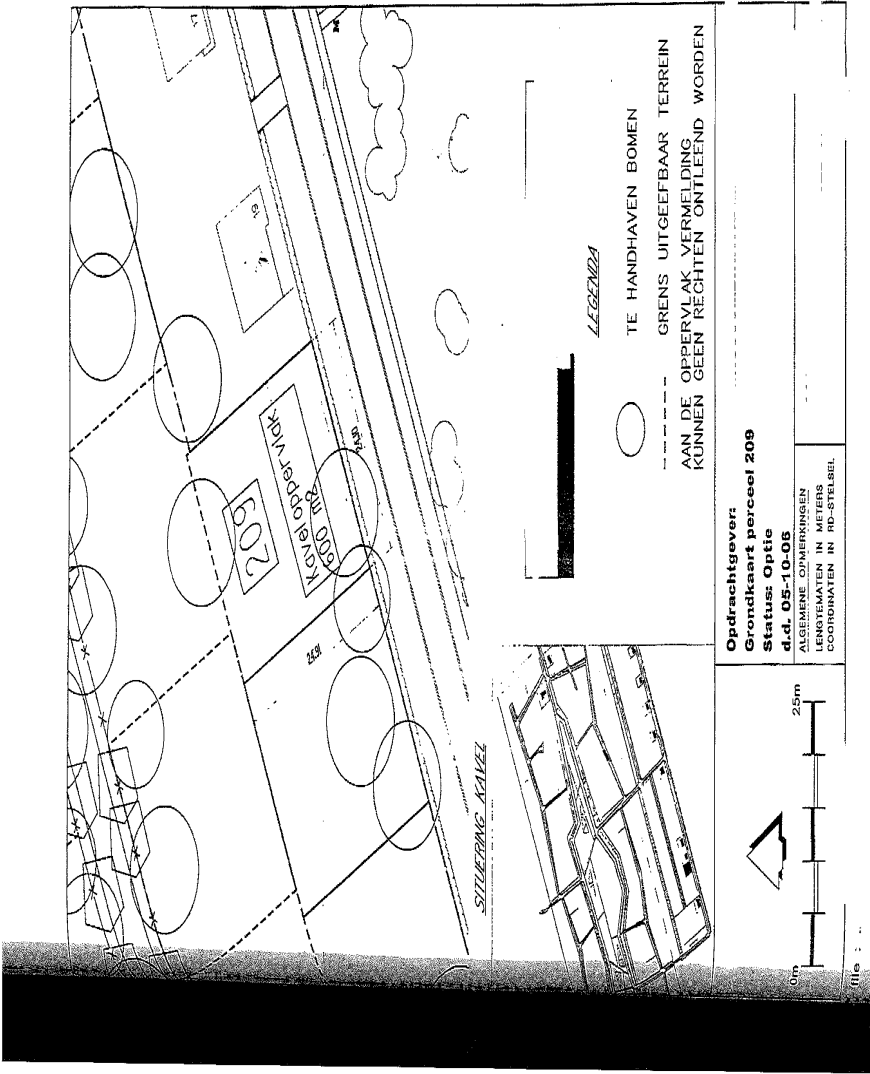
(Volgt ondertekening)

Ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster
en de openbare registers te Apeldoorn

op 2 MAART 2007 om 9.00 uur ☐ ☐
in register Onroerende Zaken ☐

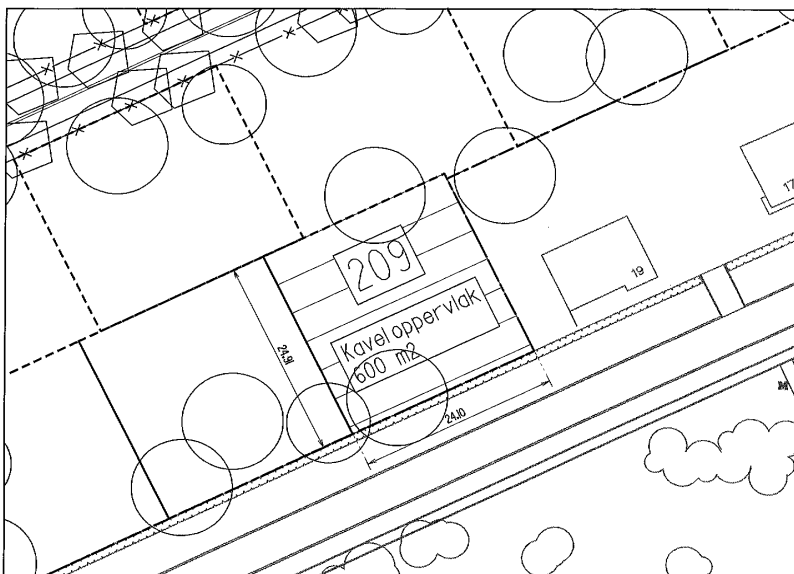
Met 1 bijlage(n)



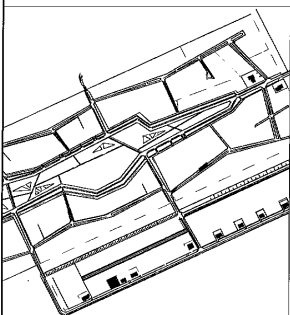


Bijlage

45514_van eigenaar ontvangen Kavelkaartpaspoort van 600m2.pdf



SITUERING KAVEL



LEGENDA



TE HANDHAVEN BOMEN



GRENS UITGEEFBAAR TERREIN

AAN DE OPPERVLAKE VERMELDING
KUNNEN GEEN RECHTEN ONTLEEND WORDEN



Opdrachtgever:
Grondkaart perceel 209
Status: Optie
d.d. 05-10-06

ALGEMENE OPMERKINGEN
LENGTEMATEN IN METERS
COORDINATEN IN RD-STELSEL

file : ...w06-1579-gk-209.dgn

Bijlage

45514_van eigenaar ontvangen Impressie Foto 1.pdf



Bijlage

45514__van eigenaar ontvangen Impressie Foto 2.pdf



Bijlage

45514__van eigenaar ontvangen Impressie Foto 3.pdf



Bijlage

45514_van eigenaar ontvangen Impressie Foto 4.pdf



Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45514.pdf



RoX Legal B.V.

1

RvH/TSK/21.3306.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 24 november 2021)

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

Heden, tweeëntwintig oktober tweeduizend eenentwintig, verscheen voor mij,

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

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

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



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

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

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN _____

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

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

A. Omschrijving Registergoed _____

Het volgende Registergoed zal worden geveild: _____

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

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

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

B. Wijze van veilen _____

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

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

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

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

C. Extra voorwaarden in verband met internetbieden _____

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

Aanvulling begrippen _____

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: _____

1. *Deelnemer:* _____



- een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en _____ tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl. _____
2. *Handleiding:* _____
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op _____ Openbareverkoop.nl. _____
3. *Notaris:* _____
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop. _____
4. *Openbareverkoop.nl:* _____
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via _____ welke een Bod via internet kan worden uitgebracht. _____
5. *Registratie:* _____
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding _____ "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden. _____
6. *Registratienotaris:* _____
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt _____ en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is _____ opgenomen op de Website(s). _____
- Aanvulling voorwaarden** _____
1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via _____ internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook _____ een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een _____ Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het _____ Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij _____ klikt of drukt. _____
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben _____ bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de _____ internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van _____ discussie beslist de Notaris. _____
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar _____ hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of _____ gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele _____ vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen _____ en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de _____ Deelnemer. _____
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de _____ Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via _____ internet biedingen kunnen worden uitgebracht. _____
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer _____ elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied". _____
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag _____ wordt geklikt of gedrukt. _____



7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod — via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris — telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele — telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens — registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere — verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch — bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch — overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de — Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als — zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. —
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft — uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via een acte de command — zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden — namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór — de Gunning: —
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoon volledig — bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of — personenvennootschap; en —
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE in — combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden. —
 Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing — (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere — Veilingvoorwaarden is uitgesloten of is aangepast. Op dit punt prevaleren de — Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in overeenstemming — zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van command casu quo van — Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een — rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als — vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of — personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te — verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als — bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE. —
9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of — personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de — verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de — door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in — verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht — de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de — Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en — ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. —
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, — verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem — vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid — 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik —



van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als _____
ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal _____
van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling: _____

- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en _____
- b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) _____
waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling. _____

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal _____
van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en
nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder _____
zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen. _____

D. Begrippen _____

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

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

a. **Akte de command** _____

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

b. **Gunning** _____

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

c. **Website** _____

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

E. Verloop van de veiling _____

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

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

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



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



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



nemen. _____

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

F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen _____

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



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



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

H. Veilingkosten/achterstallige lasten —

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

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. —

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. —

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

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

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten —

In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c AVVE dient de Koopprijs te worden voldaan —

uiterlijk vier (4) weken na de veiling. —

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper —
komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op eenentwintig december —

twééduizend eenentwintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die —
de Veiling heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en —

onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de —
veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. —

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling —
van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de —

Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico —
verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van —

Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. —

Ingeval wel een of meer andere hypotheken (die niet ten behoeve van Verkoper op het —
Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn —

gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst —
meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld —

in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft —
laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de —

voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen —
Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het —

Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom —
niet geschieden voordat: —



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

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

Objectinformatie

- J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur. _____
Bewoning en gebruik. Eigenaar _____

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving — van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als — zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij — hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op — grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform — het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo — de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met — hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van — aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper — die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen — bewerkstelligen, op vertoon van de gosse van de akten van veiling zonder — tussenkomst van de rechter. _____
2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede — op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: _____
administratief onbewoond. _____
De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale — verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het — Burgerlijk Wetboek. _____
De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de — Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan — de Koper overgelaten. _____
Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de — akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale — verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper — gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot — ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het — Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel — blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of — verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, — beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige — verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van —



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

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

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

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

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

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

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

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten _____

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



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

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

"F. ERFPACHT"

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

"1. DE ERFPACHT"

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

2. DE BIJZONDERE

ERFPACHTSVOORWAARDEN/VERPLICHTINGEN

A. Aanvang en Voltooiing Bouw

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

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



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

B. Beplanting _____

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

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

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

D. Overige Bijzondere Voorwaarden/Verplichtingen _____

1. Bestemming en Gebruik _____

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



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



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



beheer geven/houden. _____

- b. Inrichting en onderhoud van de semi-openbare ruimte moet voldoen —
aan wettelijke eisen zoals de Algemene Plaatselijke Verordening en —
het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens 1990 in verband —
met de bereikbaarheid van brandweer, bereikbaarheid van —
brandkranen, het aanbieden van huisvuil, verlichtingsniveau en —
dergelijke. _____
- c. De erfpachter dan wel de verkoper van het erfpachtsrecht zal een —
zakelijk recht voor de kabels en leidingen verlenen ten behoeve van —
de nutsbedrijven. De erfpachter/koper aanvaardt de aanwezigheid —
van deze kabels en leidingen en tevens de daaruit voortvloeiende —
(zakelijke) rechten en verplichtingen ten laste van het —
erfpachtsrecht. _____
- d. In het gehele gebied wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel —
aangelegd. De erfpachter dient hiermee rekening te houden. _____
- e. De erfpachter draagt er met de andere erfpachters in het plangebied —
voor zorg dat de gemeente Den Haag wordt geïnformeerd over de —
onderhoudstoestand van het semi-openbaar gebied en de daarmee —
gepaard gaande onderhouds- of meerjarenplannen, zoals een en —
ander is omschreven in de mandelighedsregeling ten aanzien van —
het semi-openbaar gebied. _____

g. Aanleggen van steigers in Het Grand Canal _____

Indien het verkochte onmiddellijk grenst aan het Grand Canal is de koper —
opvolgende verkrijger(s) is (zijn) gerechtigd een (aanleg)steiger aan te —
leggen in het Grand Canal, zulks onder de voorwaarde dat het bevoegde —
Hoogheemraadschap daartoe haar schriftelijke goedkeuring c.q. een —
vergunning heeft gegeven, waaraan voorwaarden kunnen worden —
verbonden." _____

G. KETTINGBEDING _____

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

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

H. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN _____

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



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

I. KOOPOVEREENKOMST

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

"Vervreemdingsverbod

Artikel 17

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

De koper verbeurt door het enkele feit van overtreding een onmiddellijk —
opeisbare boete ten behoeve van de verkoper te grootte van € 100.000,-. —
Een geïncasseerde bankgarantie/waarborgsom op grond van het in artikel 3 —
bepaalde, sterkt in mindering op vorenbedoelde boete. —

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

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

J. VOLMACHTVERLENING MANDELIGHEID

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

L. Energielabel _____

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

Volmacht _____

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit een notariële akte op zevenentwintig _____ november tweeduizend achttien voor mr. R.J.M. van Heeswijk, notaris te Rotterdam, _____ verleden. _____

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de _____ aanhef van deze akte. _____

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon _____ meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op _____ de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft _____ tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in _____ te stemmen. _____

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, _____ notaris, ondertekend. _____

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45514_kostenoverzicht WONINGEN_2.pdf

TSK/21.3306.01

perceel Oostmadeweg (ongenummerd) te 's-Gravenhage

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

veiling honorarium notaris:	€ 4.416,50 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 151,25 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 144,50 (onbelast)
overdrachtsbelasting:	8% (over de heffingsgrondslag)
achterstallige bijdragen erfpachtscanon:	p.m.
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
Negatieve rente over de te stortte gelden	p.m.
diversen:	p.m.

OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING

Het is verkoper niet bekend wat de status is met betrekking tot de verschuldigde omzetbelasting over het Registergoed. In ieder geval is iedere vorm van belasting die wordt geheven als gevolg van en in relatie met de aankoop van het Registergoed, waaronder in ieder geval begrepen de omzetbelasting, en/of overdrachtsbelasting, verschuldigd door de koper en is ten allen tijde boven het bod verschuldigd. Deze belastingen worden nimmer geacht in het bod te zijn inbegrepen. Voor zover mogelijk wordt de (omzet)belasting verlegd naar koper, zodat deze met (omzet)belasting dient te rekenen. De debiteur handelt - voor zover executant bekend - als particulier. Zodoende zal terzake de onderhavige verkrijging overdrachtsbelasting zijn verschuldigd. Mocht een ondernemer voor de omzetbelasting het Registergoed kopen dan zal deze bij een doorverkoop rekening moeten houden met het alsnog moeten heffen van omzetbelasting (van rechtswege, alsmede een mogelijke samenloop met verschuldigde overdrachtsbelasting).

De overdrachtsbelasting bedraagt 8% over de heffingsgrondslag en wordt nimmer geacht in het bod te zijn begrepen. Aan overdrachtsbelasting is verschuldigd het bedrag dat door de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Indien een ander tarief van toepassing is, omdat het registergoed zal worden gebruikt als eigen woning; dan zal er bij de Belastingdienst bezwaar moeten worden gemaakt. Ten aanzien van de veiling wordt steeds het tarief van 8% toegepast.

Alle verschuldigde (omzet)belasting ter zake van de verkrijging van het Registergoed is voor rekening van Koper. Aan (omzet)belasting is verschuldigd het bedrag dat door de belastingdienst of de belastingrechter van het relevante land wordt vastgesteld met toepassing van de relevante wetgeving.

Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan

bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.