

Vivaldistraat 8, LEIDEN



Appartement



Beschrijving

het eeuwigdurend recht van erfpacht, eigendom van Woningbouwvereniging de Sleutels, van het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A appartementsindex 4, omvattende:

- a. het negentig/tweeduizend tweehonderdste (90/2.200e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw met ondergrond en toebehoren, plaatselijk bekend als Vivaldistraat 2 tot en met 60 te Leiden, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 3259, groot vijftien are vijfenveertig centiare (15 a, 45 ca); en
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping en berging op de begane grond met verder toebehoren, plaatselijk bekend te 2324 HV Leiden, Vivaldistraat 8.

Verkoopinformatie

Status	Vervallen
Veiling	Randstad-Midden dinsdag 13 september 2022
Inzet	dinsdag 13 september 2022 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 13 september 2022 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Venduehuis der Notarissen te 's-Gravenhage Nobelstraat 5 2513 BC 's-Gravenhage
Kantoor	RoX Legal Coolsingel 104 3011 AG Rotterdam T: 010 200 17 00 E: demi.hansum@roxlegal.nl
Behandelaar	J.M.Y. Rob / jjska.rob@roxlegal.nl
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Lasten	

Kenmerken

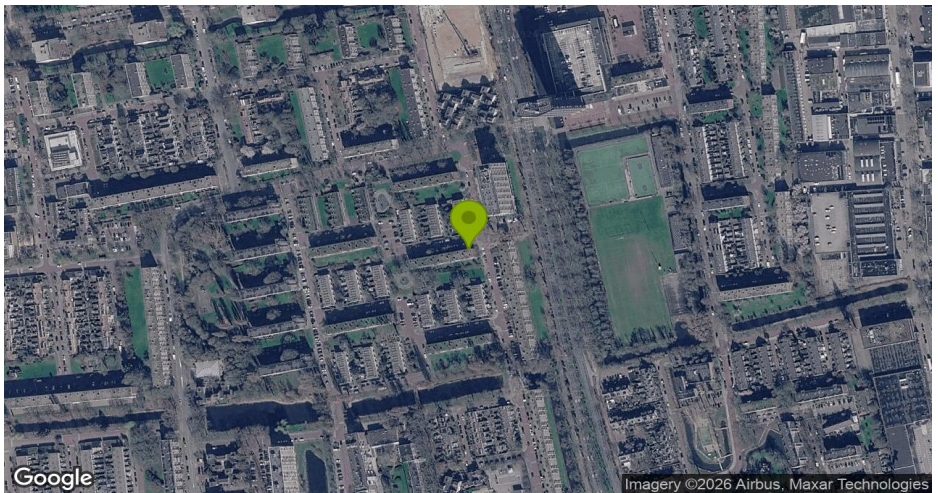
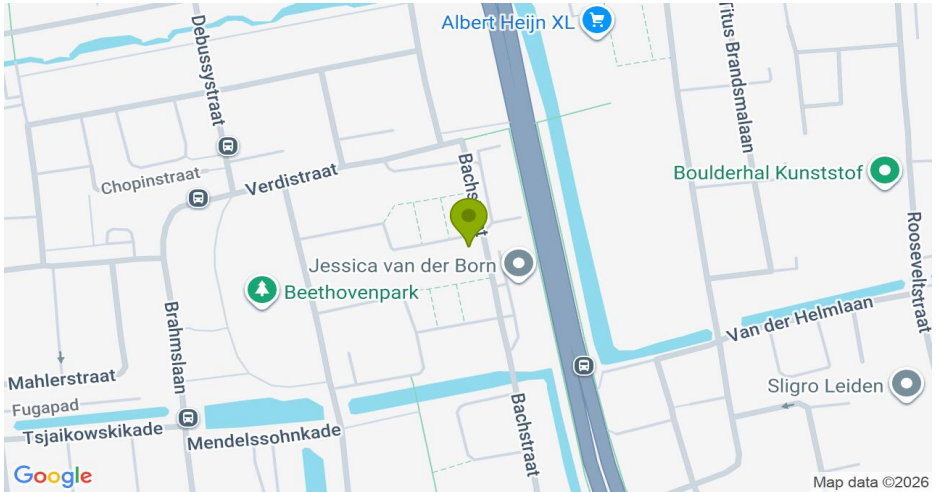
Woningtype	Appartement
Soort eigendom	
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	<p>het eeuwigdurend recht van erfpacht, eigendom van Woningbouwvereniging de Sleutels, van het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A appartementsindex 4, omvattende:</p> <p>a. het negentig/tweeduizend tweehonderdste (90/2.200e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw met ondergrond en toebehoren, plaatselijk bekend als Vivaldistraat 2 tot en met 60 te Leiden, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 3259, groot vijftien are vijfenveertig centiare (15 a, 45 ca); en</p> <p>b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping en berging op de begane grond met verder toebehoren, plaatselijk bekend te 2324 HV Leiden, Vivaldistraat 8.</p>



Financieel

Inzetpremie	1% van de inzetsom
Indicatie kosten veiling	€ 4.887,00 (per 12-08-2022 om 10:21 uur) incl. btw en excl. OVB en kosten eventuele ontruiming (per 12-08-2022 om 10:21 uur)





Bijlage

45811_AKTE VASTSTELLING ERFPACHT- EN KOOPGARANTBEPALINGEN.pdf

2015.002951.01/DBA

- 1 -

**AKTE VASTSTELLING ERFPACHT- EN KOOPGARANTBEPALINGEN
(versie 1 november 2016)**

Heden dertig september tweeduizend zestien,
verscheen voor mij, mr. Willem Dirk Bahlman, notaris te Ede:
mevrouw Jiska Wilhelmina Catherina Seynaeve-Holleman, geboren te Doetinchem op negen maart negentienhonderd achtentzeventig, te dezer zake wonende te 6711 PS Ede, Stationsweg 36,
te dezen handelend als gevolmachtigde van de te Amersfoort gevestigde stichting:
Stichting OpMaat, kantoorhoudende Muurhuizen 104, 3811 EL Amersfoort, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24357948.

Van gemelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die aan deze akte is gehecht.
De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde het navolgende:

ERFPACHT- EN KOOPGARANTBEPALINGEN**INLEIDING**

1. In deze akte wordt de inhoud van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen vastgesteld. Deze Erfpacht- en Koopgarantbepalingen worden gebruikt door toegelaten instellingen (woningcorporaties) als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, door vastgoedbeleggers en door gemeenten, allen hierna genoemd: Erfverpachter. De toepassing van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen beoogt het eigenwoningbezit van particulieren te bevorderen en een evenwichtige verdeling van enerzijds de individuele belangen van particuliere kopers van Koopgarantwoningen en anderzijds het algemene belang van de volkshuisvesting tot stand te brengen. De Erfverpachter en de particuliere koper beogen de kwaliteit en de onderhoudstoestand van de woning op lange termijn in goede staat te houden.
2. Door de uitgifte in erfpacht van een woning of een appartement aan de particuliere koper wordt beoogd de eigendom in materiële zin van deze woning of dat appartement inclusief de (onder)grond aan de particuliere koper over te dragen. De particuliere koper heeft als erfpachter het genot van de woning of het appartement dat hij zou hebben wanneer hij eigenaar zou zijn, met inachtneming van het bepaalde in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen. De particuliere koper is verplicht om de woning zelf te bewonen. De Erfverpachter heeft vanwege de hierna te noemen en te verlenen korting met name een financieel belang bij de woning of het appartement.
3. Vanwege de betaalbaarheid van de woning of het appartement voorzien de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen in een regeling waarbij een korting wordt verstrekt op de waarde van de woning of het appartement. Door deze korting verkrijgt zowel de particuliere koper als de Erfverpachter een gedeeld belang bij de waardeontwikkeling van de woning of het appartement. De deling van de waardeontwikkeling is gebaseerd op de "fair-valueverhouding" zoals deze is vastgesteld door de minister van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Vanwege de toepasselijkheid van de eigenwoningregeling van de inkomstenbelasting (hypotheekrenteaftrek) en op grond van de hiervoor genoemde "fair-valueverhouding" bedraagt het waardeontwikkelingspercentage van de particuliere koper minimaal vijftig procent (50%).
4. De Erfpacht- en Koopgarantbepalingen voorzien in een terugkoopregeling. Op grond van de terugkoopregeling is de particuliere koper verplicht om de erfpacht bij een voorgenomen vervreemding aan de Erfverpachter te koop aan te bieden en is de

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen versie 1 november 2016

Onderoerende Zaken Hyp4 : 69133/186 30-09-2016 14:21

Erfverpachter verplicht om de erfpacht terug te kopen. In het kader van deze terugkoopregeling wordt de waarde van de woning of het appartement inclusief (onder)grond getaxeerd door (een) onafhankelijke taxateur(s). De terugkoopprijs zal gelijk zijn aan de oorspronkelijk door de particuliere koper betaalde koopprijs vermeerderd respectievelijk verminderd met het aandeel van de particuliere koper in de positieve respectievelijk negatieve waardeontwikkeling van de woning of het appartement. Verder geldt dat de particuliere koper eenhonderd procent (100%) belang behoudt bij een eventuele positieve waarde van de door de particuliere koper zelf aangebrachte voorzieningen met betrekking tot de woning of het appartement.

5. De hiervoor genoemde terugkoopverplichting van de Erfverpachter vormt een essentieel onderdeel van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen en beschermt de particuliere koper tegen de risico's die verbonden zijn aan de verkoop(baarheid) van de woning of het appartement. Onderdeel van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen vormt de regeling dat wanneer de Erfverpachter onverhoopt zijn terugkoopverplichting niet nakomt, belangrijke onderdelen van de Erfpacht- en Koopgarantregeling komen te vervallen. Met name dient hierbij gedacht te worden aan het feit dat het verleende kortingsbedrag voortaan aan de particuliere koper zal toekomen en dat hem niet een gedeelte, maar de gehele waardeontwikkeling van de woning of het appartement zal aangaan. Verder kan de Erfverpachter in dat geval worden verplicht om de (bloom) eigendom van de woning of het appartement zonder tegenprestatie aan de particuliere koper over te dragen. Wegens het vervallen van onderdelen van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt door partijen alsdan geen waarde toegekend aan de (bloom) eigendom van de woning of het appartement.
6. In deze akte is de inhoud van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen opgenomen. Bij elke akte van vestiging erfpacht zal:
 - naar de inhoud van de in de onderhavige akte opgenomen Erfpacht- en Koopgarantbepalingen worden verwezen en zal deze van toepassing worden verklaard;
 - een exemplaar van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen aan het voor de erfpachter bestemde afschrift van de akte van vestiging erfpacht worden gehecht; en
 - worden bepaald dat de optionele bepalingen als bedoeld in artikel 5.1 leden 3 en 4 (toepasselijkheid NHG) en/of artikel 6.3 (vrijwaringsregeling) en/of artikel 7.2 lid 2 onder b en lid 3 (overdracht aan kinderen) en/of artikel 8.5 (huurgarantie) en/of artikel 10.1 en artikel 10.2 (beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen) al dan niet van toepassing zijn.

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE BEPALINGEN

Inhoud

Artikel 1.1

De Erfpacht- en Koopgarantbepalingen bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen;
- Hoofdstuk 2: Duur van de Erfpacht;
- Hoofdstuk 3: Taxatieregels;
- Hoofdstuk 4: Uitgifteprijs van de Erfpacht;
- Hoofdstuk 5: Bepalingen in verband met hypotheek;
- Hoofdstuk 6: Gebruik van het Registergoed door de Erfpachter;

2015.002951.01/DBA

- 3 -

- Hoofdstuk 7: Beperking bevoegdheid beschikking over de Erfpacht;
- Hoofdstuk 8: Terugkoopprocedure en bepaling Terugkoopprijs;
- Hoofdstuk 9: Regeling rondom executie van de Erfpacht;
- Hoofdstuk 10: Beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen;
- Hoofdstuk 11: Sanctie vervallen Erfpacht- en Koopgarantbepalingen;
- Hoofdstuk 12: Slotbepalingen.

Definities

Artikel 1.2

In de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt verstaan onder:

- a. Eigendom:
de eigendom van het Registergoed, bezwaard met de Erfpacht;
- b. Erfpacht:
de erfpacht van het Registergoed;
- c. Erfpachter of (Mede-)erfpachter:
ieder die geheel of gedeeltelijk gerechtigd is tot de Erfpacht;
- d. Erfverpachter:
de eigenaar (Woningcorporatie, Vastgoedbelegger of Gemeente) van het Registergoed dat is belast met de Erfpacht;
- e. Gemeente:
de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente die gebruik maakt van de Koopgarantregeling en waarbij geldt dat ten tijde van het aangaan van de Koopovereenkomst tussen deze rechtspersoon (als licentiehouders) en de te Amersfoort gevestigde stichting: Stichting Opmaat of haar rechtsopvolger(s) (als licentiegever) een licentieovereenkomst bestaat met betrekking tot het gebruik van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen;
- f. Hypotheekhouder:
degene(n) ten behoeve van wie één of meer recht(en) van hypotheek op de Erfpacht is (zijn) gevestigd, waaronder begrepen de rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel van de hypotheekhouder;
- g. Koopovereenkomst:
overeenkomst tussen Erfverpachter en Erfpachter tot vestiging van de Erfpacht door Erfverpachter ten behoeve van de Erfpachter;
- h. Koperskorting:
het bedrag dat in mindering strekt op de Marktwaarde van het Registergoed bij de Uitgifte en waarmee de Uitgifteprijs wordt bepaald (ook wel uitgedrukt in een percentage ten opzichte van de Marktwaarde);
- i. Marktwaarde:
het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de Waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang;
- j. Partner:
de (voormalige) echtgeno(o)t(e) van de Erfpachter, de (voormalig) geregistreerd partner in de zin van het wettelijk geregistreerd partnerschap van de Erfpachter of de persoon die met de Erfpachter samenwoont of heeft samengewoond, van welke samenwoning moet

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen versie 1 november 2016

blijken uit een ten overstaan van een notaris gesloten samenlevingscontract, en waarbij geldt dat deze echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of samenwoner gedurende meer dan twaalf maanden met de Erfpachter op het adres van het Registergoed is ingeschreven (geweest) in de gemeentelijke basisadministratie. In het geval het huwelijk, het geregistreerd partnerschap of de samenwoning ten gevolge van het overlijden van de Erfpachter binnen deze periode van twaalf maanden eindigt, wordt de echtgeno(o)t(e), de geregistreerd partner of samenwoner niettemin als Partner beschouwd;

k. Registergoed:

- een perceel grond met de daarop aanwezige of te realiseren grondgebonden woning en bijgebouw(en) met toebehoren. Een eventuele afzonderlijke parkeervoorziening of stallingsruimte wordt mede tot het Registergoed gerekend; of
- een voor wonen bestemd appartementsrecht, waaronder begrepen het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het woonappartement tezamen met een eventuele berging, parkeerplaats, stallingsruimte en/of een andere bijbehorend privé-gedeelte wordt als één appartementsrecht beschouwd, ongeacht of deze objecten uit meerdere appartementsindices bestaan;

l. schriftelijk:

per brief en tevens per e-mail, per telefax of via enig ander telecommunicatiemiddel dat in staat is geschreven tekst leesbaar en reproduceerbaar over te brengen;

m. Staat van het Registergoed:

de algehele staat van het Registergoed, waarbij worden betrokken de grootte en indeling van het Registergoed, de als onroerend aan te merken voorzieningen van het Registergoed en de staat van onderhoud van het Registergoed;

n. STenV:

de te Meppel gevestigde stichting: Stichting Taxaties en Validaties dan wel, indien deze stichting ten tijde van de totstandkoming van de Koopovereenkomst, de Terugkoopovereenkomst of een overeenkomst tot beëindiging van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen zoals bedoeld in Hoofdstuk 10, niet meer bestaat danwel geen landelijke modellen voor taxatierapporten en eisen voor validatie van taxatierapportage meer vaststelt, haar rechtsopvolger en bij gebreke daarvan een andere landelijk werkende instelling die deze werkzaamheden ten doel heeft;

o. Taxateur(s):

een als taxateur van registergoederen werkzaam persoon die is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, Kamer Wonen, het register van de Stichting VastgoedCert, kamer Wonen/MKB, of van de Stichting Certificering Voor Makelaars en taxateurs (SCVM), of van een rechtsopvolger of een organisatie met een gelijkwaardige erkenning en status en die lid is van de Nederlandse Vereniging voor Makelaars en Vastgoeddeskundigen o.g. (NVM), VastgoedPRO, VBO Makelaar of Nederlandse Vereniging voor Rentmeesters (NVR) of van een rechtsopvolger of een organisatie met gelijkwaardige erkenning en status;

p. Terugkoopovereenkomst:

overeenkomst tussen de Erfpachter en de Erfverpachter tot levering van de Erfpacht door de Erfpachter aan de Erfverpachter;

q. Terugkoopprijs:

de door de Erfverpachter aan de Erfpachter ter zake van de verkrijging van de Erfpacht

- verschuldigde koopprijs;
- r. Uitgifte:
de vestiging van de Erfpacht door de Erfverpachter ten behoeve van de Erfpachter;
- s. Uitgifteprijs:
de tussen de Erfverpachter en de Erfpachter ter zake van de Uitgifte geldende prijs;
- t. Vastgoedbelegger:
een rechtspersoon of een personenvennootschap, die als doel heeft duurzaam vermogen te beleggen in vastgoed in het algemeen en in woningen in het bijzonder, waarbij sprake kan zijn van een zelfstandige bedrijfsdoelstelling of van een doelstelling die afgeleid is uit de kernactiviteiten van het bedrijf op het gebied van projectontwikkeling en die belast is met de vestiging van de Erfpacht en waarbij geldt dat ten tijde van het aangaan van de tot vestiging van de Erfpacht tussen deze rechtspersoon of personenvennootschap (als licentiehouder) en de te Amersfoort gevestigde stichting: Stichting OpMaat of haar rechtsopvolger(s) (als licentiegever) een licentieovereenkomst bestaat met betrekking tot het gebruik van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen;
- u. vervreemden of Vervreemding:
- de overdracht van de Erfpacht;
- de overgang krachtens verdeling van de Erfpacht;
- de bezwaring van de Erfpacht met een recht van vruchtgebruik of een recht van gebruik en bewoning;
alles hiervoor verstaan in economische en/of juridische zin;
- v. Waardepeildatum:
de peildatum waartegen de Marktwaaarde van het Registergoed door (een) Taxateur(s) wordt vastgesteld, waarbij geldt dat deze peildatum gelijk is aan de datum waarop de taxatie wordt uitgevoerd, tenzij in deze Erfpacht- en Koopgarantbepalingen een ander moment is bepaald;
- w. Woningcorporatie:
een rechtspersoon, die krachtens artikel 19 van de Woningwet is toegelaten als instelling, die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is en die belast is met de vestiging van de Erfpacht en waarbij geldt dat ten tijde van het aangaan van de Koopovereenkomst tussen deze rechtspersoon (als licentiehouder) en de te Amersfoort gevestigde stichting: Stichting Opmaat of haar rechtsopvolger(s) (als licentiegever) een licentieovereenkomst bestaat met betrekking tot het gebruik van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.

HOOFDSTUK 2: DUUR VAN DE ERFPACHT

Duur

Artikel 2.1

De Erfpacht wordt eeuwigdurend verleend.

Opzegging van de Erfpacht

Artikel 2.2

De Erfpachter is niet bevoegd de Erfpacht op te zeggen.

De Erfverpachter is slechts bevoegd de Erfpacht op te zeggen, indien de Erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.2 onder a. Het niet

voldoen aan de aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 8.1 wordt door de Erfverpachter als een ernstig te kort schieten aangemerkt.

Vergoeding bij einde Erfpacht

Artikel 2.3

In alle gevallen waarin de Erfpacht eindigt, wordt de vergoeding waartoe de Erfpachter gerechtigd is vastgesteld op de voet van artikel 8.4. Het in de vorige zin bepaalde vindt geen toepassing in de in artikel 10.1 en artikel 11.2 beschreven gevallen.

In het geval op de Erfpacht de regels van Hoofdstuk 9 (Regeling rondom executie van de Erfpacht) toepassing hebben gevonden, dienen in de gevallen waarin de Erfpacht eindigt de prijsvaststellingsregels van artikel 9.2 lid 4 of lid 5 in acht te worden genomen.

HOOFDSTUK 3: TAXATIEREGELS

Algemene taxatieregels

Artikel 3.1

1. Waardebepaling Registergoed door middel van taxatie

In alle gevallen waarin de Marktwaaarde van het Registergoed tussen de Erfverpachter en de Erfpachter moet worden bepaald, wordt die Marktwaaarde door middel van taxatie vastgesteld.

2. Normering taxatierapport

Bij het opstellen van het taxatierapport wordt gebruik gemaakt van een onder auspiciën van STenV opgesteld model taxatierapport dat bestemd is voor de taxatie van woonruimte met als doel de vaststelling van de Marktwaaarde ten behoeve van het bepalen van de prijs bij verkoop, aankoop of terugkoop. Het taxatierapport wordt gevalideerd door een validatie-instituut dat is aangesloten bij STenV. Indien ten tijde van de totstandkoming van de Koopovereenkomst, de Terugkoopovereenkomst of van de overeenkomst tot beëindiging van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen zoals bedoeld in Hoofdstuk 10, STenV niet meer bestaat of geen landelijke modellen voor taxatierapporten meer vaststelt of niet meer toeziet op de kwaliteit van taxaties en taxatierapporten, wordt gebruik gemaakt van een model voor taxatierapport dat past bij het doel van de taxatie en dat als landelijke standaard beschouwd kan worden; bij gebreke daarvan worden zoveel mogelijk de normen en voorwaarden gehanteerd volgens de versie die laatstelijk heeft gegolden.

3. Vereisten met betrekking tot de Taxateur

Met betrekking tot de persoon van de Taxateur gelden in aanvulling op de door STenV vastgestelde eisen voor de validatie van taxatierapporten de volgende vereisten:

- de Taxateur voldoet aan de 'Werkgebied Regeling Taxateur', zoals vastgesteld door STenV of een daarvoor in de plaats tredende regeling.
- de Taxateur mag niet betrokken zijn bij de totstandkoming van de betreffende Koopovereenkomst of van de betreffende Terugkoopovereenkomst of bij de financiering van de Erfpacht. In het geval van terugkoop van de Erfpacht door de Erfverpachter geldt daarnaast dat de Taxateur niet betrokken mag zijn geweest bij een transactie met betrekking tot het Registergoed en/of de Erfpacht, indien deze minder dan twee jaar voor het aanbod van terugkoop van de Erfpacht heeft plaatsgevonden;
- de Taxateur is niet werkzaam bij dezelfde onderneming als de makelaar die betrokken is bij de Koopovereenkomst of de Terugkoopovereenkomst.

4. Vereisten met betrekking tot de taxatie

Met betrekking tot de taxatie van het Registergoed gelden in aanvulling op en in afwijking

- van de in lid 2 van dit artikel bedoelde voorwaarden en normen de volgende vereisten:
- de taxatie betreft de vaststelling van de Marktwaaarde van het Registergoed zoals gedefinieerd in artikel 1.2 onder i;
 - de taxatie wordt verantwoord door een vergelijking met ten minste drie referentieobjecten. Als referentieobjecten worden geen woningen gebruikt waarbij de transactieprijs uitsluitend was gebaseerd op een door middel van een taxatie vastgestelde waarde, waarop eventueel een korting is verleend, en waarbij (derhalve) geen vrije prijsvorming tot stand is gekomen (bijvoorbeeld Koopgarant);
 - de aanwezigheid van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt bij de taxatie buiten beschouwing gelaten;
 - het Registergoed wordt getaxeerd vrij van huur en gebruik, in onbewoonde, vrij opleverbare staat; bij de taxatie blijven eventueel aanwezige roerende zaken buiten beschouwing;
 - bij terugkoop van de Erfpacht door de Erfverpachter hanteert de Taxateur dezelfde waarderingsgrondslagen als bij de Uitgifte;
 - indien het Registergoed ten tijde van de taxatie nog in aanbouw is, stelt de Taxateur de Marktwaaarde vast als ware het Registergoed reeds opgeleverd;
 - indien de werkelijke perceelsgrootte afwijkt van de in de akte van vestiging erfpacht - eventueel bij benadering - vermelde perceelsgrootte en na uitmeting geen verrekening heeft plaatsgevonden, wordt in de taxatie bij terugkoop uitgegaan van de in de oorspronkelijke akte van vestiging vermelde perceelsgrootte;
 - de Waardepeildatum van de taxatie ligt niet eerder dan zes maanden voor het moment van het sluiten van de Koopovereenkomst of de Terugkoopovereenkomst.

Bijzondere taxatieregels bij Uitgifte nieuwbouwwoningen

Artikel 3.2

De Taxateur stelt met betrekking tot de taxatie van een nieuw te bouwen, in aanbouw zijnde of een opgeleverde nog niet in gebruik genomen woning (grondgebonden woning / appartement) een taxatierapport op dat is gebaseerd op:

- een onder auspiciën van STenV opgesteld model 'Taxatierapport transactie woonruimte individueel (professionele opdrachtgever)' of van een model dat genoemd model vervangt; of
- een onder auspiciën van STenV opgesteld model Taxatierapport transactie woonruimte complex (professionele opdrachtgever)' of van een model dat genoemd model vervangt.

Bijzondere taxatieregels bij Uitgifte van bestaande woning

Artikel 3.3

1. Taxatierapport

De Taxateur stelt met betrekking tot de taxatie bij Uitgifte van de Erfpacht van een bestaande woning (grondgebonden woning / appartement) een taxatierapport op dat is gebaseerd op een onder auspiciën van STenV opgesteld model 'Taxatierapport transactie woonruimte individueel (professionele opdrachtgever)' of van een model dat genoemd model vervangt.

2. Staat van het Registergoed

In aanvulling op het in artikel 3.1 bepaalde omschrijft de Taxateur bij Uitgifte in het taxatierapport de Staat van het Registergoed. De omschrijving van de Staat van het Registergoed wordt waar nodig geïllustreerd met foto's. In elk geval wordt in het

taxatierapport een foto opgenomen van het vooraanzicht, het straatbeeld, de achtergevel, de tuin, de badkamer, de keuken, de woonkamer, de slaapkamers, het toilet, de bergzolder, de garage/berging, de technische ruimte (waaronder de c.v.-ketel) en de meterkast, voor zover deze ruimten en elementen aanwezig en fotografeerbaar zijn.

3. **Uitgifte van de Erfpacht aan huurder**

Bij Uitgifte van de Erfpacht aan de huurder gaat bij bedoelde omschrijving de Taxateur uit van de Staat van het Registergoed ten tijde van de opnamedatum, met dien verstande dat verbeteringen die de huurder heeft aangebracht buiten beschouwing blijven.

Bijzondere taxatieregels bij Terugkoop

Artikel 3.4

1. **Staat van het Registergoed**

In aanvulling op het in artikel 3.1 bepaalde omschrijft de Taxateur bij terugkoop van de Erfpacht door de Erfverpachter in het taxatierapport de Staat van het Registergoed. De omschrijving van de Staat van het Registergoed wordt waar nodig geïllustreerd met foto's. In elk geval wordt in het taxatierapport een foto opgenomen van het vooraanzicht, het straatbeeld, de achtergevel, de tuin, de badkamer, de keuken, de woonkamer, de slaapkamers, het toilet, de bergzolder, de garage/berging, de technische ruimte (waaronder de c.v.-ketel) en de meterkast, voor zover deze ruimten en elementen aanwezig en fotografeerbaar zijn.

2. **Taxatie van het waarde-effect van aangebrachte verbeteringen**

Met betrekking tot de taxatie van verbeteringen van het Registergoed die onder verantwoordelijkheid van de Erfpachter bevoegdlijk zijn aangebracht geldt nog het volgende:

- in het taxatierapport wordt expliciet aangegeven welke verbeteringen de Staat van het Registergoed heeft ondergaan ten opzichte van de taxatie bij Uitgifte. Onder verbeteringen worden in dit verband uitsluitend verstaan die veranderingen aan de Staat van het Registergoed die een waardeverhogend effect hebben;
- van die verbeteringen stelt de Taxateur expliciet vast welk effect dit heeft op de Marktwaaarde van het Registergoed als geheel en legt dit vast in het taxatierapport;
- van ingrijpende verbeteringen worden foto's in het taxatierapport opgenomen.

HOOFDSTUK 4: UITGIFTEPRIJS VAN DE ERFPACHT

Marktwaaarde van het Registergoed ten tijde van de Uitgifte van de Erfpacht

Artikel 4.1

Voordat de Erfverpachter overgaat tot verkoop en Uitgifte van de Erfpacht, wordt de Marktwaaarde van het Registergoed overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) vastgesteld. De Erfverpachter verstrekt een Taxateur opdracht om de Marktwaaarde van het Registergoed vast te stellen. De kosten van deze taxatie komen voor rekening van de Erfverpachter.

Uitgifteprijs en Koperskorting

Artikel 4.2

1. **Uitgifteprijs is Marktwaaarde minus Koperskorting**

De Uitgifteprijs van de Erfpacht is gelijk aan de Marktwaaarde van het Registergoed verminderd met het bedrag van de Koperskorting. Het percentage van de Koperskorting wordt vastgelegd in de betreffende Koopovereenkomst en in de akte van vestiging erfpacht.

2. Onderverdeling Uitgifteprijs

Indien het Registergoed een nieuw te bouwen of in aanbouw zijnde woning betreft, waartoe de Erfpachter met de Erfverpachter een Koopovereenkomst is aangegaan en met de Erfverpachter of met een derde (aannemer) een aannemingsovereenkomst is aangegaan, wordt de Uitgifteprijs onderverdeeld in een afkoopsom voor de canon (ook wel te noemen: "koopsom") en een aanneemsom, beide inclusief omzetbelasting/overdrachtsbelasting.

In deze koop-/aanneemsom zal het eventuele renteverlies (vergoeding (srente), (bouw)rente en/of hypotheekrente) niet zijn begrepen.

Bij de vaststelling van de Marktwaarde en de Uitgifteprijs wordt uitdrukkelijk geen rekening gehouden met het eventuele bedrag van het meerwerk. Meerwerk zal bij terugkoop van de Erfpacht worden beoordeeld als een verbetering, zoals bedoeld in artikel 3.4 lid 2.

3. Meerwerk en minderwerk; saldering; informatieverstrekking

In het geval sprake is van minderwerk zal het bedrag van dat minderwerk worden gesaldeerd met het eventuele bedrag van het meerwerk. Indien na deze saldering nog een bedrag aan minderwerk resteert zal dat bedrag strekken tot verlaging van de Marktwaarde als bedoeld in artikel 4.1 en van de Uitgifteprijs. Ten gevolge van deze verlaging zullen hertaxatie van het Registergoed en notariële vastlegging moeten plaatsvinden. De daaraan verbonden kosten komen voor rekening van de Erfpachter.

De Erfpachter is verplicht om de Erfverpachter zo spoedig mogelijk na de oplevering schriftelijk informatie te verstrekken met betrekking tot het meer- en minderwerk en de bedragen daarvan. De Erfverpachter is gerechtigd en onherroepelijk gemachtigd om deze informatie op te vragen bij en te ontvangen van de betreffende aannemer. Deze informatie zal zoveel mogelijk op één opleveringsformulier worden vermeld.

Afkoopsom / canon

Artikel 4.3

De Erfpachter is ter zake van de verkrijging van de Erfpacht een canon verschuldigd voor de in het Registergoed begrepen rechten op de grond. De Erfpachter koopt de canonverplichting af voor de gehele duur van de Erfpacht. De afkoopsom voor de canon maakt onderdeel uit van de Uitgifteprijs.

Aandeel Erfpachter in de waardeontwikkeling van het Registergoed

Artikel 4.4

1. Hoogte percentages deling in waardeontwikkeling

De percentages waarvoor de Erfverpachter en de Erfpachter delen in de stijging of daling van de Marktwaarde van het Registergoed worden in de betreffende Koopovereenkomst vastgesteld en in de akte van vestiging erfpacht vastgelegd.

2. Minimale en maximale deling in waardeontwikkeling en regelgeving

In alle gevallen bedraagt het percentage in de deling van de waardeontwikkeling voor de Erfpachter minimaal vijftig procent (50%) en voor de Erfverpachter maximaal vijftig procent (50%).

De relatie tussen de in het vorige lid bedoelde percentages waarvoor de Erfverpachter en de Erfpachter delen in de waardeontwikkeling en de Koperskorting als bedoeld in artikel 4.2 lid 1, moet voldoen aan de regels die hiervoor zijn opgenomen in de op de Woningwet gebaseerde regelgeving ("fair valueverhouding") of daarvoor in de plaats tredende wet-

en/of regelgeving. Wanneer de Erfverpachter een Vastgoedbelegger of een Gemeente is, is deze wet- en regelgeving van overeenkomstige toepassing.

HOOFDSTUK 5: BEPALINGEN IN VERBAND MET HYPOTHEEK

Toestemming bij hypotheekverlening; beperking hypothecaire schuld

Artikel 5.1

1. Toestemming Erfverpachter vestiging hypotheek

De Erfpachter mag de Erfpacht niet met hypotheken bezwaren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfverpachter.

2. Vestiging hypotheekrecht zonder toestemmingsvereiste

De in het vorige lid bedoelde toestemming van de Erfverpachter is niet vereist indien de door de Erfpachter ten laste van de Erfpacht te vestigen hypotheekrechten in totaal geen hogere hoofdsom (inschrijving) hebben dan een bedrag gelijk aan ten hoogste honderdentienvoertig procent (110%) van de Uitgifteprijs.

3. Nationale Hypotheek Garantie

In het geval sprake is van een hypothecaire financiering van de Erfpacht is een garantie vereist van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (zogenoemde Nationale Hypotheek Garantie), tenzij de Erfverpachter daarvan ontheffing verleent. Deze ontheffing kan bijvoorbeeld worden verleend als de Erfpachter niet in aanmerking komt voor Nationale Hypotheek Garantie, maar de hypothecaire financiering naar het oordeel van de Erfverpachter wel verantwoord is.

4. Optionele bepaling

Het in het vorige lid bepaalde is uitsluitend van toepassing indien de toepasselijkheid daarvan in de akte van vestiging erfpacht is bepaald.

Bepalingen bestemd voor de hypotheekvestiging en de hypotheekakte

Artikel 5.2

In het geval de Erfpacht met een hypotheek wordt bezwaard geldt het navolgende:

a. Termijn opzegging Erfpacht; beperking verrekening

In het geval van beëindiging van de Erfpacht wegens opzegging door de Erfverpachter als bedoeld in artikel 2.2 vindt die beëindiging niet eerder plaats dan zes maanden nadat de opzegging schriftelijk aan de Hypotheekhouder is medegedeeld. Bij beëindiging van de Erfpacht zal de Erfverpachter zich niet ten nadele van de Hypotheekhouder beroepen op de bevoegdheid om op de door de Erfverpachter verschuldigde vergoeding af te houden hetgeen de Erfverpachter uit hoofde van de Erfpacht van de Erfpachter te vorderen heeft.

b. Toestemming Hypotheekhouder

Zonder schriftelijke toestemming van de Hypotheekhouder is het de Erfverpachter niet toegestaan de Eigendom te leveren aan de Erfpachter en is het de Erfpachter niet toegestaan deze Eigendom te aanvaarden, waaronder begrepen de in artikel 10.1 en artikel 11.2 lid 2 beschreven gevallen. Aan de toestemming van de Hypotheekhouder is verder onderworpen het vervallen van de onderdelen van de Erfpacht- en Koopgarantiebepalingen als bedoeld in artikel 11.1 lid 4.

c. Terugkoopgarantie: verkoop ex artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek

De Erfverpachter is te allen tijde bereid om de Erfpacht via een gedwongen onderhandse verkoop in de zin van artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek aan te kopen voor dezelfde prijs als waartoe de Erfverpachter zich op grond van artikel 8.4 jegens de Erfpachter heeft verbonden en om de ter zake van die aankoop en levering verschuldigde

kosten te voldoen, zulks met inachtneming van de in de volgende zin bedoelde voorwaarde.

De Erfverpachter verbindt aan die bereidheid tot aankoop de voorwaarde dat:

- de Erfverpachter gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht van de Hypotheekhouder aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht heeft ontvangen;
- de Erfverpachter ter zake van die aankoop en levering tot geen hogere kosten is gehouden dan die welke bij een reguliere onderhandse aankoop en levering verschuldigd zouden zijn geweest.

d. Biedgarantie: verkoop ex artikel 3:268 lid 1 Burgerlijk Wetboek

De Erfverpachter is te allen tijde bereid om de Erfpacht via gedwongen openbare verkoop in de zin van artikel 3:268 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek aan te kopen voor dezelfde prijs als waartoe de Erfverpachter zich op grond van artikel 8.4 jegens de Erfpachter heeft verbonden verminderd met de kosten als bedoeld in artikel 524a lid 1 letter b tot en met de Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en het bedrag aan achterstallige lasten en belastingen voor zover dat op de veilingkoper verhaalbaar is, zulks met inachtneming van de in de volgende zin bedoelde voorwaarde.

De Erfverpachter verbindt aan die bereidheid tot aankoop de voorwaarde dat de Erfverpachter gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht van de Hypotheekhouder aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht heeft ontvangen.

e. Sanctie

In het geval de Erfverpachter het hiervoor onder c en/of d van dit artikel bepaalde niet nakomt, geldt in zoverre in afwijking van het bepaalde in artikel 9.2 lid 4 dat de op grond van die bepaling berekende en door de Erfverpachter verschuldigde koopprijs wordt verhoogd met de veilingkosten die voor rekening zijn gekomen van de veilingkoper.

f. Regeling in hypotheekakte: derdenbeding

De hiervoor onder a tot en met d van dit artikel opgenomen regeling dient voor zover de Hypotheekhouder daaraan rechten of prestaties ontleent te worden beschouwd als een onherroepelijk derdenbeding, waarvan de aanvaarding door de Hypotheekhouder geschiedt in de betreffende akte van hypotheek, mits de Hypotheekhouder in die akte verklaart:

- bekend te zijn met de inhoud van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen;
- zich te verplichten om gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht aan de Erfverpachter te versturen;
- er naar te streven om de Erfpacht als eerste te koop aan te (doen) bieden aan de Erfverpachter.

De Erfpachter dient in de hypotheekakte voor zich en voor en namens de Erfverpachter de onder a tot en met d van dit artikel opgenomen rechten en verplichtingen jegens de Hypotheekhouder -voor zover nog nodig- te aanvaarden.

g. Letterlijke weergave tekst bestemd voor de hypotheekakte

In verband met het hiervoor onder f van dit artikel bepaalde dient de volgende tekst in de hypotheekakte te worden opgenomen:

"Erfpacht- en Koopgarantbepalingen / Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen Toepasselijkheid Erfpacht- en Koopgarantbepalingen/Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen

Op de erfpacht respectievelijk de ondererfpacht waarop het onderhavige hypotheekrecht wordt gevestigd (hierna te noemen: het Onderpand) zijn blijkens de in deze akte genoemde akte vestiging erfpacht respectievelijk akte vestiging ondererfpacht (aankomsttitel) de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen respectievelijk de Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen (hierna te noemen: de Bepalingen) van toepassing. Vanwege het feit dat het onderpand een "erfpacht" of een "ondererfpacht" kan zijn, worden genoemde begrippen naast elkaar gebruikt.

Aanvaarding derdenbeding door de Hypotheekhouder

De Hypotheekhouder verklaarde:

- bekend te zijn met de inhoud van de Bepalingen;
- het in artikel 5.2 onder f van de Bepalingen bedoelde derdenbeding te aanvaarden;
- zich te verplichten om gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht aan de betreffende notaris een kopie van die opdracht aan de Erfverpachter/Ondererfverpachter als bedoeld in de Bepalingen te versturen;
- er naar te streven om het Onderpand als eerste te koop aan te (doen) bieden aan de Erfverpachter/Ondererfverpachter als bedoeld in de Bepalingen.

Aanvaarding en toestemming door hypotheekgever/Erfpachter/Ondererfverpachter en Erfverpachter/Ondererfverpachter

De hypotheekgever (Erfpachter/Ondererfverpachter) verklaarde hierbij voor zich en voor en namens de Erfverpachter/Ondererfverpachter als bedoeld in de Bepalingen de in artikel 5.2 onder a, b, c en d opgenomen rechten en verplichtingen van de hypotheekgever en de Erfverpachter/Ondererfverpachter jegens de Hypotheekhouder –voor zover nog nodig- te aanvaarden.

De hypotheekgever (Erfpachter/Ondererfverpachter) verleent hierbij aan de Hypotheekhouder de toestemming om de Erfverpachter/Ondererfverpachter op de hoogte te stellen van de in artikel 5.2 onder c en/of d van de Bepalingen bedoelde veilingopdracht.

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

Toestemming Hypotheekhouder

Artikel 5.3

In het geval de Erfpacht met een hypotheek wordt bezwaard is voor de volgende handelingen - ongeacht of een dergelijke handeling tussen de Erfverpachter en de Erfpachter al dan niet mogelijk is- de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Hypotheekhouder vereist:

- a. een wijziging van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen;
- b. een wijziging van de bestemming als bedoeld in artikel 6.1 lid 1;
- c. de verhuur van het Registergoed als bedoeld 6.1 lid 2;
- d. de splitsing van de Erfpacht en de vestiging van ondererfpacht als bedoeld in artikel 7.1;
- e. de levering en aanvaarding van de Eigendom en het vervallen van onderdelen van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen als bedoeld in artikel 5.2 onder b.

HOOFDSTUK 6: GEBRUIK VAN HET REGISTERGOED DOOR DE ERFPACHTER

Bewoning

Artikel 6.1

1. Bestemming en gebruik

De Erfpachter heeft hetzelfde genot van het Registergoed als een eigenaar, zulks met

inachtneming van het in de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen bepaalde.

Het Registergoed is bestemd voor woondoelenden en dient als zodanig gebruikt te worden.

2. Zelfbewoning

De Erfpachter is verplicht het Registergoed daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen. De Erfpachter is niet bevoegd het Registergoed of een gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in gebruik af te staan. De Erfverpachter kan de Erfpachter in bijzondere gevallen schriftelijk toestaan dat van het in de vorige zin bepaalde wordt afgeweken.

3. Verbodsbepalingen en ontheffing

Het is de Erfpachter niet toegestaan het Registergoed te gebruiken voor:

- a. het maken van reclame anders dan voor eigen bedrijf of beroep;
- b. het opslaan of verkopen van motorbrandstoffen en andere licht ontvlambare, gevaarlijke of ontplofbare stoffen;
- c. het verrichten of nalaten van handelingen als gevolg waarvan bodemverontreiniging of anderszins achteruitgang van het Registergoed plaatsvindt of dreigt plaats te vinden;
- d. het kweken van hennep in enige hoeveelheid of het verrichten van andere activiteiten die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn gesteld.

De Erfverpachter kan van de onder a en b bedoelde verbodsbepalingen ontheffing verlenen voor een bepaalde tijd of tot wederopzegging en daaraan financiële en/of andere voorwaarden verbinden.

Onderhoud en verzekering

Artikel 6.2

1. Onderhoud

De Erfpachter is verplicht de opstallen die tot het Registergoed behoren, te onderhouden, in goede staat te houden en in stand te houden. De Erfverpachter is bevoegd de onderhoudstoestand van de opstallen te controleren indien zij een redelijk vermoeden heeft dat de Erfpachter in verzuim is in de nakoming van de onderhoudsverplichting en/of dat de veiligheid van de installaties of de constructie onvoldoende is. Indien de opstallen worden beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaan, is de Erfpachter verplicht onverwijld voor herstel of herbouw zorg te dragen.

2. Verzekering

De Erfpachter is verplicht de opstallen die tot het Registergoed behoren te verzekeren tegen het risico van brandschade en andere schade waartegen objecten als een woning gebruikelijk worden verzekerd. Indien het Registergoed een appartementsrecht betreft en de vereniging van eigenaars in de hiervoor bedoelde verzekering(en) voorziet, is het in de vorige zin bepaalde niet van toepassing.

Vrijwaringsregeling bij ernstige gebreken

Artikel 6.3

1. Vrijwaring gebreken

Indien het Registergoed een grondgebonden woning is, vrijwaart de Erfverpachter de Erfpachter gedurende drie jaren na de datum van verkrijging van de Erfpacht, al dan niet gevolgd door een latere verkrijging van het Registergoed door de Erfpachter, tegen alle financiële gevolgen van ernstige gebreken die in die periode aan de dag zijn getreden aan het Registergoed.

Een gebrek is slechts als ernstig gebrek als bedoeld in de vorige zin aan te merken indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij het Registergoed ongeschikt maakt voor zijn bestemming.

2. Optionele bepaling

Het in het vorige lid bepaalde is uitsluitend van toepassing indien de toepasselijkheid daarvan in de akte van vestiging erfpacht is bepaald.

Lasten en belastingen

Artikel 6.4

Voor rekening van de Erfpachter komen alle lasten en belastingen die worden geheven in verband met het Registergoed en de Erfpacht.

Hoofdelijkheid

Artikel 6.5

Indien de Erfpacht aan twee of meer personen toebehoort zijn zij hoofdelijk jegens de Erfverpachter verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de Erfpachter uit hoofde van de Erfpacht.

Verhouding Erfpacht en appartementsrecht

Artikel 6.6

1. Gelijkstelling met appartementseigenaar

Indien de Erfpacht is afgeleid van een appartementsrecht, wordt de Erfpachter overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:106 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek aangemerkt als appartementseigenaar.

2. Stemrecht vereniging van eigenaars

Het aan het appartementsrecht verbonden stemrecht in de vereniging van eigenaars wordt uitsluitend uitgeoefend door de Erfpachter.

3. Gemeenschappelijke schulden en kosten

Uitsluitend de Erfpachter is aansprakelijk en draagplichtig voor de ter zake van het appartementsrecht verschuldigde schulden, kosten en bijdragen die ingevolge de wet of het reglement voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen en is tot vrijwaring van de Erfverpachter gehouden.

Gedoopte verplichtingen

Artikel 6.7

1. Gedogen aanwezigheid voorzieningen

De Erfpachter is verplicht, op, in, aan of boven het Registergoed de aanwezigheid van door of vanwege de Erfverpachter of door de Erfverpachter aangewezen derden aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer de Erfverpachter dat schriftelijk aan de Erfpachter kenbaar maakt.

2. Schadevergoeding

Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in het vorige lid vermelde werkzaamheden en de aanwezigheid van krachtens het vorige lid na de Uitgifte van de Erfpacht aangebrachte voorzieningen, zal na overleg met de Erfpachter door de Erfverpachter of de door de Erfverpachter aangewezen derde en op kosten van de Erfverpachter respectievelijk die derde worden hersteld dan wel aan de Erfpachter worden

vergoed.

HOOFDSTUK 7: BEPERKING BEVOEGDHEID BESCHIKKING OVER DE ERFPACHT

Toestemming splitsing Erfpacht en vestiging beperkte rechten

Artikel 7.1

1. Splitsing Erfpacht

De Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfverpachter niet bevoegd de Erfpacht te splitsen door overdracht of toedeling van de Erfpacht op een gedeelte van het Registergoed of de Erfpacht te splitsen in appartementsrechten.

2. Ondererfpacht en erfdienstbaarheden

De Erfpachter is niet bevoegd tot het vestigen van een recht van ondererfpacht op het Registergoed. De Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfverpachter niet bevoegd erfdienstbaarheden ten behoeve en/of ten laste van het Registergoed te vestigen.

Het in dit lid en het vorige lid van dit artikel bepaalde geldt voor rechtshandelingen zowel in juridische als in economische zin.

Toestemming Vervreemding Erfpacht

Artikel 7.2

1. Toestemming Vervreemding en aanbiedingsplicht

De Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfverpachter niet bevoegd de Erfpacht geheel of een gedeelte daarvan te vervreemden.

De Erfverpachter zal bedoelde toestemming verlenen onder de opschortende voorwaarde dat de Erfpachter de Erfpacht in zijn geheel aan de Erfverpachter te koop aanbiedt en levert overeenkomstig het in Hoofdstuk 8 (Terugkoopprocedure en bepaling Terugkoopprijs) bepaalde.

2. Situaties verlening toestemming zonder aanbiedingsplicht

In afwijking van het hiervoor in lid 1 van dit artikel bepaalde zal de Erfverpachter de Erfpachter in het algemeen toestemming verlenen tot Vervreemding van de Erfpacht aan:

- een (Mede-)erfpachter of aan de Partner van de Erfpachter;
- één of meer kinderen van de Erfpachter, tenzij het Registergoed voor een specifieke doelgroep is bestemd en de beoogde verkrijger niet aan de gestelde criteria voldoet.

De verkrijger van de Erfpacht is uitdrukkelijk gebonden aan de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, waaronder uitdrukkelijk begrepen de in artikel 6.1 lid 2 beschreven zelfbewoningsplicht.

3. Optionele bepaling

Het hiervoor in lid 2 aanhef en onder b van dit artikel bepaalde is uitsluitend van toepassing indien de toepasselijkheid daarvan in de akte van vestiging erfpacht is bepaald.

HOOFDSTUK 8: TERUGKOOPPROCEDURE EN BEPALING TERUGKOOPPRIJS

Aanbiedingsplicht van de Erfpachter

Artikel 8.1

1. Gevallen van aanbiedingsplicht

De Erfpachter is verplicht om de Erfpacht onverwijld schriftelijk te koop aan te bieden aan de Erfverpachter zodra:

- de Erfpachter voornemens is de Erfpacht geheel of gedeeltelijk te vervreemden; ofwel
- de Erfpachter niet (meer) voldoet aan de plicht tot zelfbewoning van het Registergoed overeenkomstig artikel 6.1 lid 2, mits de Erfverpachter de Erfpachter een redelijke

- termijn heeft gesteld om alsnog aan de plicht tot zelfbewoning te voldoen; ofwel
- c. een hypotheekhouder schriftelijk heeft medegedeeld te willen overgaan tot gebruikmaking van het recht als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 (gedwongen verkoop van de Erfpacht) van het Burgerlijk Wetboek; ofwel
 - d. op de Erfpacht executoriaal beslag is gelegd; ofwel
 - e. op de Erfpacht conservatoir beslag is gelegd en de daaropvolgende eis in de hoofdzaak heeft geleid tot een uitvoerbaar bij voorraad verklaarde beslissing of een niet uitvoerbaar bij voorraad verklaarde beslissing welke onherroepelijk is geworden, waarbij de eis in de hoofdzaak geheel of gedeeltelijk is toegewezen.

Indien de Erfpachter de Erfpacht bij aangetekende brief aan de Erfverpachter heeft aangeboden, geldt als datum van ontvangst van de aanbieding de eerste werkdag na de verzending van de aangetekende brief.

Indien de Erfpachter de Erfpacht niet bij aangetekende brief aan de Erfverpachter heeft aangeboden, geldt als datum van ontvangst van de aanbieding de datum waarop de Erfverpachter deze schriftelijke aanbieding heeft ontvangen en die hij als zodanig schriftelijk aan de Erfpachter heeft bevestigd met vermelding van de datum van ontvangst.

2. Uitbreiding aanbiedingsplicht

In het geval de Erfpacht geheel of gedeeltelijk krachtens erfrecht onder algemene titel overgaat op een ander dan de (Mede-)erfpachter en/of de Partner en/of -indien het in artikel 7.2 lid 2 onder b bepaalde van toepassing is- een kind van de Erfpachter, zijn de rechtverkrigenden binnen twee jaren na het overlijden van de Erfpachter verplicht tot te koop aanbieding van de Erfpacht aan de Erfverpachter overeenkomstig het in het vorige lid bepaalde. Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing in het geval de Erfpacht binnen twee jaren na het overlijden van de Erfpachter wordt verkregen door de (Mede-)erfpachter en/of de Partner en/of -indien het in artikel 7.2 lid 2 onder b bepaalde van toepassing is- een kind van de Erfpachter.

3. Bezichtiging

Vanaf het moment van de in lid 1 of lid 2 van dit artikel bedoelde aanbieding tot het moment van de levering als bedoeld in artikel 8.2 lid 5, is de Erfpachter in redelijkheid tot medewerking verplicht de Erfverpachter en/of een aspirant-koper/-huurder uiterlijk één week na een daartoe gedaan verzoek van de Erfverpachter in de gelegenheid te stellen het Registergoed te bezichtigen. De Erfverpachter is tijdens bedoelde periode tevens bevoegd de technische staat van het Registergoed met bijbehorende voorzieningen zoals leidingen en bedradingen te controleren.

Terugkoopplicht van de Erfverpachter

Artikel 8.2

1. Terugkoopplicht en Terugkoop prijs

De Erfverpachter is verplicht tot aankoop van de Erfpacht over te gaan in alle gevallen waarin de Erfpacht aan de Erfverpachter schriftelijk te koop wordt aangeboden. De Erfverpachter vergoedt aan de Erfpachter een koopprijs (Terugkoop prijs) overeenkomstig het in artikel 8.4 bepaalde (Koopgarantprijsvorming).

2. Taxatierapport en Terugkoopovereenkomst

De Erfverpachter zal binnen zes weken na ontvangst van de in artikel 8.1 bedoelde schriftelijke aanbieding:

- een Taxateur opdracht verstrekken voor het taxeren van het Registergoed

- overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels);
- aan de Erfpachter een door de Erfverpachter getekende Terugkoopovereenkomst inclusief het taxatierapport toesturen.

De genoemde termijn van zes weken wordt opgeschort indien vertraging ontstaat doordat de Erfpachter niet of onvoldoende meewerkt aan de taxatie en/of niet of onvoldoende de gegevens levert aan Erfverpachter die noodzakelijk zijn voor de taxatie en/of de opstelling van de Terugkoopovereenkomst.

Indien de Taxateur aan wie de opdracht wordt verstrekt, wordt aangewezen door de Erfverpachter, komen de kosten voor rekening van de Erfverpachter, tenzij zich een geval als bedoeld in lid 4 van dit artikel voordoet.

Indien de Taxateur aan wie de taxatieopdracht wordt verstrekt, wordt aangewezen door de Erfverpachter in onderling overleg, of wordt aangewezen op grond van een vooraf door de Erfverpachter vastgestelde werkwijze waardoor de Erfverpachter geen directe invloed heeft op de aanwijzing van de Taxateur, komen de kosten van taxatie voor gezamenlijke rekening, ieder voor de helft, tenzij zich een geval als bedoeld in lid 4 van dit artikel voordoet.

3. Ondertekening Terugkoopovereenkomst

De Erfpachter is verplicht om de Terugkoopovereenkomst te tekenen binnen drie weken na de datum van ontvangst van de Terugkoopovereenkomst en aan de Erfverpachter terug te sturen danwel in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Erfverpachter te tekenen, tenzij de Erfpachter een beroep doet op de geschillenregeling als bedoeld in artikel 8.3 of gemotiveerd aangeeft met welke onderdelen van de Terugkoopovereenkomst de Erfpachter in redelijkheid niet kan instemmen.

De Erfpachter heeft het recht om de in de vorige zin bedoelde periode van drie weken eenmaal met een periode van ten hoogste drie weken te verlengen, mits hij binnen de eerst bedoelde periode van drie weken de Erfverpachter daarvan schriftelijk in kennis heeft gesteld.

4. Intrekking te koop aanbieding

In het geval de Erfpachter de Terugkoopovereenkomst niet binnen gemelde termijn van drie weken, of indien van toepassing de met drie weken verlengde termijn, heeft ondertekend en toegestuurd aan de Erfverpachter danwel in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Erfverpachter heeft ondertekend en binnen gemelde termijn niet schriftelijk een beroep heeft gedaan op de in artikel 8.3 beschreven geschillenregeling en de in het vorige lid bedoelde motivering niet heeft kenbaar gemaakt, wordt de Erfpachter geacht zijn te koop aanbieding van de Erfpacht te hebben ingetrokken. In het geval de Erfpachter binnen gemelde termijn van drie weken, of indien van toepassing de met drie weken verlengde termijn, wel een beroep heeft gedaan op de in artikel 8.3 beschreven geschillenregeling, doch niet binnen twee weken nadat de keuze is gemaakt voor de bindendadviesregeling overgaat tot benoeming van een Taxateur of binnen drie weken na het bindend advies of de rechterlijke uitspraak de (aangepaste) Terugkoopovereenkomst niet heeft ondertekend en toegestuurd aan de Erfverpachter danwel in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Erfverpachter niet heeft ondertekend, wordt de Erfpachter eveneens geacht zijn te koop aanbieding van de Erfpacht te hebben ingetrokken.

In het geval de Erfpachter binnen gemelde termijn van drie weken, of indien van

toepassing de met drie weken verlengde termijn, gemotiveerd heeft aangegeven met welke onderdelen van de Terugkoopovereenkomst de Erfpachter in redelijkheid niet kan instemmen, doch binnen drie weken nadat partijen schriftelijk overeenstemming hebben bereikt dan wel een rechterlijk oordeel is gegeven over de betreffende onderdelen van de Terugkoopovereenkomst, de (aangepaste) Terugkoopovereenkomst niet heeft ondertekend en toegestuurd aan de Erfverpachter danwel in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de Erfverpachter niet heeft ondertekend, wordt de Erfpachter eveneens geacht zijn te koop aanbieding van de Erfpacht te hebben ingetrokken.

In deze gevallen is de Erfpachter verplicht om alle kosten die de Erfverpachter in verband met de voorgenomen terugkoop in redelijkheid heeft gemaakt, waaronder begrepen taxatiekosten, voor zijn rekening te nemen.

Het in de eerste drie zinnen van dit lid bepaalde is niet van toepassing in de in artikel 8.1 lid 1 onder b tot en met e en lid 2 genoemde gevallen van (verplichte) te koop aanbieding, in welk gevallen de verplichting voor de Erfverpachter en de Erfpachter om een Terugkoopovereenkomst te sluiten blijft bestaan.

5. Teruglevering

De levering (teruglevering) van de Erfpacht door de Erfpachter aan de Erfverpachter vindt plaats binnen drie maanden na de datum van ontvangst van de in artikel 8.1 lid 1 bedoelde schriftelijke aanbieding, doch niet eerder dan een maand na de datum van ontvangst door de Erfverpachter van de door de Erfpachter getekende Terugkoopovereenkomst, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen. De Erfverpachter dient de Terugkoopprijs voorafgaand aan het verlijden van de akte van levering te hebben voldaan door creditering op de kwaliteitsrekening van de notaris die is belast met de teruglevering van de Erfpacht.

6. Uitstel tijdstip teruglevering ten gevolge van niet-medewerking bezichtiging

Indien de terugkoopprocedure wordt vertraagd doordat de Erfpachter onvoldoende meewerkt aan de bezichtigingen als bedoeld in artikel 8.1 lid 3, ook na schriftelijke ingebrekestelling door de Erfverpachter, wordt de termijn van teruglevering verlengd met de aan die vertraging toe te rekenen periode.

7. Uitstel tijdstip teruglevering ten gevolge van geschillenregeling of taxatie

Indien de termijn van teruglevering wordt overschreden in verband met de in artikel 8.3 omschreven geschillenregeling of in verband met bezwaren die door de Erfpachter tegen (onderdelen van) de Terugkoopovereenkomst gemotiveerd naar voren zijn gebracht, vindt de betreffende levering plaats binnen een periode van vier weken nadat op grond van die geschillenregeling een bindend advies is gedaan of binnen een periode van vier weken nadat partijen tezamen overeenstemming hebben bereikt omtrent de oplossing van deze bezwaren danwel daarover een rechterlijk oordeel is gegeven.

8. Leveringsbepalingen

Op de teruglevering van de Erfpacht zijn de volgende bepalingen van toepassing:

a. Notariskeuze

De betreffende notariële akte van levering wordt verleden voor een door de Erfverpachter aan te wijzen notaris.

b. Juridische en feitelijke staat

De Erfpacht moet door de Erfpachter worden geleverd vrij van hypotheek en/of beslag. Het Registergoed moet worden afgeleverd leeg, ontruimd, vrij van roerende

zaken, vrij van enig gebruiksrecht en in geen mindere staat dan die ten tijde van de taxatie als bedoeld in lid 2 van dit artikel. De Erfverpachter kan verlangen dat veranderingen, die onbevoegdlijk zijn aangebracht, bijvoorbeeld omdat een vereiste bouwvergunning/omgevingsvergunning of de vereiste toestemming van de vereniging van eigenaars ontbreekt, voor de levering ongedaan worden gemaakt.

c. Rechtstreekse levering

De Erfverpachter is uitdrukkelijk bevoegd om de Erfpacht door te verkopen aan een derde en rechtstreekse levering aan die derde te verlangen, mits de tussen de Erfpachter en de Erfverpachter overeengekomen leveringstermijn daardoor niet wordt overschreden.

d. Kosten en belastingen

Alle kosten en belastingen, hoe ook genaamd, die verbonden zijn aan de levering van de Erfpacht komen ten laste van de Erfverpachter.

Geschillenregeling taxatie bij terugkoop

Artikel 8.3

1. Keuze tussen bindend advies of rechter

Indien de Erfverpachter en/of de Erfpachter zich niet kan/kunnen verenigen met het door de in artikel 8.2 lid 2 bedoelde Taxateur opgestelde taxatierapport, zal de betreffende partij dat binnen twee weken na ontvangst van de Terugkoopovereenkomst, waarvan het taxatierapport een onderdeel uitmaakt, schriftelijk doen blijken aan de andere partij en is er sprake van een geschil.

Erfpachter heeft ter beslechting van het geschil het recht te kiezen tussen na te melden bindendadviesregeling of een procedure bij de gewone rechter. De Erfpachter maakt zijn keuze uiterlijk de eerste werkdag na het verstrijken van de periode van een maand na de ontvangst van de Terugkoopovereenkomst kenbaar aan de Erfverpachter dan wel indien Erfpachter deze keuze niet maakt zoveel later als de Erfverpachter deze keuze voorlegt aan de Erfpachter conform het hierna bepaalde.

Indien de Erfverpachter het initiatief neemt tot beslechting van het geschil, verzoekt hij eerst Erfpachter een keuze te maken of het geschil zal worden beslecht door middel van na te melden bindendadviesregeling of door de gewone rechter. Bedoeld verzoek aan Erfpachter geschiedt schriftelijk en stelt Erfpachter een termijn van een maand voor diens schriftelijk uit te brengen keuze. De Erfverpachter is gebonden aan de door Erfpachter gemaakte keuze. Maakt Erfpachter geen tijdige keuze dan maakt de Erfverpachter de bedoelde keuze.

2. Bindendadviesregeling; benoeming taxateurs

Indien de Erfpachter en/of de Erfverpachter kiest/kiezen voor de bindendadviesregeling, zal het geschil bij wijze van bindend advies worden beslecht door drie Taxateurs van wie één benoemd wordt door de Erfpachter, één door de Erfverpachter en de derde door deze twee Taxateurs gezamenlijk. Geen van deze Taxateurs is werkzaam bij dezelfde onderneming en mag evenmin betreffen een in artikel 8.2 lid 2 benoemde Taxateur of een Taxateur die op verzoek van de Erfpachter reeds een contrataxatie van het Registergoed heeft verricht noch een Taxateur die werkzaam is bij dezelfde onderneming als deze betreffende Taxateur. Indien de Erfverpachter en de Erfpachter hiermee beiden instemmen, kan van het in de vorige zin bepaalde worden afgeweken.

In het geval binnen twee weken nadat de keuze is gemaakt voor de bindendadviesregeling

de Erfverpachter niet voldoet aan zijn verplichting tot benoeming van een Taxateur dan wel de Erfpachter in de gevallen van verplichte te koop aanbidding als bedoeld in artikel 8.1 lid 1 onder b tot en met e en lid 2 niet voldoet aan zijn verplichting tot benoeming van een Taxateur, wordt de betreffende Taxateur op verzoek van de andere partij door de rechter benoemd.

3. Bindendadviesregeling; bindende uitspraak en kosten

De waardevaststelling door de bedoelde drie Taxateurs is voor beide partijen bindend. De kosten van de drie Taxateurs worden door de Erfverpachter en de Erfpachter ieder voor de helft gedragen.

Vaststelling Terugkooprijks; Koopgarantprijsformule

Artikel 8.4

1. Bepaling Terugkooprijks en Koopgarantprijsformule

De Terugkooprijks die de Erfverpachter aan de Erfpachter verschuldigd is bij terugkoop door de Erfverpachter van de Erfpacht – waaronder mede begrepen het geval van beëindiging van de Erfpacht als bedoeld in artikel 2.3 - wordt als volgt berekend (Koopgarantprijsvorming):
de Uitgifteprijs, plus het waarde-effect van de verbeteringen aan de Staat van het Registergoed, plus het aandeel van de Erfpachter in de overige waardeontwikkeling van het Registergoed.

De Terugkooprijks wordt nader aangeduid in de volgende Koopgarantprijsformule:

Terugkooprijks = $U + S + (T2 - S - T1) \times X\%$.

Door middel van de Koopgarantprijsformule worden de navolgende waarden uitgedrukt:

U: de Uitgifteprijs volgens artikel 4.2;

S: het waarde-effect van verbeteringen aan de Staat van het Registergoed berekend volgens artikel 3.4 lid 2;

T2: de Marktwaarde van het Registergoed bij de te koop aanbidding door de Erfpachter (Waardepeildatum), te bepalen volgens Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) en Hoofdstuk 8 (Terugkoopprocedure en bepaling Terugkooprijks);

T1: de Marktwaarde van het Registergoed ten tijde van het sluiten van de Koopovereenkomst, bepaald volgens Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) en artikel 4.1;

X: het percentage waarvoor de Erfpachter deelt in de stijging of daling van de Marktwaarde van het Registergoed volgens artikel 4.4.

2. Bepaling Terugkooprijks na tussentijdse Vervreemding(en)

In het geval de Erfpacht krachtens artikel 7.2 lid 2 of artikel 8.1 lid 2 tweede volzin door een (Mede-)erfpachter, een Partner of –indien van toepassing- door een kind van de Erfpachter wordt verkregen, zal de Terugkooprijks –ongeacht het aantal tussentijdse verkrijgingen- bij een daarna volgende Vervreemding van de Erfpacht aan de Erfverpachter conform het vorige lid van dit artikel worden bepaald. Dit betekent dat uitgegaan wordt van de (oorspronkelijke) Uitgifteprijs van de Erfpacht en de Marktwaarde van het Registergoed ten tijde van het sluiten van de Koopovereenkomst en dat bij de bepaling van de Terugkooprijks wordt uitgegaan alsof de oorspronkelijke Erfpachter de Erfpacht aan de Erfverpachter vervreemdt.

3. Overeenkomstige toepassing Koopgarantprijsvorming bij tussentijdse Vervreemdingen

In verband met het in het vorige lid bepaalde zullen de Erfpachter en zijn rechtsopvolger(s) zoveel mogelijk bewerkstelligen dat de tegenprestatie die een verkrijger,

die behoort tot de in artikel 7.2 lid 2 genoemde groep van verkrijgers, is verschuldigd aan de Erfpachter of zijn rechtsoptvolger(s) zal worden bepaald conform de in lid 1 van dit artikel beschreven Koopgarantprijsformule. Indien van het in de vorige zin bepaalde wordt afgeweken komen de gevolgen hiervan op geen enkele wijze voor rekening van de Erfverpachter.

Huurgarantie

Artikel 8.5

1. Geval van huurgarantie

In geval van zodanige inkomensdaling bij de Erfpachter dat hij redelijkerwijs - zoals door de Erfverpachter nader te bepalen- niet meer aan zijn hypothecaire verplichtingen kan voldoen, is de Erfpachter na onderhandse terugverkoop en levering van de Erfpacht aan de Erfverpachter, gerechtigd om het Registergoed te huren van de Erfverpachter tegen de alsdan gebruikelijke huurprijs.

2. Toepasselijkheid; optionele bepaling

Het in het vorige lid bepaalde geldt uitsluitend indien:

- de Erfpachter een hypothecaire financiering van de Erfpacht heeft afgesloten ter zake waarvan de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen garantie heeft verstrekt;
- de toepasselijkheid daarvan in de akte van vestiging erfpacht is bepaald.

HOOFDSTUK 9: REGELING RONDOM EXECUTIE VAN DE ERFPACHT

Regeling bij en als gevolg van executie

Artikel 9.1

1. Niet-toepasselijkheid van aantal Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

Het bepaalde in artikel 7.2 en Hoofdstuk 8 (Terugkoopprocedure en bepaling Terugkoopprijs) is niet van toepassing ingeval een Hypotheekhouder gebruik maakt van het recht tot verkoop van de Erfpacht als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 van het Burgerlijk Wetboek of indien executoriale verkoop van de Erfpacht plaatsvindt.

2. Afoming surplus ten laste van de Erfpachter

Indien de bij de executieverkoop betaalde koopprijs (exclusief kosten) hoger is dan de Terugkoopprijs die de Erfverpachter bij een terugkoop overeenkomstig het in artikel 8.4 bepaalde aan de Erfpachter zou zijn verschuldigd, verbeurt de Erfpachter aan de Erfverpachter een terstond opeisbare boete ("afoming surplus") die gelijk is aan het verschil tussen de betaalde koopprijs (exclusief kosten) en de berekende Terugkoopprijs. Voor de berekening van deze Terugkoopprijs dient - in afwijking van het bepaalde in artikel 8.4 lid 1 - in de Koopgarantprijsformule de Marktwarde T2 ingevuld te worden met het hoogste bedrag van de Marktwarde van het Registergoed bepaald overeenkomstig Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) danwel de bij de executieverkoop betaalde koopprijs (exclusief kosten).

Bijzondere regeling na executie

Artikel 9.2

1. Derdenwerking Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

Na verkoop als bedoeld in artikel 9.1 ("executieverkoop") aan een ander dan de Erfverpachter blijven de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen geheel van toepassing op de koper bij de executieverkoop ("de veilingkoper") en - zolang na te melden recht van voorkeur tot koop van de Erfverpachter ongebruikt blijft - op alle rechtsoptvolgers van die koper, zulks met inachtneming van het in de volgende leden bepaalde.

2. Wijziging van terugkoopplicht Erfverpachter in voorkeursrecht tot koop
In afwijking van Hoofdstuk 8 (Terugkoopprocedure en bepaling Terugkoopprijs) wordt in alle gevallen van te koop aanbieding van de Erfpacht door de veilingkoper en zijn rechtsopvolgers de terugkoopplicht van de Erfverpachter gewijzigd in een recht van voorkeur tot koop van de Erfpacht van de Erfverpachter. Het bepaalde in artikel 7.2 en artikel 8.1 lid 2 is in dat geval eveneens van toepassing. Het bepaalde in artikel 8.4 leden 2 en 3, zulks met inachtneming van het in lid 4 en lid 5 van dit artikel bepaalde, is in deze gevallen eveneens van toepassing.
Voor de bepaling van de toegestane hoogte van de hypothecaire inschrijving als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder a dient onder het aldaar genoemde begrip Uitgifteprijs te worden verstaan de door veilingkoper of diens rechtsopvolger(s) verschuldigde tegenprestatie. Deze tegenprestatie geldt ook als Uitgifteprijs voor de toepassing van artikel 12.2 lid 3 en artikel 12.5.
3. Vervallen voorkeursrecht tot koop en herleving van voorkeursrecht tot koop
Indien de Erfverpachter binnen een periode van één maand na de datum van verzending van de in artikel 8.1 bedoelde brief (te koop aanbieding) aan de betreffende aanbieder schriftelijk verklaart van het recht van voorkeur tot koop als bedoeld in lid 2 van dit artikel geen gebruik te willen maken dan wel die periode ongebruikt heeft laten verstrijken, vervalt dat recht van voorkeur tot koop jegens die betreffende aanbieder en is daarmee de in artikel 7.2 lid 1 bedoelde toestemming tot Vervreemding - als bedoeld in artikel 1.2 onder u uitsluitend het eerste of het tweede gedachtestreepje - verleend.
De betreffende aanbieder is in dat geval bevoegd om de Erfpacht voor een alsdan overeen te komen tegenprestatie aan (een) derde(n) te vervreemden als in de vorige zin bedoeld. Indien de Vervreemding evenwel niet plaatsvindt binnen een jaar na het verstrijken van de in de eerste zin bedoelde maand, dan herleeft het recht van voorkeur tot koop van de Erfverpachter jegens die aanbieder.
4. Vaststelling koopprijs bij gebruikmaking van voorkeursrecht tot koop jegens de veilingkoper of zijn rechtsopvolger(s) onder algemene titel
Indien de Erfverpachter zijn in lid 2 van dit artikel bedoeld recht van voorkeur tot koop uitoefent jegens de veilingkoper en/of een verkrijger die behoort tot de in artikel 7.2 lid 2 bedoelde groep of zijn/hun rechtsopvolger(s) onder algemene titel wordt de Terugkoopprijs berekend op de voet van het in artikel 8.4 bepaalde. Voor de berekening van deze Terugkoopprijs dient - in afwijking van het bepaalde in artikel 8.4 lid 1 - in de Koopgarantprijsformule (1) de door de veilingkoper betaalde koopprijs (exclusief kosten) als Uitgifteprijs te worden gehanteerd, (2) geldt als T1 de Marktwaaarde van het Registergoed op het moment van de executieverkoop en (3) wordt slechts het waarde-effect berekend van die verbeteringen aan de Staat van het Registergoed die na de executieverkoop zijn aangebracht. In verband daarmee is/zijn de veilingkoper en zijn rechtsopvolgers onder algemene titel verplicht gelegenheid te verlenen tot een taxatie zoals bedoeld in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels).
De veilingkoper zal evenwel nimmer een hogere Terugkoopprijs ontvangen dan de Marktwaaarde van het Registergoed vast te stellen conform het in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) en artikel 8.2 lid 2 en eventueel artikel 8.3 bepaalde. Het vorenstaande in dit lid bepaalde laat het bepaalde in artikel 5.2 onder e onverlet.
5. Vaststelling koopprijs bij gebruikmaking van voorkeursrecht tot koop jegens de

rechtspolvolger(s) onder bijzondere titel van de veilingkoper

Indien de Erfverpachter zijn in lid 2 van dit artikel bedoeld recht van voorkeur tot koop uitoefent jegens (een) rechtspolvolger(s) onder bijzondere titel van de veilingkoper, niet zijnde een verkrijger die behoort tot de in artikel 7.2 lid 2 bedoelde groep, is de betreffende Terugkoop prijs van de Erfpacht gelijk aan de Marktwaarde van het Registergoed vast te stellen conform het in Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) en artikel 8.2 lid 2 en eventueel artikel 8.3 bepaalde.

HOOFDSTUK 10: BEËINDIGING ERFPACHT- EN KOOPGARANTBEPALINGEN

Beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

Artikel 10.1

1. Beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

De Erfpachter en de Erfverpachter kunnen op verzoek van de Erfpachter overeenkomen de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen te beëindigen. In dat geval wordt de Eigendom tevens door de Erfverpachter aan de Erfpachter geleverd ("omgezet in volle eigendom"). De Erfverpachter kan besluiten aan de beëindiging mee te werken indien hij, op grond van wijzigingen in zijn beleid met betrekking tot het Registergoed of het woningcomplex waarvan het Registergoed deel uitmaakt, geen belang meer heeft bij voortzetting van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.

2. Bepalingen beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

Voor de beëindiging van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen en de "omzetting naar volle eigendom" gelden de navolgende bepalingen:

- a. De Erfverpachter en de Erfpachter sluiten een schriftelijke overeenkomst tot beëindiging van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen en tot levering van de Eigendom.
- b. De beëindiging van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen wordt bij notariële akte vastgelegd. In die akte levert de Erfverpachter tevens aan de Erfpachter de Eigendom. Als gevolg van bedoelde levering gaat de Erfpacht door vermenging teniet. De Eigendom wordt door de Erfverpachter geleverd vrij van hypotheek en/of beslag.
- c. Het bepaalde in artikel 5.2 onder b dient in acht te worden genomen.
- d. De Erfpachter is vanwege de beëindiging van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen en de levering van de Eigendom aan de Erfverpachter een tegenprestatie verschuldigd, waarvan de hoogte gelijk is aan de conform Hoofdstuk 3 (Taxatieregels) vastgestelde Marktwaarde van het Registergoed verminderd met de volgens artikel 8.4 (per dezelfde dag) vastgestelde Terugkoop prijs die de Erfverpachter zou betalen indien hij de Erfpacht zou terugkopen. Het bepaalde in artikel 8.3 is van overeenkomstige toepassing.
- e. Alle kosten ter zake van de beëindiging en levering komen ten laste van de Erfpachter.

Optionele bepaling

Artikel 10.2

Het in artikel 10.1 bepaalde is uitsluitend van toepassing indien de toepasselijkheid daarvan in de akte van vestiging erfpacht is bepaald.

HOOFDSTUK 11: SANCTIE VERVALLEN ERFPACHT- EN KOOPGARANTBEPALINGEN

Niet-nakoming door Erfverpachter van Terugkoopverplichting

Artikel 11.1

1. Niet-nakoming door Erfverpachter van terugkoopverplichting

In het geval de Erfverpachter tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van Hoofdstuk 8 (Terugkoopprocedure en bepaling Terugkoopprijs), waardoor geen uitvoering wordt of kan worden gegeven aan de terugkoopprocedure van de Erfpacht, te weten:

 - het tijdig toesturen van een door de Erfverpachter getekende Terugkoopovereenkomst als bedoeld in artikel 8.2 lid 2; en/of
 - het tijdig verlenen van medewerking aan de akte van teruglevering van de Erfpacht en de betaling van de Terugkoopprijs als bedoeld in artikel 8.2 lid 5, met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.2 leden 6 en 7,

is het bepaalde in de volgende leden en artikel 11.2 van toepassing.
Het in dit hoofdstuk bepaalde is niet van toepassing in het geval sprake is van een verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 van het Burgerlijk Wetboek of executoriale verkoop of indien op de Vervreemding het bepaalde in artikel 9.2 van toepassing is.
2. Ingebrekestelling en toerekenbare tekortkoming

De Erfverpachter is bij niet-nakoming van één of meer van de in het vorige lid genoemde verplichtingen pas in verzuim –waaronder wordt begrepen het geval dat nakoming door de Erfverpachter blijvend onmogelijk is geworden- nadat de Erfpachter bij aangetekende brief de Erfverpachter in gebreke heeft gesteld en een termijn voor nakoming van ten minste vier weken heeft gesteld en nakoming binnen deze termijn is uitgebleven. De in de vorige zin bedoelde niet-nakoming wordt aan de Erfverpachter toegerekend, zulks ook in het geval van financieel onvermogen van de Erfverpachter.

De Erfverpachter kan niet in verzuim geraken danwel het verzuim eindigt, indien en zolang de Erfpachter in verzuim is in de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen uit hoofde van de artikelen 8.1, 8.2 en/of 8.3. In dat geval komt de Erfverpachter pas weer in verzuim nadat het verzuim van de Erfpachter is geëindigd en de Erfverpachter opnieuw door de Erfpachter in gebreke is gesteld conform het in de eerste zin van dit lid bepaalde.
3. Gevolg verzuim Erfverpachter

Indien de Erfverpachter op grond van het vorige lid in verzuim is, treden de in de volgende zinnen bedoelde ontbindende voorwaarde en opschortende voorwaarde van rechtswege in werking (vervulling van ontbindende en opschortende voorwaarden), zulks onverminderd de verplichting van de Erfverpachter tot vergoeding van overige schade, rente en kosten aan de Erfpachter.

 - a. De vervulling van de ontbindende voorwaarde bestaat hierin dat onderdelen van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen vanaf het tijdstip van de inwerkingtreding van het verzuim –met inachtneming van het bepaalde in de laatste twee volzinnen van het vorige lid- van rechtswege niet langer meer tussen de Erfverpachter en de Erfpachter van toepassing zullen zijn.
 - b. De vervulling van de opschortende voorwaarde bestaat hierin dat de Erfverpachter door de Erfpachter verplicht kan worden de Eigendom zonder tegenprestatie te leveren aan de Erfpachter.
4. Vervallen onderdelen Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

Ten gevolge van het bepaalde in het vorige lid onder a van dit artikel komen alsdan de volgende onderdelen van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen van rechtswege te vervallen:

- het bepaalde in artikel 2.3. In plaats daarvan zal de inhoud van artikel 2.3 als volgt zal luiden:
De Terugkoop prijs van de Erfpacht is gelijk aan de Marktwaarde van het Registergoed vast te stellen conform het in artikel 3.1, artikel 8.2 lid 2 en eventueel artikel 8.3 bepaalde.
- Hoofdstuk 3 (Taxatieregels), met uitzondering van artikel 3.1;
- Hoofdstuk 4 (Uitgifteprijs van de Erfpacht), met uitzondering van artikel 4.3;
- Hoofdstuk 5 (Bepalingen in verband met hypotheek);
- Hoofdstuk 7 (Beperking bevoegdheid beschikking over de Erfpacht);
- Hoofdstuk 8 (Terugkoopprocedure en bepaling Terugkoop prijs);
- Hoofdstuk 9 (Regeling rondom executie van de Erfpacht);
- Hoofdstuk 10 (Beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen).

In het geval uitvoering wordt gegeven aan het bepaalde in het vorige lid onder b zullen alle Erfpacht- en Koopgarantbepalingen van rechtswege komen te vervallen.

Het in de vorige zinnen van dit lid bepaalde geldt ten opzichte van de Hypotheekhouder pas nadat de Hypotheekhouder schriftelijk zijn toestemming voor het vervallen van de bedoelde onderdelen van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen heeft verleend.

5. Gevolgen vervallen Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

Het in het vorige lid bepaalde heeft onder meer tot gevolg dat het bedrag van de Koperskorting geheel zal toekomen aan de Erfpachter, het (positieve of negatieve) belang in de waardeontwikkeling van het Registergoed geheel zal berusten bij de Erfpachter, geen toestemming voor de Vervreemding van de Erfpacht meer is benodigd, de Erfpacht niet meer door de Erfpachter aan de Erfverpachter behoeft te worden aangeboden, de Erfverpachter met betrekking tot de Erfpacht geen terugkooprecht of terugkoopplicht heeft.

6. Boetebepaling in geval negatieve waardeontwikkeling

Indien door toepassing van de in artikel 8.4 lid 1 beschreven Koopgarantprijsformule blijkt dat sprake is van een negatieve waardeontwikkeling van het Registergoed en de Erfverpachter in verzuim is zoals hiervoor in lid 2 van dit artikel is beschreven, is de Erfverpachter een terstond opeisbare boete jegens de Erfpachter verschuldigd, zulks onverminderd de verplichting van de Erfverpachter tot vergoeding van overige schade, rente en kosten aan de Erfpachter. De in de vorige zin bedoelde boete zal gelijk zijn aan vijftig procent (50%) van de negatieve waardeontwikkeling van het Registergoed.

Medewerking notariële akte van constatering en levering

Artikel 11.2

1. Medewerking notariële akte constatering vervallen Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

De Erfverpachter is verplicht, binnen vier weken nadat de Erfpachter de Erfverpachter daartoe bij aangetekende brief heeft verzocht, zijn medewerking te verlenen aan het verlijden van een notariële akte waarin de vervulling van de in artikel 11.1 lid 3 bedoelde ontbindende voorwaarde en de inwerkingtreding van de in artikel 11.1 lid 4 beschreven rechtsgevolgen worden geconstateerd. De kosten van deze akte komen voor rekening van de Erfverpachter.

Indien de Erfverpachter niet tijdig de in de eerste zin van dit lid bedoelde medewerking verleent, verbeurt de Erfverpachter een boete die wordt bepaald overeenkomstig het in artikel 12.5 bepaalde.

2. Medewerking levering van Eigendom

De Erfverpachter is verplicht, binnen vier weken nadat de Erfpachter de Erfverpachter daartoe bij aangetekende brief heeft verzocht, zijn op grond van artikel 11.1 lid 3 onder b vereiste medewerking te verlenen aan het verlijden van een notariële akte waarin de Eigendom om niet (derhalve zonder tegenprestatie) vrij van hypotheek en/of beslag wordt geleverd aan de Erfpachter. Het bepaalde in artikel 5.2 onder b is van toepassing.

Ter keuze van de Erfpachter vindt deze levering al dan niet gelijktijdig plaats met het verlijden van de in het vorige lid bedoelde akte. De kosten van deze akte komen voor rekening van de Erfverpachter. De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting komt voor rekening van de Erfpachter.

Indien de Erfverpachter niet tijdig de in de eerste zin van dit lid bedoelde medewerking verleent, verbeurt de Erfverpachter een boete die wordt bepaald overeenkomstig het in artikel 12.5 bepaalde.

HOOFDSTUK 12: SLOTBEPALINGEN

Derdenwerking, goederenrechtelijke werking en kwalitatieve verplichting

Artikel 12.1

1. Erfpachtbepalingen en derdenwerking

De Erfverpachter en de Erfpachter beogen door middel van de vestiging van de Erfpacht uitdrukkelijk een derdenwerking (goederenrechtelijke werking) ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, zodat de rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel van de Erfverpachter en de Erfpachter gebonden zullen zijn aan de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen. In verband met deze beoogde derdenwerking zijn gedurende het bestaan van de Erfpacht tevens de in lid 2 van dit artikel genoemde kwalitatieve verplichting en de in artikel 12.2 en artikel 12.3 genoemde verplichtingen tot contractsoverdracht, kettingbeding en boetebeding van toepassing.

2. Kwalitatieve verplichting

Voor zover een verplichting uit hoofde van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen een dulden of niet-doen inhoudt en niet reeds een goederenrechtelijke werking heeft, is deze verplichting een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Dit houdt in dat door opname van deze verplichting in de akte van vestiging erfpacht gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de openbare registers, deze verplichting zal overgaan op degenen die de Erfpacht onder bijzondere titel verkrijgen en mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Registergoed en/of de Erfpacht verkrijgen.

Verplichting Erfpachter tot contractsoverdracht, kettingbeding en boetebeding

Artikel 12.2

1. Verplichting van de Erfpachter tot contractsoverdracht

Ter versterking van de derdenwerking van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen en onverminderd de benodigde toestemming als bedoeld in artikel 7.2, is de Erfpachter verplicht om bij Vervreemding van de Erfpacht aan (een) ander(en) dan de Erfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) zijn rechtsverhouding (rechten en verplichtingen) voortvloeiende uit de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen in de akte waarbij de Erfpacht wordt vervreemd over te dragen aan zijn rechtsopvolger(s), die verplicht is/zijn om de contractsoverdracht te aanvaarden, zulks overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:159 van het Burgerlijk

Wetboek. De Erfverpachter verleent bij voorbaat zijn medewerking aan de contractsoverdracht onder de opschortende voorwaarde van de verlening van de toestemming aan de Vervreemding van de Erfpacht als bedoeld in artikel 7.2. De Erfverpachter wordt wegens het schriftelijk verzoek tot het verlenen van toestemming geacht alsdan schriftelijk kennis te hebben genomen van de contractsoverdracht.

2. Kettingbeding ten behoeve van de Erfverpachter

Ter versterking van de derdenwerking van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen en onverminderd de benodigde toestemming als bedoeld in artikel 7.2, is de Erfpachter jegens de Erfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) gehouden tot het bedingen bij wijze van derdenbeding (kettingbeding) van de rechtsopvolger(s) van de Erfpachter dat de betreffende rechtsopvolger(s) het in dit artikel bepaalde, bij elke opvolgende Vervreemding van de Erfpacht aan (een) ander(en) dan de Erfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) zal/zullen opleggen aan de volgende rechtsopvolger(s) (van de Erfpachter), zulks op dezelfde wijze als in het vorige lid is bepaald. De rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht daarbij namens en ten behoeve van de Erfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) het beding aan te nemen.

3. Boetebeding

In het geval de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) het in lid 1 en lid 2 van dit artikel bepaalde niet nakomt/nakomen, is/zijn de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) een door de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) vast te stellen, voor matiging door de rechter vatbare, terstond opeisbare boete aan de Erfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) verschuldigd van maximaal honderd procent (100%) van het hoogste bedrag van de op het moment van overtreding of niet-nakoming geldende Marktwaaarde van het Registergoed en de Uitgifteprijs. Bedoelde boete wordt vastgesteld in verhouding tot de ernst van het verzuim van de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s).

**Verplichting Erfverpachter tot contractsoverdracht, kettingbeding en boetebeding
Artikel 12.3**

1. Verplichting van de Erfverpachter tot contractsoverdracht

Ter versterking van de derdenwerking van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is de Erfverpachter verplicht om bij vervreemding van de Eigendom aan (een) ander(en) dan de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) zijn rechtsverhouding (rechten en verplichtingen) voortvloeiende uit de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen in de akte waarbij de Eigendom wordt vervreemd over te dragen aan zijn rechtsopvolger(s), die verplicht is/zijn om de contractsoverdracht te aanvaarden, zulks overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek (contractsoverdracht). De Erfpachter verleent bij voorbaat zijn medewerking aan de in de vorige zin bedoelde contractsoverdracht. De contractsoverdracht komt tot stand door een schriftelijke kennisgeving van deze contractsoverdracht aan de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s).

2. Kettingbeding ten behoeve van de Erfpachter

Ter versterking van de derdenwerking van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, is de Erfverpachter jegens de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) gehouden tot het bedingen bij wijze van derdenbeding (kettingbeding) van de rechtsopvolger(s) van de Erfverpachter dat de betreffende rechtsopvolger(s) het in dit artikel bepaalde, bij elke opvolgende vervreemding van de Eigendom aan (een) ander(en) dan de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) zal/zullen opleggen aan de volgende rechtsopvolger(s) (van de

Erfverpachter), zulks op dezelfde wijze als in het vorige lid is bepaald.

De rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht daarbij namens en ten behoeve van de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) het beding aan te nemen.

3. **Boetebeding**

In het geval de Erfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) het in lid 1 en lid 2 van dit artikel bepaalde niet nakomt/nakomen, is/zijn de Erfverpachter of zijn rechtsopvolger(s) een door de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) vast te stellen, voor matiging door de rechter vatbare, terstond opeisbare boete aan de Erfpachter of zijn rechtsopvolger(s) verschuldigd van maximaal honderd procent (100%) van het hoogste bedrag van de op het moment van overtreding of niet-nakoming geldende Marktwaarde van het Registergoed en de Uitgifteprijs. Bedoelde boete wordt vastgesteld in verhouding tot de ernst van het verzuim van de Erfverpachter of zijn rechtsopvolger(s).

Doel en strekking

Artikel 12.4

Indien en voor zover in de rechtsverhouding tussen de Erfverpachter en de Erfpachter een bepaling geldt die op grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht en dient het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepaling zoveel mogelijk te worden nageleefd.

Boetebeding

Artikel 12.5

Indien de Erfpachter bij aangetekende brief door de Erfverpachter in gebreke is gesteld en na die ingebrekestelling gedurende acht dagen nalatig blijft één of meer van zijn verplichtingen jegens de Erfverpachter na te komen, is de Erfpachter in verzuim en zal hij aan de Erfverpachter een door de Erfverpachter vast te stellen, voor matiging door de rechter vatbare, terstond opeisbare boete verschuldigd zijn van maximaal vijftig procent (50%) van het hoogste bedrag van de op het moment van ingebrekestelling geldende Marktwaarde van het Registergoed en de Uitgifteprijs. In het geval het gaat om een verplichting uit hoofde van artikel 6.2 lid 1 wordt de in de vorige zin genoemde periode van acht dagen gesteld op vier weken. Bedoelde boete wordt vastgesteld in verhouding tot de ernst van het verzuim van de Erfpachter en wordt gematigd met een eventuele "afroming surplus" op grond van artikel 9.1 lid 2.

Algemene termijnenwet

Artikel 12.6

Op de in deze akte gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van (overeenkomstige) toepassing.

Geschillen en toepasselijk recht

Artikel 12.7

Alle geschillen voortvloeiend uit hoofde van deze Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, de Koopovereenkomst en de vestiging van Erfpacht zullen, voor zover niet anders is bepaald, worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde Nederlandse rechter. Deze Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, de Koopovereenkomst en de vestiging van de Erfpacht worden beheerst door Nederlands recht.

SLOT

WAARVAN AKTE is verleden te Ede op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

2015.002951.01/DBA

- 29 -

De zakelijke inhoud van de akte is aan haar opgegeven en toegelicht, zij heeft verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud ervan te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing ervan geen prijs te stellen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om dertien uur.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:)

mr. W.D. Bahlman

Ondergetekende, mr. Willem Dirk Bahlman, notaris te Ede, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen versie 1 november 2016

kadaster

Blad 30 van 30

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 30-09-2016 om 14:21 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 69133 nummer 186.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van ESG Organisatie CA - G2 met nummer 6B7F69FC49B6603E5D818CFC623A7DB4 toebehoort aan Willem D Bahlman.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Onroerende Zaken Hyp4 : 69133/186 30-09-2016 14:21

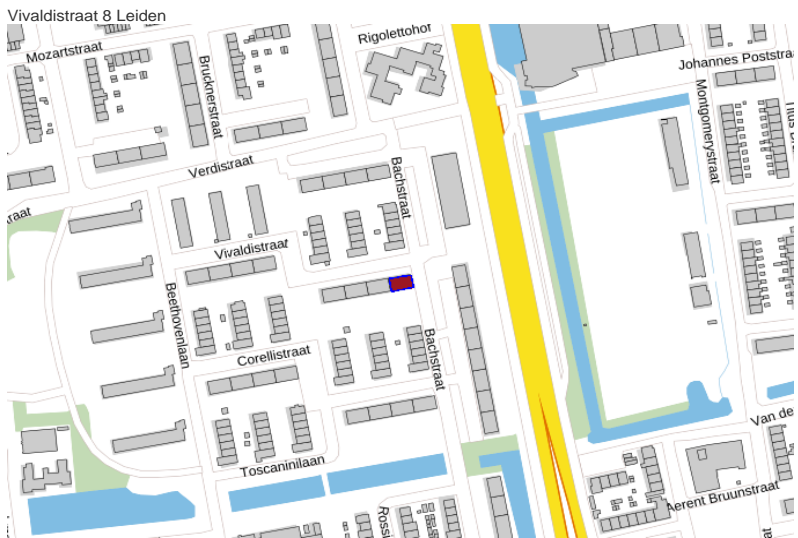
Bijlage

45811_BAG Viewer Document.pdf

kadaster



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)



Pand

ID	0546100000021068
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1964
Geconstateerd	Nee
Begindatum	04-10-2016
Documentdatum	04-10-2016
Documentnummer	Z-16-358461-814660-A
Mutatiedatum	04-10-2016

Verblijfsobject

ID	0546010000044836
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	64 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	29-03-2022
Documentdatum	29-03-2022
Documentnummer	LDN-22-3371509-4126065-A

Mutatiedatum 29-03-2022
Gerelateerd hoofadres 0546200000044836
Gerelateerd pand 0546100000021068
Locatie x:092548.143, y:462200.280

Nummeraanduiding

ID 0546200000044836
Postcode 2324HV
Huisnummer 8
Huisletter
Huisnummer toev.
Status Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object Verblijfsobject
Geconstateerd Nee
Begindatum 11-11-2009
Documentdatum 11-11-2009
Documentnummer TG H 2009235
Mutatiedatum 06-12-2010
Gerelateerde openbareruimte 0546300000001469

Openbare Ruimte

ID 0546300000001469
Naam Vivaldistraat
Status Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd Nee
Begindatum 24-08-2010
Documentdatum 24-08-2010
Documentnummer M/10.0862
Mutatiedatum 06-12-2010
Gerelateerde woonplaats 2088

Woonplaats

ID 2088
Naam Leiden
Status Woonplaats aangewezen
Geconstateerd Nee
Begindatum 21-03-2012
Documentdatum 16-12-2010
Documentnummer 10.0156
Mutatiedatum 21-03-2012

Bronhouder

ID 0546
Naam Leiden

Bijlage

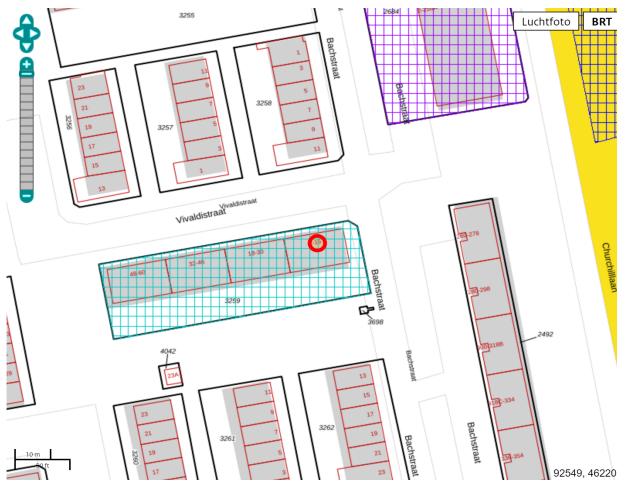
45811_Bodemloket Rapport.pdf



Rapport Bodemloket

LE054600400 Vivaldistraat 26

Datum: 4-5-2022



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

RapportLE054600400 Vivaldistraat 26

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:	Vivaldistraat 26
Identificatiecode volgens bevoegd gezag:	LE054600400
Locatiecode gemeentelijk BIS:	AA054604075
Adres:	Vivaldistraat 26 2324HV LEIDEN
Gegevensbeheerder:	Omgevingsdienst West-Holland

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 historisch onderzoek.

Omschrijving: Op de onderzoekslocatie moet een historisch onderzoek worden uitgevoerd. Uit dit onderzoek moet blijken of op de onderzoekslocatie activiteiten aanwezig zijn (geweest) die de bodem mogelijk hebben verontreinigd.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
brandstoffendetailhandel (vaste en vloeibare) (526333)	1967	1971
brandstoffendetailhandel (vloeibaar) (526335)	1967	1971
transportbedrijf (6024)	1967	1971

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
Pre-HO	MDWH (intern)	Onbekend	2011-12-06

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
------	---------	-------

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
-------------	-------------	-------	------

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij

Omgevingsdienst West-Holland

Bodem Informatie Punt (BIP)

Telefoonnummer: 071-4083100

E-mail: BIP@odwh.nl

[Bodeminformatiemodule ODWH](#)

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

45811_brondocument 56924-200-HYP4 onroerende zaken.pdf

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
("Vivaldistraat 2 tot en met 60 te Leiden")

2008.000849.01-DK

Heden, veertien juli tweeduizend negen, verscheen voor mij, mr. Janbert Rudolf Bareld Heemstra, notaris te Leiden:

mevrouw Jolanda Glasbergen, geboren te Leiden op zes oktober negentienhonderd zevenenzestig, met kantooradres: Hoge Rijnwijk 306 te (2314 AM) Leiden, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

mevrouw Maria Johanna Alida Visser, wonende te (1052 CG) Amsterdam, Nassaukade 12 F, geboren te Haarlem op twaalf juni negentienhonderd tweeënvijftig, ongehuwd en niet als partner geregistreerd, handelend als zelfstandig tot vertegenwoordiging bevoegde bestuurder van – en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende:

de te Leiden gevestigde vereniging: Woningbouwvereniging de Sleutels van Zijl en Vliet, kantoorhoudende te (2312 NV) Leiden aan de Langegracht 70a, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van koophandel voor Den Haag onder dossiernummer 28028654 (hierna: "(de) **Woningcorporatie**").

Van de door de Woningcorporatie verleende volmacht blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte is **gehecht**.

De verschenen persoon verklaarde het volgende:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

De Woningcorporatie is eigenaar van: het flatgebouw met ondergrond en toebehoren, waarin appartementen zijn gerealiseerd, plaatselijk bekend als Vivaldistraat 2 tot en met 60 te Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden sectie O nummer 3259, groot vijftien are vijfenveertig centiare door een rechtsvoorganger van de Woningcorporatie in eigendom verkregen door de inschrijving ten hypotheekkantore te Leiden, thans de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn in register hypotheek 4 op zeventien december negentienhonderd achtenzestig in deel 2066 nummer 6, van een afschrift van een akte van levering op zeventien december negentienhonderd achtenzestig verleden voor W.J. Schellens destijds notaris te Leiden, mede in verband met een akte houdende wijziging tenaamstelling op zeven maart tweeduizend zeven, verleden voor mij, notaris, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn, in register hypotheek 4 op zeven maart tweeduizend zeven in deel 51830 nummer 8.

VOORNEMEN TOT SPLITSING

De Woningcorporatie heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementenrechten van haar rechten op bedoeld gebouw en de daarbij behorende grond met toebehoren, zulks in de zin van artikel 5:106, alsmede tot de vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

TEKENING

Voormelde onroerende zaak is ten behoeve van de voorgenomen splitsing uitgelegd in een tekening van alle bouwlagen, bestaande uit één blad; de tekening zal aan deze akte worden **gehecht**. De tekening is goedgekeurd door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tien juli tweeduizend negen.

Op de tekening zijn de gedeelten van het complex die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer; voorts is daarbij voor gemeld kadastraal perceel vastgesteld de complexaanduiding 5455-A.

SPLITSING

De rechten van de Woningcorporatie op voormeld gebouw met bijbehorende grond worden gesplitst in de navolgende eenendertig (31) appartementenrechten:

1. het appartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met een berging op de begane grond en

- verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 2 te (2324 HV) Leiden, – kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 1; _____
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de _____ woning op de tweede verdieping met een berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 4 te (2324 HV) Leiden, – kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 2; _____
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de _____ woning op de derde verdieping met een berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 6 te (2324 HV) Leiden, – kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 3; _____
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de _____ woning op de eerste verdieping met een berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 8 te (2324 HV) Leiden, – kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 4; _____
5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de _____ woning op de tweede verdieping met een berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 10 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 5; _____
6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de _____ woning op de derde verdieping met een berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 12 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 6; _____
7. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de _____ garage op de begane grond, plaatselijk bekend Vivaldistraat 14 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 7; _____
8. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de _____ garage op de begane grond, plaatselijk bekend Vivaldistraat 16 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 8; _____
9. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de _____ garage op de begane grond, plaatselijk bekend Vivaldistraat 18 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 9; _____
10. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de _____ woning op de eerste verdieping met een berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 20 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 10; _____
11. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de _____ woning op de tweede verdieping met een berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 22 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 11; _____
12. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de _____ woning op de derde verdieping met een berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 24 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 12; _____
13. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de _____ woning op de eerste verdieping met een berging op de begane grond en _____

- verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 26 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 13;
14. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met een berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 28 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 14;
15. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met een berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 30 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 15;
16. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met een berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 32 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 16;
17. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met een berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 34 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 17;
18. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met een berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 36 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 18;
19. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met een berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 38 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 19;
20. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met een berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 40 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 20;
21. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met een berging op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 42 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 21;
22. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de garage op de begane grond, plaatselijk bekend Vivaldistraat 44 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 22;
23. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de garage op de begane grond, plaatselijk bekend Vivaldistraat 46 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 23;
24. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de garage op de begane grond, plaatselijk bekend Vivaldistraat 48 te (2324 HV) Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 24;
25. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met een berging op de begane grond en

- verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 50 te (2324 HW) _____
Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O complexaanduiding –
5455-A, appartementsindex 25; _____
26. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de _____
woning op de tweede verdieping met een berging op de begane grond en
verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 52 te (2324 HW) _____
Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding
5455-A, appartementsindex 26; _____
27. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de _____
woning op de derde verdieping met een berging op de begane grond en
verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 54 te (2324 HW) _____
Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding
5455-A, appartementsindex 27; _____
28. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de _____
woning op de eerste verdieping met een berging op de begane grond en
verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 56 te (2324 HW) _____
Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O complexaanduiding –
5455-A, appartementsindex 28; _____
29. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de _____
woning op de tweede verdieping met een berging op de begane grond en
verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 58 te (2324 HW) _____
Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding
5455-A, appartementsindex 29; _____
30. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de _____
woning op de derde verdieping met een berging op de begane grond en
verder toebehoren, plaatselijk bekend Vivaldistraat 60 te (2324 HW) _____
Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding
5455-A, appartementsindex 30; _____
31. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de _____
berging op de begane grond, plaatselijk bekend Vivaldistraat _____
ongenummerd te Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, _____
complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 31. _____

De Woningcorporatie is, zoals gemeld, gerechtigd tot deze appartementsrechten. _____
DE SPLITSING _____

De Woningcorporatie gaat thans over tot splitsing van haar rechten op voormeld _____
gebouw met bijbehorende grond in de hiervoor genoemde appartementsrechten en
stelt daarvoor vast het navolgende reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het
Burgerlijk Wetboek. Gemeld reglement omvat de bepalingen van het modelreglement –
bij splitsing in appartementsrechten zoals vastgesteld door de Koninklijke Notariële _____
Beroepsorganisatie. _____

De akte waarin het modelreglement is vastgelegd is bij afschrift ingeschreven in het _____
register 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer, _____
thans Apeldoorn, op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in register _____

Hypotheken 4 deel 11905 nummer 1. Bedoeld modelreglement is aangevuld/ gewijzigd _____
doordat op de onderhavige splitsing de zogeheten Koopgarant-bepalingen door de _____
Woningcorporatie van toepassing zijn verklaard. Bedoeld modelreglement wordt voor
deze splitsing zodanig gewijzigd en aangevuld dat de doorlopende tekst van het op
deze splitsing van toepassing zijnde reglement luidt als volgt: _____

REGLEMENT _____

INLEIDING _____

De splitsing in appartementsrechten geschiedt door een vereniging die krachtens _____
artikel 70 van de Woningwet is toegelaten als instelling die uitsluitend in het belang –
van de volkshuisvesting werkzaam is. Vanuit haar doelstelling wenst bedoelde
vereniging in het splitsingsreglement een aantal specifieke bepalingen op te nemen -
die tot doel hebben het bevorderen van het onderhoud van het gebouw en van de _____
leefbaarheid in het complex en de woonomgeving. _____

A. DEFINITIES EN ALGEMENE BEPALINGEN _____

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "de akte": de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- b. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;
- c. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- d. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging;
- e. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- f. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- g. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "gemeenschap": de in de splitsing betrokken goederen;
- i. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- j. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder i;
- k. "grond": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
- l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement zoals bedoeld in artikel 59 van het reglement;
- m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
- n. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
- o. "onderappartementsrecht": een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
- p. "ondereigenaar": de eigenaar van een onderappartementsrecht;
- q. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- r. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- s. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
- t. "reglement": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;
- u. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
- v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- w. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
- x. "vereniging van ondereigenaars": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;
- y. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;

- z. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering; _____
- aa. "de woningcorporatie": _____
- de te Leiden gevestigde vereniging: Woningbouwvereniging de Sleutels van Zijl en Vliet; deze is een rechtspersoon, die krachtens artikel 70 van de Woningwet is toegelaten als instelling, die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is; ofwel _____
 - een andere, door gemelde vereniging met inachtneming van artikel 64 in haar plaats te stellen rechtspersoon; _____
- Tot de doelstelling van de woningcorporatie behoort het bieden van een goed woon- en leefklimaat aan zowel huurders als kopers van haar woningen en het bevorderen van de leefbaarheid in buurten en wijken. _____
- Vanuit haar hiervoor omschreven doelstelling en haar met kopers gedeelde belang om de waarde van woningen te behouden streeft de woningcorporatie naar een goede beheersituatie van het gebouw. _____
- Voorts stelt de woningcorporatie zich binnen de vereniging tot doel de leefbaarheid – zoals omschreven in artikel 24a – in het gebouw en de woonomgeving te bevorderen. _____
- ab. "planmatig onderhoud": volgens een vooraf vastgesteld plan uit te voeren onderhoud dat er op is gericht dat de gemeenschappelijke gedeelten en zaken van het gebouw een goede bouwkundige staat en bouwtechnische kwaliteit behouden. _____

Artikel 2.

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van de redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens de wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven. _____
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld. _____
3. Iedere eigenaar en/of gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen. _____
4. Iedere eigenaar en gebruiker dienen er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven. _____

Artikel 3.

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. _____

Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken. _____

Artikel 4.

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen. _____

Artikel 5.

In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 6

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing – of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het gebouw – voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering toegestaan inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van de gemeenschappelijke en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte bepaalde.

B. AANDELEN, DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN EN AANDELEN IN DE VERPLICHTING TOT HET BIJDAGEN IN DE SCHULDEN EN KOSTEN DIE VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS ZIJN

Artikel 8

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd als volgt:
 - de eigenaar van het appartementsrecht met index 31 voor het tien/tweeduizend tweehonderdste (10/2.200^{ste}) gedeelte;
 - elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 7 en 22 voor het vijftien/tweeduizend tweehonderdste (15/2.200^{ste}) gedeelte;
 - elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 8 en 23 voor het twintig/tweeduizend tweehonderdste (20/2.200^{ste}) gedeelte;
 - elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 9 en 24 voor het vijfendertig/tweeduizend tweehonderdste (35/2.200^{ste}) gedeelte;
 - elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 1, 2, 3, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 25 en 26 voor het tachtig/tweeduizend tweehonderdste (80/2.200^{ste}) gedeelte;
 - elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 4, 5, 6, 13, 14, 15, 19, 20, 21, 27, 28, 29 en 30 voor het negentig/tweeduizend tweehonderdste (90/2.200^{ste}) gedeelte.Voormelde aandelen zijn op vereenvoudigde wijze afgeleid van de vloeroppervlakten van de privé gedeelten, dit conform de bijlage die aan deze akte is **gehecht**; eventuele tuinen zijn daarbij niet meegerekend.
2.
 - a. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen.
 - b. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
 - c. Administratiekosten.
In afwijking van het in dit lid 2 sub b bepaalde worden alle gemeenschappelijke administratiekosten voor gelijke gedeelten toegerekend aan de appartementsrechten. De vergadering kan anders beslissen.
Het bestuur is bevoegd om de door het bestuur in rekening te brengen administratiekosten ten laste te brengen van hetzij de vereniging hetzij de afzonderlijke eigenaars.
 - d. Gemeenschappelijke kosten van verwarming, warm- en koudwater

- In afwijking van het in dit lid 2 sub b bepaalde worden de in artikel 9 sub h – en i bedoelde kosten van verbruik van verwarming, warm- en koudwater – alsmede de daarop betrekking hebbende kosten van bemetering en – administratie, over de eigenaars omgeslagen naar evenredigheid van – ieders verbruik, zulks op basis van het daarvoor door de leverancier dan – wel vereniging gehanteerde bemeteringssysteem; bedoelde kosten worden zoveel mogelijk rechtstreeks aan de eigenaar in rekening gebracht door de – betreffende leverancier. –
- e. In afwijking van het in dit lid 2 sub b bepaalde worden de kosten voor – service-werkzaamheden waartoe de vergadering besloten heeft, zoals – bijvoorbeeld kosten voor schoonmaak en huismeester, voor gelijke – gedeelten ten laste van de eigenaars gebracht. De vergadering kan anders beslissen. –
- f. Voor overige kosten, die niet onderhoud of verbetering betreffen, kan de – vergadering, in afwijking van het in dit lid 2 sub b bepaalde beslissen of – deze conform de breukdelen of volgens een andere verdeling in rekening – worden gebracht. –
3. Indien een recht van opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen. –
4. In geval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en – verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de – bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing. –
- C. SCHULDEN EN KOSTEN DIE VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE – EIGENAARS ZIJN EN BATEN DIE AAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS – TOEKOMEN, RESERVEFONDS EN ONDERHOUDSPLAN. –

Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het – Burgerlijk Wetboek worden gerekend: –
- a. die, welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van – de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of – tot het behoud daarvan; –
- b. die, welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden en – vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de – gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een – rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk – Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars en voor zover die – niet vallen onder a; –
- c. de schulden en kosten van de vereniging; –
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als – zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde; –
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden – als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, – onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid; –
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het – reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de – vergadering is besloten; –
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is – opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars; –
- h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie – betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de – brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten – betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, – de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles – voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; –
- i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een –

- appartementenrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- j. de kosten voor het opstellen van de meerjaren prognoses voor onderhoud en kwaliteit van het complex;
 - k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
2. Tot de baten die aan de gemeenschappelijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

Artikel 10.

1. De vereniging is verplicht de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken te onderhouden en in goede staat te houden en zonedig tijdig te vernieuwen.
Voor het behoud van een goede onderhoudstoestand van de opstallen zijn de navolgende bepalingen van kracht.
2. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het zesde lid en ter voldoening van niet-voorzien schuld en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
3. Het bestuur laat door een ter zake deskundige de nodige inspecties aan het gebouw verrichten teneinde de kwaliteit en onderhoudstoestand van het gebouw vast te stellen.
4. Het bestuur laat ten minste eenmaal per drie (3) jaar door een ter zake deskundige een voorstel opstellen voor een onderhoudsplan met bijbehorende begroting voor een periode van ten minste vijftien (15) jaar met betrekking tot de kwaliteit en het planmatig onderhoud van het gebouw.
5. Het bestuur legt bedoeld voorstel voor een onderhoudsplan en begroting ter beoordeling voor aan de vergadering.
6. De vergadering stelt het onderhoudsplan en de bijbehorende begroting vast naar eigen beleidsinzichten met dien verstande dat het onderhoudsplan ten minste voorziet in een goede kwaliteit en onderhoudsstaat van het gebouw en de begroting voorziet in voldoende reservering om het onderhoudsplan uit te voeren. Indien er tussen de eigenaars verschil van mening bestaat over wat moet worden verstaan onder een goede kwaliteit en onderhoudsstaat van het gebouw, kan het geschil ter beslissing worden voorgelegd aan een onafhankelijk bouwkundige die aantoonbaar dient te voldoen aan vereisten zoals die worden gesteld in een landelijk toegepast kwaliteitscertificering voor bouwkundigen. Evenbedoelde bouwkundige wordt door de eigenaars in onderling overleg benoemd en - bij gebreke van overeenstemming - door de kantonrechter van de rechtbank te Leiden (rechtbank 's-Gravenhage, sectie Kanton, locatie Leiden).
7. De vergadering kan besluiten, dat over gelden van het reservefonds slechts kan worden beschikt door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering.

D. JAARLIJKSE BEGROTING, JAARREKENING EN BIJDAGEN.

Artikel 11.

1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
 - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
 - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 zesde lid;

- c. toevoegingen aan het reservefonds; en _____
d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid. _____
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdrage door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid. _____
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het _____ desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling een/twaalfde (1/12) van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen. _____
De vergadering kan besluiten dat bedoelde voorschotbijdragen per kwartaal bij vooruitbetaling moeten worden voldaan. _____
De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars. _____
Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, zullen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen moeten voldoen; deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd; een tekort dient binnen een maand te worden aangezuiverd. _____

Artikel 12.

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid. _____
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit. _____
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid. _____
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil ten goede komen aan het reservefonds, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit. _____

Artikel 13.

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€ 10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. _____
Artikel 41 is niet van toepassing. _____

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, kan zijn schuld worden omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, ook die van rechtskundige bijstand voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.
Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het bestuur.

Artikel 14

1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn de eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. In het geval van ondersplitsing zijn de ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien.
3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. VERZEKERING

Artikel 15

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. In geval de vergadering (nog) geen verzekeraar heeft aangewezen is het bestuur zelfstandig bevoegd de noodzakelijke verzekeringen (tijdelijk) onder te brengen bij een verzekeraar. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en van de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent (1%) van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsnemen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemd artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de

- uitkering van het aandeel van de betreffende eigenaar dienen te geschieden —
aan de verzekeraar. _____
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als
bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten: _____
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in
appartementenrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. _____
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de
verzekeringvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van _____
ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben,
laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. _____
Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de
uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de
schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende
eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval
van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de
uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar _____
geschieden aan de maatschappij. _____
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend _____
driehonderdvijfveertig euro (€ 11.345,00) te boven, dan geschiedt zij op de
wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een
door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering. Door
uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden
tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten." _____
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het _____
bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk
Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien
verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de
schadepenningen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van
toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen
die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of _____
herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is
bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de
schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. _____
In het geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel
5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een
aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging
onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te
stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan
komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar of zijn
rechtsoptvolger.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de _____
verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de
desbetreffende eigenaar. _____
- F. GEDEELTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN _____
Artikel 16 _____
1. De vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud _____
van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van _____
de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader
worden geregeld. _____
- Artikel 17 _____
1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden onder meer gerekend _____
voor zover aanwezig: _____

- a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;
- b. het hek- en traliewerk (voorzover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
- c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
- d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
- e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
- de lift(en);
 - de hydrofoor/-foren;
 - de (stads)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwater voorziening, met inbegrip van radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een privé gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
 - de algemene beveiliging;
 - de gemeenschappelijke verlichting;
- die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé gedeelte;
- g. de leidingen voor:
- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;
- h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
- i. de overige collectieve voorzieningen.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:

- a. de leidingen voor: _____
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover _____
uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte; _____
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en _____
videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast; _____
 - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en _____
overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé-
gedeelte; _____
 - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de _____
eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé
gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met _____
inachtname van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd. _____
3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende _____
privé gedeelte. _____
4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe _____
gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang
van de dag van aanbrenging daarvan. _____

Artikel 18

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond dan wel een zaak
al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken
behoort, wordt hierover beslist door de vergadering. _____

Artikel 19

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle
bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien
van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere
gemeenschappelijke zaken. _____

Artikel 20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke _____
gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. _____
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te
nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de _____
gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte
bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de _____
andere eigenaars en gebruikers. _____
De vergadering kan evenwel onder nader door haar te stellen voorwaarden _____
besluiten het gebruik van een gemeenschappelijk gedeelte en/of _____
gemeenschappelijke zaak exclusief toe te kennen aan één of meer eigenaars of
aan (een) derde(n); op het te nemen besluit is het bepaalde in artikel 52 leden 5
en 6 van overeenkomstige toepassing. _____
2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het _____
reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer _____
appartementenrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk
gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval _____
behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten
die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die _____
gemeenschappelijke zaak. _____

Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, _____
het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet
voor verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen
of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd. _____
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet _____
worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen en
het aanbrengen van decoraties en dergelijke. _____
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen _____
toestemming verlenen. _____

4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de — doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, — door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, — vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te — belemmeren. —

Artikel 22.

1. Iedere op-, aan-, onder-, of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden. Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen. —
2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van (schotel)antennes, — naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonweringen, — windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, antennes — van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen — van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, is — slechts toegestaan met toestemming van de vergadering of volgens regels te — bepalen in het huishoudelijk reglement; het aanbrengen, hebben, vervangen of — verwijderen van bedoelde voorwerpen komt geheel voor rekening en risico van — de betreffende eigenaar of gebruiker. —
Wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe — door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en — kleur), mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar/ gebruiker is gehouden de — wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken behoorlijk te onderhouden. —
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering — geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan — de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten — bevinden. —

Artikel 23.

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering — geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de — constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet — worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in — gevaar kan worden gebracht. —
2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de — eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan — elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur en — van de woningcorporatie, bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige — (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) — vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of — indien zodanige wanden, — dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht – verwijderd te houden, mits deze — scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de — constructie van het gebouw. —
Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de — desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar — gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in — de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) — dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als — de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten. —
Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende — scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dienen het — bestuur en de woningcorporatie vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) — schriftelijk in kennis te worden gesteld. —
Het bestuur en de woningcorporatie kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van — het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her)plaatsen — ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie. —
De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk — voor de nakoming van het in dit lid bepaalde. —

3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kunnen het bestuur en de woningcorporatie ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 24

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 24a

In afwijking van het in dit reglement bepaalde omtrent de bevoegdheden van de vergadering, het bestuur en de eigenaars/ gebruikers geldt met betrekking tot de leefbaarheid van het complex het volgende.

Leefbaarheid

Onder leefbaarheid wordt in dit verband verstaan het gebruiken en beheren van woningen, bergingen, garages, gemeenschappelijke gedeelten/ zaken en woonomgeving zodanig dat overlast, criminaliteit en verpaupering worden voorkomen dan wel beperkt.

Leefbaarheidswaarborg

De vereniging heeft tot taak de leefbaarheid van het complex te handhaven en zal daartoe de nodige maatregelen nemen.

Bedoelde maatregelen kunnen onder meer bestaan uit:

- het doen schoonmaken van algemene ruimten en woonomgeving;
- het doen verwijderen van vuil en van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd;
- het aanstellen van een huismeester of buurtmeester.

G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ GEDEELTEN

Artikel 25

1. De bestemming van de privé gedeelten is ten aanzien van
- elk van de appartementsrechten met indices 1 tot en met 6, 10 tot en met 21 en 25 tot en met 30: eengezinswoning met berging.
 - elk van de appartementsrechten met indices 7, 8, 9, 22, 23 en 24: garages.
 - de eigenaar van het appartementsrecht met indice 31: berging.
- Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig deze bestemming, met dien verstande dat de opslag van gevaarlijke stoffen niet toegestaan is.
- Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
3. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met achtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 26

1. Met betrekking tot de in pandige privé gedeelten van de woningen geldt het navolgende:
- a. Vloerbedekkingen waaronder mede begrepen tegelvloeren die bij het belopen ervan met hard schoeisel geluidsoverlast veroorzaken zijn niet toegestaan. Alleen vloerbedekkingen die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan tien decibel (10 dB) verbeteren zijn toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de Nederlandse norm NEN 5077 (1990), NEN 5079 (1991) of NPR 5079 (1999) en uitgedrukt in een verbetering van de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) door een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking te beleggen. Bedoelde geluidsnorm kan bij huishoudelijk reglement worden gewijzigd.

- b. Indien één van de eigenaren het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een belendend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals vermeld onder a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek te laten instellen.
- c. De eigenaar van het onder b bedoelde belendend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatsvinden van bedoeld geluidsonderzoek.
- d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau uitgevoerd te worden. Het bestuur zal, in overleg met de betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
- e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaar op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek mocht blijken dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de onder a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het privé gedeelte waarvan uit het onderzoek blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de onder a gestelde norm.
- f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de onder a gestelde norm dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
- g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder f, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
- h. De uitvoering van het hiervoor bepaalde vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.
- i. Het bepaalde in dit lid onder a tot en met h is niet van toepassing op de sanitaire ruimten en de keukens, mits deze niet verticaal gelegen zijn direct boven of onder de woonkamer of slaapkamers van de overige woonappartementen.
2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.
- Artikel 27.
1. Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand-) gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluisen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar. De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
2. Het is de eigenaar of gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd of geschikt zijn.
- Voor iedere eigenaar of gebruiker van een privé gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het navolgende:
- a. de gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
- b. het is iedere eigenaar of gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze wasemkap aan te sluiten, echter met dien verstande dat deze aangepast moet zijn aan het mechanische afzuigstelsel;

- c. de apparatuur van de mechanische ventilatie in alle privé gedeelten mag — slechts gewijzigd worden door personen en/of bedrijven aan wie daartoe — door het bestuur opdracht is gegeven. —
3. Het opslaan van huisvuil op de balkons, loggia's of terrassen of in de tuinen is — niet toegestaan. —

Artikel 28

1. Ieder eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te — onderhouden. —

Tot dat onderhoud behoort met name: —
herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het —
onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van vloeren met —
uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé —
binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en —
ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als —
bedoeld in artikel 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het —
schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in —
artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte —
bevinden. —

Voorts is iedere eigenaar en gebruiker verantwoordelijk voor een volledige en —
correcte meting van het warmteverbruik binnen het privé gedeelte in geval van —
collectieve verwarming. —

Indien door niet voldoende of helemaal geen onderhoud of verkeerd gebruik —
van de bij enig appartementsrecht behorende balkons, loggia's en/of —
dakterrassen schade mocht zijn ontstaan aan het gebouw, zijn de aan het —
herstel van de schade verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van —
bedoeld appartementsrecht. —

- Bij het leggen of vervangen van tegels op balkons, loggia's en/of dakterrassen —
moeten de tegels op noppen en/of tegel dragers worden aangebracht. —
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de —
gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn —
privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn. —

3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé —
gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of —
gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé —
gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere —
desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en —
medewerking te verlenen. —

Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere —
appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed voor zover de —
eigenaar al datgene heeft gedaan wat redelijkerwijs van hem verwacht mag —
worden om bedoelde schade te voorkomen. —

4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de —
privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak —
(zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te —
herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op —
schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald. —

5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het —
bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, —
wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is. —

6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere —
betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering —
bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voor zover wel een zodanige —
verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie. —

7. Ontstoppingen van leidingen in het privé gedeelte komen voor rekening van de —
betrokken eigenaar voor zover de vereniging hiervoor geen collectief —
ontstoppingsabonnement heeft afgesloten. —

Artikel 29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen.

Artikel 30

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in de privé gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 31

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren.
De kosten van een met het oog op een verantwoorde waterhuishouding noodzakelijke structurele tuinophoging komen voor rekening van de gezamenlijke eigenaars; de kosten van de daaropvolgende heraanleg en herafscheiding van de betreffende tuin zijn evenwel geheel voor rekening van de betreffende eigenaar of gebruiker.
De kosten van eventuele bodemsanering en/of daarmee verband houdende maatregelen komen voor rekening van de gezamenlijke eigenaars onverminderd hun verhaalsrechten jegens degene die voor de verontreiniging van de bodem aansprakelijk is.
2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken.
Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

Het in de artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld.

H. HET DOOR EEN EIGENAAR ZELF IN GEBRUIK NEMEN VAN ZIJN PRIVÉ GEDEELTE.

Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

I. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR EEN EIGENAAR VAN ZIJN PRIVÉ GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER.

Artikel 35

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeeltes en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als de eigenaar een exemplaar. Op verzoek van het bestuur stelt de eigenaar een kopie van bedoelde verklaring aan het bestuur beschikbaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. De eigenaar zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.

Artikel 36

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de

vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken.

Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

3. Indien en voor zover de Woningcorporatie eigenaar is van één of meer appartementenrechten, is het in dit artikel bepaalde niet van toepassing voor de gebruiker(s) van de haar toebehorende appartementenrechten.

Artikel 37

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.

2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.

Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat hij de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.

Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

Artikel 38

De artikelen 35 tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

J. ONTZECCING VAN HET GEBRUIK VAN EEN PRIVÉ GEDEELTE

Artikel 39

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:

- a. de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
- b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaars en/of gebruikers;
- c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
- d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt, kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing één of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

2. Worden één of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzeggung van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt, alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.

3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzeggung van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezene bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.

5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende —
brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht —
ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden —
vermelden die tot de maatregel hebben geleid. _____
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder —
ten uitvoer mogen worden gelegd dan na afloop van een maand na verzending —
van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter —
ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging —
van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt. _____
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de —
vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een —
gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de —
financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht. _____
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een —
gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van —
eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene —
die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als —
in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende —
vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen —
met toepassing van het in dit artikel bepaalde. _____
9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van —
een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker. _____

K. OVERDRACHT VAN EEN APPARTEMENTSRECHT
Artikel 40

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook —
toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van —
gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal op het appartementsrecht.
Zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het bestuur is een eigenaar
niet bevoegd om een appartementsrecht onder te splitsen in _____
appartementsrechten. _____
Zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van zowel het bestuur als de
woningcorporatie is een eigenaar niet bevoegd om op zijn privé gedeelte een
recht van erfpacht of opstal te vestigen. _____
Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de
akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave in houdt
van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de
vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder
aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt
tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel _____
daarin van de eigenaar. _____
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een
eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden
uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar
komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van _____
vestiging anders is bepaald. _____
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe _____
eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen
aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid
bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt. _____
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de ter zake het _____
overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en
definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in
het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude —
en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk. _____
5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar _____
aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52
zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van _____

besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand —
gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt
voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter zake andere rechtsfeiten die in —
voormeld tijdvak hebben plaatsgehad. —

6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende —
overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden. —
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde —
lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot —
onder de notaris te verlangen. —
8. Indien de vereniging ter zake de eigendomsovergang een financiële bijdrage —
verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar. —
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen —
ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar. —

L. OVERTREDINGEN

Artikel 41

1. Bij overtreding of niet-nakoming van één der bepalingen van de wet, van het —
reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de —
vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de —
betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende —
brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming. —
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de —
waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van —
ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen —
of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming,
onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo —
daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke
de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement. Indien door de —
vergadering geen bedrag als in de vorige zin bedoeld, is vastgesteld, wordt het
bedrag van de boete voor elke overtreding geacht eenhonderd vijftig euro (€ —
150,00) te zijn, terwijl de boete voor iedere dag dat de overtreding of niet-
nakoming voortduurt vijftenzeventig euro (€ 75,00) zal zijn. —
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging. —
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid —
van toepassing. —
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan —
een eigenaar. —

M. OPRICHTING VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS EN VASTSTELLING —
VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING

I. Algemene bepalingen

Artikel 42

1. Hierbij wordt opgericht een vereniging; de statuten van die vereniging maken —
onderdeel uit van het reglement. —
2. De naam van de vereniging luidt: —
Vereniging van Eigenaars Vivaldistraat 2 tot en met 60 Leiden, zij is gevestigd —
te Leiden. —
De vereniging kan handelen onder de naam: VvE Vivaldistraat 2 t/m 60 te —
Leiden. —
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het —
behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. —
In het bijzonder streeft de vereniging er daarbij naar om de kwaliteit en —
onderhoudstoestand van het complex en de leefbaarheid in het gebouw en de —
woonomgeving in goede staat te houden. —
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een —
ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot
zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is —
bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan
derden van dat appartementsrecht/registergoed. —

5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden. _____

Artikel 43

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement alsmede door andere baten. _____
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging. _____
3. Het reservefonds wordt zodanig in de boekhouding opgenomen dat de omvang van het reservefonds steeds kan worden vastgesteld. _____
De gelden van het reservefonds worden, voor zover de vergadering hiertoe besluit, gedeponeed op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging. _____
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds. _____

Artikel 44

Het boekjaar is het kalenderjaar. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar. _____

II. De vergadering

Artikel 45

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw. _____
2. Jaarlijks wordt, binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar behoudens verlenging van deze termijn door de vergadering, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit. _____
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat ten minste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur. _____
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen vier weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement. _____
5. De vergadering benoemt een voorzitter uit de eigenaars of benoemt tot voorzitter een door de eigenaars voorgedragen persoon. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen. _____
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. _____
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden. _____
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van ten minste tweeëntwintig (22) dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet meegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de _____

agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is — tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke _____ kennisgeving aan het bestuur – dan wel per fax of e-mail – bevoegd _____ onderwerpen op de agenda te laten plaatsnemen. Het bestuur is alsdan verplicht _____ onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen. _____ In geval van besluiten omtrent spoedeisende zaken kan de in de eerste zin _____ bedoelde oproepingstermijn worden verkort tot ten minste acht (8) dagen. _____

9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een _____ presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De _____ gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever. _____

Artikel 46

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel _____ proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke _____ moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering. _____
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen _____ twee weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe. _____
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen. _____

Artikel 47

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van _____ gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, _____ tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal _____ blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald. _____
2. Het totaal aantal stemmen bedraagt vijfenvijftig (55). _____ Voor de woningen kunnen twee (2) stemmen worden uitgeoefend. _____ Voor de garages of bergingen kan één (1) stem worden uitgeoefend. _____
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing _____ betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgeoefend door het bestuur _____ van de vereniging van ondereigenaars in de verhouding zoals bij de _____ ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding _____ tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en _____ de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt. De vergadering kan in _____ geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te _____ vereenvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge _____ stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald. _____ De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht worden _____ in de vergadering uitgebracht in de verhouding waarin de stemmen in de _____ ondervereniging waren uitgebracht. _____ De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. _____ Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in _____ de vergadering het woord te voeren. _____
4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van _____ besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of _____ bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn _____ echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in rechte lijn direct of _____ indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van _____ eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijgescholden. _____

Artikel 48

1. Indien een appartementsrecht, anders dan in geval van ondersplitsing aan meer _____ eigenaars toekomt, zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts _____ kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe _____ schriftelijk aangewezen. _____
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot _____ overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede hunner bevoegd de _____ kantontrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger. _____

Artikel 49

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk _____
gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen,
daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft _____
met inachtneming van het bepaalde in artikel 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. _____
Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden, tenzij de vergadering anders _____
besluit. Een besluit als in de vorige zin bedoeld komt slechts tot stand indien de _____
meerderheid van de eigenaren-bewoners in het gebouw zich vóór het besluit heeft _____
uitgesproken. Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen _____
vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag _____
voeren. _____

Artikel 50

1. Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende _____
regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid van _____
de uitgebrachte stemmen. Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt _____
hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; _____
blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding _____
worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. _____
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn _____
verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreekte _____
meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de _____
twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. _____
Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt _____
door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking _____
komen. _____
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen zal _____
worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen _____
verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien _____
meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie _____
van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is _____
alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl _____
ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist. _____
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle _____
eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder _____
begrepen. _____

Artikel 51

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de _____
artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging _____
van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn _____
begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende _____
van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen. _____
Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als _____
bedoeld in artikel 60. _____

Artikel 52

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten _____
en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan _____
het bestuur toekomt. De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag _____
vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming. _____
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de _____
gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde _____
in artikel 56 tweede lid. Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden _____
opdragen die niet op de vastgestelde begroting voortkomen, tenzij het daartoe _____
vooraf door de vergadering is gemachtigd. _____
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de _____
kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de _____
gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die _____
zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke _____
gedeelte. _____

4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voorzover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade, dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot:
- a. het doen van uitgaven welke niet zijn opgenomen in de laatstelijk vastgestelde begroting en een derde deel van die begroting te boven gaan;
 - b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds, voorzover dit niet is voorzien in de vastgestelde begroting als bedoeld in artikel 11 tweede lid;
 - c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang dat een derde van de laatstelijk vastgestelde begroting te boven gaat,
- kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
- In een vergadering, waarin minder dan twee/derden van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
- In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te diere zake van de eigenaars kan worden gevorderd.
- De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeiSEL van het onderhoud zijn te beschouwen.
9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

III. Het bestuur

Artikel 53

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders.
- Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
- In het kader van het opstarten van het beheer voor de vereniging wordt, in afwijking van het bepaalde in het voorgaande en lid 3 van dit artikel, bij deze voor de eerste maal tot bestuurder benoemd: de woningcorporatie.
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens

- vervangingsvoorzien. _____
- De door de vergadering te benoemen bestuurders of beheerders moeten _____
voldoen aan vereisten die worden gesteld in een landelijk toegepast _____
eisenpakket voor bestuurders en beheerders van verenigingen van eigenaars. –
Indien er tussen de eigenaars verschil van mening bestaat over welk _____
eisenpakket moet worden gehanteerd, kan het geschil ter beslissing worden _____
voorgelegd aan een onafhankelijk deskundige. Evenbedoelde deskundige wordt
door de eigenaars in onderling overleg benoemd en - bij gebreke van _____
overeenstemming - door de kantonrechter te Leiden (rechtbank 's-Gravenhage,
sectie Kanton, locatie Leiden). _____
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van _____
het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de
middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. _____
De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen. _____
Het bestuur, dan wel – indien van toepassing – de aangewezen beheerder, _____
heeft daarnaast de volgende taken: _____
- het inhoudelijk voorbereiden en formuleren van voorstellen aangaande _____
inhoudelijke agendapunten in de vergadering; _____
 - bemiddelen bij geschillen tussen bewoners over bewonerszaken; voor _____
zover het huurders betreft in samenwerking met de eigenaar-verhuurder; _____
 - het actief onderzoeken van problemen en zaken die door bewoners _____
gesignaleerd worden, voor zover het de fysieke staat van het gebouw en _____
het algehele leefklimaat betreft; _____
 - het op verzoek van de woningcorporatie verlenen van medewerking aan _____
deelname van huurders in de vergadering; _____
 - het controleren van onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden aan de _____
gemeenschappelijke delen van het gebouw. _____
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en _____
berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van _____
vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van _____
rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van tweeduizend
vijfhonderd euro (€ 2.500,00) of een nader door de vergadering vast te stellen _____
hoger bedrag te boven gaande. _____
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor
het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van _____
incassoprocedures. _____
6. Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het _____
bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien _____
verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen, een belang van _____
vijfduizend euro (€ 5.000,00) of een nader door de vergadering vast te stellen _____
hoger bedrag te boven gaande, de machtiging nodig heeft van de voorzitter. _____
7. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat vergadert het bestuur ten _____
minste éénmaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst. _____
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende: _____
- a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt ten minste _____
vijf dagen; _____
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe; _____
 - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte _____
meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de
bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin
van artikel 50 eerste lid is van toepassing; _____
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van _____
alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te
korte termijn heeft plaatsgevonden; _____
 - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders _____
schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit. _____

9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten – waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden. –
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt. –

Artikel 54

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. –
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onvervild ter beschikking gesteld. –
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt. –
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5:122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient. –

Artikel 55

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur, voor zover deze nog werking hebben op en der eigenaars of toekomstig eigenaars. De bewaartermijn voor boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met financiële gegevens bedraagt tenminste zeven (7) jaar. –

Artikel 56

1. De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen. –
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen. –

IV Raad van commissarissen en commissies

Artikel 57

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt. –
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris. –
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien. –
4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn. Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van de vereniging. –
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging. –

- Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt. _____
6. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging. _____
7. De raad van commissarissen vergadert ten minste twee maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van commissarissen dat wenst. _____
De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn. _____
8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende: _____
- de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf (5) dagen; _____
 - in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe; _____
 - de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing; _____
 - in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; _____
 - de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit. _____
9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen gemaakt. _____

Artikel 58 _____

- De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving. _____
- Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering. _____
De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen. _____

N. HUISHOUDELIJK REGLEMENT _____

Artikel 59 _____

- De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen: _____
 - het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; _____
 - het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten; _____
 - de orde van de vergadering; _____
 - de instructie aan het bestuur; _____
 - de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies; _____
 - het behandelen van klachten; _____
 - regels ter voorkoming van onredelijke hinder; _____
 - een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid; _____
 - al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld. _____
- De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. _____
- Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het _____

- reglement worden voor niet geschreven gehouden. _____
4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid. _____
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. _____
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde. _____
6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers. _____

O. WIJZIGING VAN DE AKTE _____

Artikel 60 _____

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek. _____
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfden van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht. _____
3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd. _____
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing. _____
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen. _____
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen. _____
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken van de hoofdgerechtigde. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdiensbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort. _____
8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd. _____

P. OPHEFFING VAN DE SPLITSING EN ONTBINDING VAN DE VERENIGING _____

Artikel 61 _____

Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. _____

Q. GESCHILLENBESLECHTING _____

Artikel 62 _____

Geschillen tussen een of meer eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaars en de vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation. _____

R. SLOTBEPALINGEN

Artikel 63

De in dit reglement gemelde bedragen zullen jaarlijks worden herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door gemeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening zal het laatstgeldende bedrag worden vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuïteit van voornoemd indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

Artikel 64

De woningcorporatie is bevoegd met betrekking tot haar in dit reglement omschreven rechtspositie andere rechtspersonen in haar plaats te stellen, mits deze krachtens artikel 70 van de Woningwet toegelaten zijn als instellingen die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam zijn. Aan een dergelijke indeplaatsstelling moeten de eigenaars, voorzover nodig, hun medewerking verlenen.

Artikel 65

De in dit reglement omschreven rechtspositie van de woningcorporatie wordt beëindigd zodra:

- de woningcorporatie daartoe een schriftelijk verzoek aan de vergadering heeft gedaan onder opgave van de redenen welke tot de voorgenomen beëindiging hebben geleid, en
- de vergadering heeft besloten met bedoeld verzoek van de woningcorporatie in te stemmen.

Het bestuur draagt zorg dat een besluit als in de vorige zin bedoeld, wordt ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers voor registergoederen. OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot het gebouw en de daarbij behorende grond zijn de Woningcorporatie de volgende lasten en beperkingen bekend, bijkomende uit een akte van levering op zeventien december negentienhonderd achtenzestig verleden voor W.J. Schellens, destijds notaris te Leiden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten hypotheekkantore te Leiden, thans de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn, op zeventien december negentienhonderd achtenzestig, in register hypotheek 4 in deel 2066 nummer 6:

- mandeligheden die worden ingegeven door het burendrecht en de ligging van het verkochte ten opzichte van direct aangrenzende percelen;
- beperkingen voortvloeiende uit het vigerende bestemmingsplan.

Voormelde zakenrechtelijke beperkingen alsmede voormelde publiekrechtelijke beperkingen zijn uitdrukkelijk door koper aanvaard.

Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen niet kenbaar uit de openbare registers die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

VERGUNNING OP GROND VAN DE HUISVESTINGSWET

Op grond van artikel 21 lid 4 van de Huisvestingsverordening 2007 Gemeente Leiden is voor de onderhavige splitsing geen splitsingsvergunning benodigd aangezien het aantal zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden en de indeling van deze wooneenheden van het gebouw door de splitsing ongewijzigd blijft.

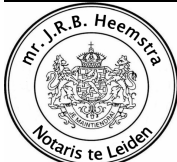
SLOT

Deze akte is verleden te Leiden op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen —
persoon en mij, notaris, ondertekend om negen uur vijftien minuten. _____

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g.



Ondergetekende, mr. Janbert Rudolf Bareld Heemstra notaris te Leiden, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

w.g.

Ondergetekende, mr. Janbert Rudolf Bareld Heemstra notaris te Leiden, verklaart, dat bij de onderhavige splitsing niet in strijd wordt gehandeld met het eerste lid van artikel 33 van de Huisvestingswet.

w.g.

Ondergetekende, mr. Janbert Rudolf Bareld Heemstra, notaris te Leiden, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20090710000027 inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor het bovengenoemde in de splitsing te betrekken recht de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Leiden O 5455 A. dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20090710000027.
d.d.:10-07-2009
de hoofdbewaarder, mr. W. Louwman

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 15-07-2009 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 56924 nummer 200.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 20594FF5535F4BCA1ABB6A1B7740F554 toebehoort aan Heemstra Janbert Rudolf Bareld.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20090710000027.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Bijlage

45811_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 ▾	2324 hv	8	▾	

Het energielabel van je woning

B →

De woning **2324 hv. 8** heeft een **energielabel B** en een **energie index 1.84**
Dit label is geldig tot **12-03-2025**.

Het energielabel laat op een eenvoudige manier zien hoe energiezuinig je woning is. Het label van deze woning is vóór 2021 geregistreerd. Voor deze labels geldt dat A het beste label is en G het slechtste. Sommige woningen hebben ook een energie-index: die is vastgesteld door een energie-adviseur en meet uitgebreider hoe zuinig je woning is. Wil je weten hoe je jouw woning kunt verbeteren? Doe de check op www.verbeterjehuis.nl.

Bijlage

45811_mailwisseling inzake erfpacht cq koopgarant.pdf

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 gedeponereerd 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.

Van:

Verzonden: woensdag 10 augustus 2022 09:38

Aan: Jiska Rob

Onderwerp: RE: veiling Vivaldijkstraat 8 te Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 4

Geachte mevrouw

Bijgaand de leveringsakte en de erfpacht en Koopgarantbepalingen.

Zoals u ziet is deze woning verkocht met korting en een terugverkoopverplichting aan de Sleutels.

Wij geven geen toestemming voor een veiling.

Voor verdere informatie verzoek ik u contact op te nemen met onze notaris

Voor verdere informatie over Koopgarant verwijst ik u naar Stichting _____ Zie onderstaande uitleg van Koopgarant.

Hoe werkt koopgarant? Koopgarant is een regeling waarmee je met 'korting' een woning koopt van een woningcorporatie of een projectontwikkelaar. De woningcorporatie garandeert het huis binnen drie maanden weer van je terug te kopen als je verhuist. Je kunt je woning niet aan iemand anders verkopen.

Met vriendelijke groet,

verhuurconsulent

Dit bericht is onderhevig aan een [disclaimer](#).

Verder willen wij u er op wijzen dat er een aanbiedingsplicht bestaat aan de : i.v.m. het Koopgarant model.

Graag verneem ik uw reactie,

Met vriendelijke groet,

verhuurconsulent

Dit bericht is onderhevig aan een [disclaimer](#).

Van: Jiska Rob

Verzonden: vrijdag 5 augustus 2022 12:39

Aan: KCC

Onderwerp: veiling Vivaldistraat 8 te Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 4

Geachte heer, mevrouw,

Ter gereedmaking van de overdracht van het bovenvermelde erfpachtsrecht, verzoek ik u mij de daarop betrekking hebbende erfpachtsvoorwaarden toe te zenden en op te geven wat het bedrag van de erfpachtscanon is, of deze bij vooruit- danwel bij nabetaling moet worden voldaan en in jaarlijkse of halfjaarlijkse termijnen. Indien er achterstand in betaling is ontstaan, verzoek ik u dit bij uw beantwoording eveneens te vermelden.

Voorts ontvang ik graag een opgave van de afkoopsom van het erfpachtsrecht. Indien er voor de overdracht van het erfpachtsrecht toestemming van Burgemeester en Wethouders van uw gemeente is vereist, verneem ik dit ook graag.

Onderstaand kunt u de gegevens vermelden.

Vivaldistraat 8 te Leiden

- erfpachtscanon per jaar EUR
bij vooruit-/nabetaling te voldoen in halfjaarlijkse/jaarlijkse termijnen op:
Achterstand: EUR Periode:
- afkoopsom erfpachtscanon bedraagt per datum overdracht EUR
- Toestemming voor overdracht wel/niet vereist.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Uw reactie zie ik graag tegemoet.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

Jiska Rob
paralegal



Weena 220 | 3012 NJ Rotterdam

Van: Jiska Rob

Verzonden: dinsdag 9 augustus 2022 09:30

Aan:

CC:

Onderwerp: RE: veiling Vivaldistraat 8 te Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 4

Geachte mevrouw

Over de gronden van de veiling mag ik geen uitspraak doen.

Met vriendelijke groet,

Jiska Rob
paralegal



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.

Van:

Verzonden: maandag 8 augustus 2022 17:45

Aan: Jiska Rob

CC:

Onderwerp: RE: veiling Vivaldistraat 8 te Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 4

Beste mevrouw

Voordat wij verder ingaan op de vragen die u in uw mail stelt, hebben wij de volgende vragen voor u:

- 1) Op welke gronden wordt het erfpachtrecht geveild?
- 2) In wiens opdracht gebeurt dit?

Bijlage

45811_Ruimtelijkeplannen Parapluherziening Fietsparkeren.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Parapluherziening Fietsparkeren	Datum afdruk:	2022-05-04
Naam overheid:	gemeente Leiden	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2021-02-18
Planidn:	NL.IMRO.0546.BP00162-0301	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	vastgesteld		






Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda

	plangebied
Enkelbestemmingen	
	agrarisch
	agrarisch met waarden
	bedrijf
	bedrijventerrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	overig
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	water
	wonen
	woongebied

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

	bouwvlak
---	----------

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

	plangebied
---	------------

Gescande kaarten

	plangebied
---	------------

Overige besluiten

	plangebied
---	------------

Bijlage

45811_Ruimtelijkeplannen parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: parapluplan stedenbouwkundige bepalingen
bouwverordening

Datum afdruk: 2022-05-04

Naam overheid: gemeente Leiden
Type plan: bestemmingsplan
Planidn: NL.IMRO.0546.BP00145-0301
Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking

IMRO-versie: IMRO2012
Plan datum: 2018-05-31
Planstatus: vastgesteld






Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda

	plangebied
Enkelbestemmingen	
	agrarisch
	agrarisch met waarden
	bedrijf
	bedrijventerrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	overig
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	water
	wonen
	woongebied

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

	bouwvlak
---	----------

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

	plangebied
---	------------

Gescande kaarten

	plangebied
---	------------

Overige besluiten

	plangebied
---	------------

Bijlage

45811_Ruimtelijkeplannen RVS BP Zuidwest.pdf

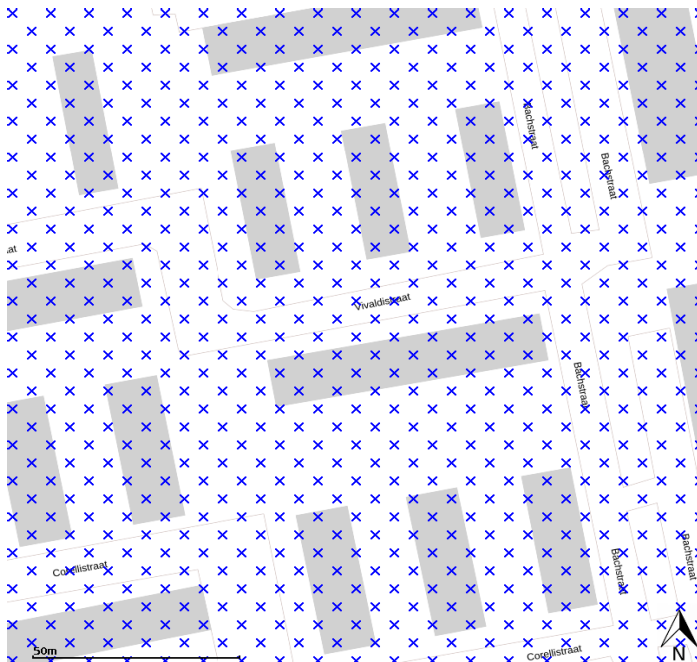
Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: **RVS BP Zuidwest**

Datum afdruk: 2022-05-04

Naam overheid: gemeente Leiden
Type plan: gerechtelijke uitspraak
Planidn: NL.IMRO.0546.RVS00023-0301
Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking

IMRO-versie: IMRO2012
Plan datum: 2018-04-18
Planstatus: vastgesteld



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.




Legenda

 plangebied

Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

-  bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

-  plangebied

Gescande kaarten

-  plangebied

Overige besluiten

-  plangebied




Bijlage

45811_Ruimtelijkeplannen Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters.pdf

Legenda

	plangebied
Enkelbestemmingen	
	agrarisch
	agrarisch met waarden
	bedrijf
	bedrijventerrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	overig
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	water
	wonen
	woongebied

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

	bouwvlak
---	----------

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

	plangebied
---	------------

Gescande kaarten

	plangebied
---	------------

Overige besluiten

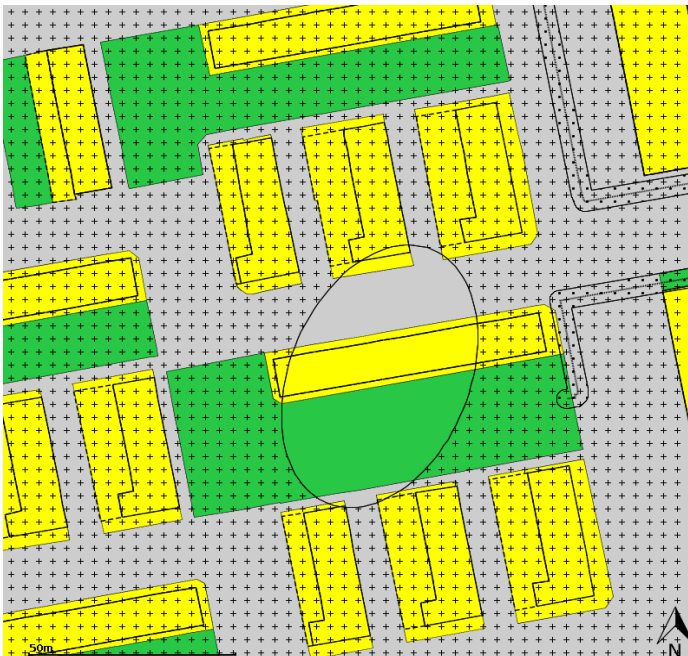
	plangebied
---	------------

Bijlage

45811_Ruimtelijkeplannen Zuidwest.pdf










Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Zuidwest	Datum afdruk:	2022-05-04
Naam overheid:	gemeente Leiden	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2017-06-15
Planidn:	NL.IMRO.0546.BP00121-0301	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda

	plangebied	Gebiedsaanduidingen		geluidzone
Enkelbestemmingen			luchtvaartverkeerzone	
	agrarisch		vrijwaringszone	
	agrarisch met waarden		milieuzone	
	bedrijf		veiligheidszone	
	bedrijventerrein		wetgevingzone	
	bos		reconstructiewetzone	
	centrum		overige zone	
	cultuur en ontspanning	Aanduidingen		
	detailhandel		bouwaanduiding	
	dienstverlening		functieaanduiding	
	gemengd		lettertekenaanduiding	
	groen		maatvoering	
	horeca	Figuren		
	kantoor		as van de weg	
	maatschappelijk		dwarsprofiel	
	natuur		gevellijn	
	overig		hartlijn leiding	
	recreatie		relatie	
	sport		figuur IMRO2006	
	tuin	Gebiedsgerichte besluiten		
	verkeer		besluitgebied	
	water		besluitvlak	
	wonen		besluitsubvlak	
	woongebied	Structuurvisies		
Dubbelbestemmingen			plangebied	
	waterstaat	Gescande kaarten		
	leiding		plangebied	
	waarde	Overige besluiten		
			plangebied	
Bouwvlakken			plangebied	
	bouwvlak			

Bijlage

45811_van gemeente ontvangen informatie.pdf



17 mei 2022, 16:40

We hebben uw contactformulier ontvangen met een aantal vragen over de Vivaldistraat 8.

Hieronder zal ik per punt een reactie geven op uw vragen.

(1 en 2) Er zijn bij ons geen aanschrijvingen bekend.

(3) Er is bij ons geen nadere informatie bekend.

(4) Er is alleen het oorspronkelijk bouwdoossier bekend, dit is het bouwdoossier Bachstraat 1/23 – BV. 006794, deze voeg ik in de bijlage toe.

(5) Er is bij ons geen nadere informatie bekend over de staat van de fundering

(6) Wij hebben geen idee of dit registergoed op de lijst van subsidie staat.

(7) De woning is aangesloten op het riool, voor bodemonderzoek of ondergrondse tanks kunt u misschien via de Omgevingsdienst de informatie op vragen.

Als u weer eens weer zulke vragen heeft, dan kunt naar de landelijke registratie(s) (Kadaster en PDOK).

Hier kunt u zelf zoeken en de informatie vinden, dit is voor iedereen openbaar en ook zijn de eventuele brondocumenten daar beschikbaar.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Leiden
Frontofficemedewerker
Omgevingsvergunning

Ma | Di | Wo | Do | Vr
www.leiden.nl/gemeente



Geachte heer, mevrouw,

In verband met de overdracht van bovengenoemd registergoed en onze werkzaamheden terzake verneem ik graag zo spoedig mogelijk van u:

- (1) of er ten aanzien van het registergoed **gelegen te 2324 HV LEIDEN, Vivaldistraat 8, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, complexaanduiding 5455-A, appartementsindex 4** door de dienst Bouw- en Woningtoezicht aanschrijvingen zijn uitgegaan, waaraan nog geheel of gedeeltelijk uitvoering moet worden gegeven. Zo er aanschrijvingen zijn, dan ontvang ik graag **een kopie van die aanschrijvingen**.

Indien de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk in opdracht van uw dienst zijn uitgevoerd, verneem ik tevens graag of er terzake nog vorderingen bestaan.
- (2) Tevens verneem ik graag van u of er een dossier ten aanzien van bovenvermeld registergoed is aangelegd en of naar aanleiding daarvan een aanschrijving te verwachten is.
- (3) of bovenvermeld registergoed is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de **Wet Voorkeursrecht Gemeenten**.
- (4) of er ten aanzien van bovenvermeld registergoed een bouwvergunning, dan wel een omgevingsvergunning is afgegeven.
- (5) of er informatie bekend is ten aanzien van de staat van de fundering.
- (6) Ook verneem ik graag van u of bovenvermeld registergoed op de lijst van subsidie staat.
- (7) Tot slot verneem ik graag van u of er met betrekking tot bovenvermeld registergoed bodemonderzoeken bekend zijn dan wel bekend is of er een ondergrondse tank aanwezig is/aanwezig is geweest.

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

Rox Legal

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

W: www.roxlegal.nl

Bijlage

45811_AVVE 2017.pdf

Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017

(AVVE 2017)

KONINKLIJKE NOTARIËLE BEROEPSORGANISATIE

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017

Begrippen

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

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

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

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

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

Omschrijving Registergoed. Objectinformatie

Artikel 1

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

- zijn op basis van de, op het moment van publicatie, bekende gegevens naar beste weten verstrekt. Er kan echter sprake zijn van Objectinformatie (zoals bijvoorbeeld tekeningen en technische gegevens), die betrekking heeft op een situatie waarin het Registergoed voorheen verkeerde. Afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de Objectinformatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen onderdeel uitmaken van het te koop aangeboden. Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de Objectinformatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht de verstrekte informatie te controleren.
6. Indien uit de Objectinformatie direct of indirect een oordeel blijkt, is dat een persoonlijk oordeel gebaseerd op basis van de op het moment van plaatsing ter beschikking staande gegevens. Het risico dat een dergelijk oordeel en/of de daarvoor gehanteerde maatstaven achteraf niet juist blijkt te zijn, komt voor rekening van de Koper.
 7. Indien in de Objectinformatie prognoses, plannings en dergelijke zijn opgenomen, impliceert dat geen verplichting voor de Verkoper om dienovereenkomstig te handelen of na te laten. Voor dergelijke informatie, die tevens een omschrijving kan betreffen van het Registergoed van de toestand op het moment van plaatsing en een inschatting van de toekomstige toestand van het Registergoed, geldt het bepaalde in de laatste volzin van lid 6 van dit artikel bepaalde onverkort.
 8. De voorschriften opgenomen in de vorige artikelden laten het bepaalde in artikel 15 onverlet.

Organisatie van de Veiling

Artikel 2

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

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

Wijze van veilen

Artikel 3

1. De Veiling vindt plaats in twee fasen:
 - de eerste, de Inzet, bij Opbod;
 - de tweede, de Afslag, bij Afmijning.Dit gebeurt ofwel op dezelfde dag, aansluitend aan elkaar, of op twee verschillende dagen onderbroken door een tijdspanne van ten minste één (1) week en ten hoogste vijf (5) weken.
2. In geval van een Zaalveiling geschiedt het bieden bij Opbod openlijk op duidelijk waarneembare wijze; het bieden bij de Afmijning geschiedt mondeling door het roepen van het woord "mijn" bij het afroepen van het bedrag door de afslager.
3. In geval van een Zaal-/Internetveiling kan het bieden zowel geschieden op de in lid 2 omschreven wijze als, indien een gegadigde via de Website biedt, op de wijze als aangegeven in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
4. In geval van een Internetveiling geschiedt het bieden bij Opbod en de Afmijning via de Website op de wijze als aangegeven in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
5. Indien de Notaris vaststelt dat meer personen bij de Afslag tegelijk hebben afgemijnd, en er geen sprake is van een situatie als beschreven in de laatste volzin van dit artikellid, dan wordt terstond tussen hen aanvullend bij Opbod geveild. Indien genoemde personen op deze aanvullende Veiling niet bieden, wordt tijdens de Veiling de hoogste Bieder aangewezen door middel van loting onder toezicht van de Notaris.

Indien echter bij een Zaal-/Internetveiling bij de Afslag sprake is van een gelijktijdige bieding uit de zaal en via internet en de internetbieding hoger is dan de zaalbieding(en), dan geldt het Bod via internet als hoogste Bod.
6. Het hoogste Bod bij de Afslag is het Afmijnbedrag. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod.
7. Indien de Verkoper meer Registergoederen in Veiling brengt, kan hij deze zowel bij de Inzet als bij de Afslag, behalve afzonderlijk, ook in één of meer combinaties aanbieden, mits die combinaties in de Bijzondere Veilingvoorwaarden zijn vermeld.
8. Voor de Zaal-/Internetveiling en de Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden vereisten worden gesteld om te kunnen bieden via de Website alsmede vereisten inzake de wijze van veilen via de Website.

Bod

Artikel 4

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

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

Bieden voor een ander

Artikel 5

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

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

Meer verkopers

Artikel 6

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

Inzetpremie

Artikel 7

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

Gunning, beraad, niet-Gunning en afgelasting

Artikel 8

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

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

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

Belasting en kosten

Artikel 9

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

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

Tijdstip van betaling

Artikel 10

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

Wijze van betaling, kwijting

Artikel 11

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

Waarborgsom

Artikel 12

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

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

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

Toerekening betalingen

Artikel 13

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

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

Legitimatieplicht en gegoedheid

Artikel 14

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

Informatieplicht bijzondere lasten, beperkingen en uitsluitingen

Artikel 15

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

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

Omschrijving van de leveringsverplichting

Artikel 16

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

Levering

Artikel 17

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

Overgang risico bij woonruimte

Artikel 18

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

Overgang risico en verzekering bij niet-woonruimte

Artikel 19

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

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

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

Uitstel Levering bij schade

Artikel 20

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

Ontbinding Koopovereenkomst bij schade

Artikel 21

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

Aflevering

Artikel 22

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

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

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

Ontruiming

Artikel 23

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

Gebruikssituatie

Artikel 24

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

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

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

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

Gevolgen van gebreken bij Aflevering

Artikel 25

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

Niet nakoming

Artikel 26

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

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

Onderhandse verkoop

Artikel 27

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

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

Notaris

Artikel 28

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

Dwingend recht

Artikel 29

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

Schriftelijke verklaringen

Artikel 30

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

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

Slotbepalingen

Artikel 31

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

Bijlage

45811_ontvangen bericht namens erfverpachter.pdf

Jiska Rob

Van:
Verzonden: vrijdag 19 augustus 2022 11:47
Aan: Jiska Rob
CC:
Onderwerp:

Geachte mevrouw,

Tot mij heeft zich gewend Woningbouwvereniging in verband met de voorgenomen executoriale verkoop van het registergoed aan de Vivaldistraat 8 te Leiden.

Het registergoed is een recht van erfpacht dat door cliënte is uitgegeven onder toepasselijkheid van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, versie 1 november 2016, ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en openbare registers in register Hypotheken 4, op 30 september 2016 in deel 69133 nummer 186.

Na executoriale verkoop blijven de Koopgarantbetalingen onverkort van kracht. Dat is expliciet bepaald in artikel 9.2 doch dat is de facto een overbodige bepaling. Immers, geveld wordt het recht van erfpacht, dus ook alle daaraan verbonden erfpachtvoorwaarden. Na executie heeft cliënte, ingevolge artikel 9.2 sub 2 niet langer een terugkoopplicht maar een recht van voorkeur tot koop.

De veilingkoper blijft derhalve onverkort gebonden aan:

- de zelfbewoningsplicht (artikel 6.1 sub 2)
- het verbod op verhuur van de woning (artikel 6.1 sub 2)
- de aanbiedingsplicht (artikel 8.1 sub 1)
- de wijze van berekening van de terugkoopprijs (artikel 8.4), waarbij de door de veilingkoper betaalde koopprijs, exclusief kosten, als uitgifteprijs wordt gehanteerd en als T1 de marktwaarde van het registergoed op het moment van de executieverkoop geldt (artikel 9.2 sub 4).
-

Indien de veilingkoper het registergoed binnen enkele maanden na de executieverkoop te koop aanbiedt aan cliënte, kan met een grote mate van zekerheid worden aangenomen dat er geen verschil is tussen de marktwaarde van het registergoed op het moment van veilen en de marktwaarde van het registergoed op het moment van aanbieden. Ik merk daarbij op dat de veilingkoper verplicht is om het registergoed aan te bieden indien hij niet voldoet aan zijn zelfbewoningsplicht. Dit betekent dat een veilingkoper, die niet zelf in de woning gaat wonen, altijd verlies lijdt. Zelfs indien hij op de veiling koopt voor een extreem laag bedrag. Hieronder een rekenvoorbeeld met, ter verduidelijking, het onwaarschijnlijke scenario van waardeinstijging tussen het moment van veilen en het moment van aanbieden en een absurd lage veilingprijs.

Marktwaarde ten tijde van veiling	€ 300.000,--
Veilingprijs € 50.000,--	
Marktwaarde ten tijde van aanbidding	<u>€ 310.000,--</u>
Vershil	€ 10.000,--

Terugkoopprijs: € 50.000,-- + (€ 10.000,-- x 77,5% = € 7.750,--) = € 57.750,--.

Het door cliënte te betalen bedrag is bovendien in de Koopgarantbepalingen afgetopt op de marktwaarde (artikel 9.2 sub 4)

Expliciet bepaald is dat bij het bepalen van de terugkoopprijs geen rekening wordt gehouden met de door de veilingkoper gemaakte kosten. Daar vallen dus ook de kosten van de ontruiming onder. Immers, de veilingkoper zal ingevolge de Koopgarantbepalingen leeg en ontruimd moeten opleveren. Ook blijft de overdrachtsbelasting voor rekening van de veilingkoper aangezien cliënte niet gehouden is om, indien zij binnen zes maanden na de veiling koopt, mee te werken aan verrekening van de overdrachtsbelasting.

Een veilingkoper die niet voldoet aan zijn aanbiedingsplicht, en de woning niet zelf gaat bewonen, zal de woning, zoals aangegeven, ook niet mogen verhuren (of in gebruik afstaan) of leeg laten staan. In dat verband wijs ik u op een arrest van het gerechtshof Den Haag van 28 april 2020 (ECLI:NL:GHDHA:2020:856), waarin het hof overweegt:

In de akte is opgenomen dat de erfpachter verplicht is de woning daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen en dat hij niet bevoegd is de woning te verhuren of anderszins in gebruik af te staan. Naar het oordeel van het hof volgt uit het gebruik van de woorden "daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen" dat met de bepaling bedoeld is dat de erfpachter ook daadwerkelijk in de woning woont. Dat sluit ook aan bij de kop van de bepaling die luidt "zelfbewoningsplicht". Naar normaal spraakgebruik houdt een zelfbewoningsplicht in dat de woning door (in dit geval) de erfpachter zelf wordt bewoond. Dat hij de woning niet mag verhuren of anderszins in gebruik mag geven volgt daaruit. Het feit dat dit in de erfpachtakte ook is opgenomen beperkt de betekenis van de verplichting de woning zelf te bewonen daarom niet. In ieder geval kan daaruit niet volgen dat de erfpachter het recht heeft de woning ongebruikt leeg te laten staan. Anders dan [appellante] betoogt, kan dit ook niet worden afgeleid uit het gebruik van het leesteken "punctokomma". Daar komt bij dat Vidomes terecht heeft opgemerkt dat, als bedoeld zou zijn alleen verhuur of het in gebruik geven aan een derde te verbieden, het niet nodig was geweest de verplichting op te nemen dat de woning daadwerkelijk als hoofdbewoner moet worden bewoond, maar dat met het verbod op verhuur en ingebruikgeving aan een derde had kunnen worden volstaan.

Bij overtreding van deze bepaling is cliënte gerechtigd om ingevolge artikel 12.5 aanspraak te maken op een boete van maximaal 50% van de marktwaarde van het registergoed.

Het gevolg van het vorenstaande is dat handelaren, indien zij door de veilende notaris juist en volledig worden geïnformeerd, geen interesse zullen hebben.

Ik verzoek u, en voor zoveel nodig sommeer ik u daartoe, in de veilingaankondiging ondubbelzinnig duidelijk te maken wat de consequenties voor de veilingkoper zijn van het kopen op de veiling. Indien u aan dit verzoek/deze sommatie niet voldoet, stel ik u aansprakelijk voor alle schade die cliënte als gevolg daarvan zal lijden.

In artikel 9 van de hypotheekakte heeft een derdenbeding ten behoeve van cliënte aanvaard. Daarbij heeft zij zich onder meer verplicht om gelijktijdig met de schriftelijke veilingopdracht aan de notaris een kopie van de opdracht aan cliënte te versturen. Deze verplichting is niet nagekomen. Daardoor is de voorwaarde om de terugkoopgarantie en de biedgarantie in artikel 5.2 van de Koopgarantbepalingen te doen ontstaan, niet vervuld en kan ook niet meer vervuld worden.

Voorts heeft de hypotheekhouder verklaard, eveneens als derdenbeding ten behoeve van cliënte, ernaar te streven om het onderpand als eerste te koop aan te bieden aan Juist omdat het hier om een derdenbeding gaat, dat ten behoeve van is gestipuleerd, heeft de hypotheekhouder een zelfstandige verplichting om deze bepaling na te komen. Het niet, althans onvoldoende duidelijk, tot uiting brengen wat de consequenties voor de veilingkoper zijn indien hij de onderhavige woning op de veiling koopt, is in strijd met dit beding.

Hoewel cliënte daartoe, gezien het vorenstaande, niet verplicht is, is zij voornemens om een bod uit te brengen als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW. Cliënte zal in dat geval, dus als zij bij haar voornemen blijft, artikel 5.2 van de Koopgarantbepalingen in acht nemen. In verband daarmee verzoek ik mij per omgaande te laten weten of de indicatie van de kosten, zoals door u opgegeven op Veilingbiljet.nl, bijstelling behoeft.

Op Veilingbiljet.nl is aangegeven dat cliënte niet bereid was om informatie te verstrekken. Dit is niet juist. Wel juist is dat enige vertraging is ontstaan bij het reageren op uw verzoek om informatie aangezien in uw mail van 5 augustus 2022 slechts is aangegeven dat het om een overdracht zou gaan en niet om een executoriale verkoop. Ik verzoek u deze mededeling op Veilingbiljet.nl per omgaande te verwijderen.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45811.pdf



RoX Legal B.V.

RvH/JR/22.4162.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 13 september 2022)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van **Vivaldistraat 8 te Leiden** 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, elf augustus tweeduizend tweeëntwintig, verscheen voor mij, mr.

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde _____
volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van _____
het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en _____
andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte _____
aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te _____
3012 NJ Rotterdam, Weena 220, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond _____
van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het _____
Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van 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 dertien september tweeduizend tweeëntwintig _____
vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), _____
in de veilingzaal van het Venduehuis der Notarissen te 's-Gravenhage aan de Nobelstraat 5 _____
te 2513 BC 's-Gravenhage. _____

Het betreft het volgende registergoed: _____
*het eeuwigdurend recht van erfpacht, eigendom van Woningbouwvereniging de Sleutels, _____
van het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Leiden**, sectie **O**, _____
complexaanduiding **5455-A** appartementsindex **4**, omvattende: _____*

a. *het negentig/tweeduizend tweehonderdste (90/2.200e) onverdeeld aandeel in de _____*



- gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw met ondergrond en toebehoren, _____ plaatselijk bekend als Vivaldistraat 2 tot en met 60 te Leiden, ten tijde van de _____ splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, _____ nummer 3259, groot vijftien are vijfenveertig centiare (15 a, 45 ca); en _____*
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping _____ en berging op de begane grond met verder toebehoren, plaatselijk bekend te **2324 HV Leiden, Vivaldistraat 8.** _____*

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 -JAANVULLINGEN OP DE _____ AVVE: _____

A. Omschrijving Registergoed _____

Het volgende Registergoed zal worden geveild: _____

*het eeuwigdurend recht van erfpacht, eigendom van Woningbouwvereniging de _____ Sleutels, van het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Leiden**, sectie **O**, _____ complexaanduiding **5455-A** appartementsindex **4**, omvattende: _____*

- a. *het negentig/tweeduizend tweehonderdste (90/2.200e) onverdeeld aandeel in _____ de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw met ondergrond en _____ toebehoren, plaatselijk bekend als Vivaldistraat 2 tot en met 60 te Leiden, ten _____ tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente _____ Leiden, sectie O, nummer 3259, groot vijftien are vijfenveertig centiare (15 a, _____ 45 ca); en _____*
- b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste _____ verdieping en berging op de begane grond met verder toebehoren, plaatselijk _____ bekend te **2324 HV Leiden, Vivaldistraat 8.** _____*

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 Zaalveiling-/Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en _____ 3:254 van het Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting: _____



inzet en afslag beide op dertien september tweeduizend tweeëntwintig in de veilingzaal — van het Venduehuis der Notarissen te 's-Gravenhage aan de Nobelstraat 5 te 2513 BC — 's-Gravenhage vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur), alsmede via de _____ website op de wijze als omschreven in deze bijzondere voorwaarden. _____

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

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

C. **Voorwaarden in verband met internetbieden** _____

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

Aanvulling begrippen _____

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: _____

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

Aanvulling voorwaarden _____

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via _____ internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook —



- een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een _____ Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het _____ Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij _____ klikt of drukt. _____
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de _____ internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van _____ discussie beslist de Notaris. _____
 3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar _____ hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of _____ gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele _____ vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen _____ en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de _____ Deelnemer. _____
 4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de _____ Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via _____ internet biedingen kunnen worden uitgebracht. _____
 5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer _____ elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied". _____
 6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag _____ wordt geklikt of gedrukt. _____
 7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod _____ via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris _____ telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele _____ telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens _____ registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere _____ verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch _____ bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch _____ overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de _____ Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als _____ zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. _____
 8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft _____ uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via een acte de command _____ zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden _____ namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór _____ de Gunning: _____
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonbaar 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. ———

Afmijnen zonder afroepen ———

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

D. Begrippen

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van ———



toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. _____
De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover —
relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden _____
begrepen: _____

- a. **Akte de command** _____
de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 —
lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen —
contract- 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. _____
Het Afmijnbedrag bij een Zaalveiling of een Zaal/Internetveiling is het bedrag dat _____
ten tijde van het roepen van het woord "MIJN" volledig is uitgesproken. _____
Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod. _____
2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag _____
bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien _____
meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste —
Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod _____
opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die _____
het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven _____
met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste _____
Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met _____
lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het _____
hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan _____
geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor _____
een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie _____
het gegund wordt. _____
3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen _____
door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel —
8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de _____
rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de _____
executoriale verkoop. _____
4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper _____
voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande _____



- aan de Veiling zijn medegegeeld 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 bieder of aan de inzetter.
 7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund.
 8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de koopovereenkomst heeft ingediend.
 9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich heeft verzevenlijkt, 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 vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een _____ minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de _____ derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als _____ Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de _____ Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe _____ aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal _____ overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____ onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. _____
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas _____ worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de _____



- voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE — is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De — Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor — indiening achterwege kan blijven. —
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 — lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en — Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst — terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het — indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid — 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct — in verzuim. —
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde — onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of — niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt — voldaan, kan Verkoper naar keuze: —
- i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling — vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod — tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; — en/of —
 - ii. overgaan tot herverveiling 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 kadastrale kosten 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 (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel _____
onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot
het voldoen van de bijdragen in de eigenaarlasten die over het (op de datum waarop _____
zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de _____
openbare registers) lopende boekjaar der Vereniging van Eigenaren ("*Vereniging van
eigenaars Vivaldistraat 2 tot en met 60 Leiden*", gevestigd te Leiden) en het daaraan _____
voorafgaande boekjaar eerst opeisbaar zijn geworden en wel conform het breukdeel dat _____
in de splitsingsakte is bepaald voor deze eigenaarlasten als zodanig. De Koper wordt _____
ingevolge artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek door de wet van rechtswege alleen _____
hoofdelijk medeschuldenaar voor de als rechthebbende tot een appartementsrecht op _____
de Schuldenaar casu quo onderzetter qualitate qua rustende verplichtingen die _____
ingevolge de wet of de reglementen voor rekening van de gezamenlijke _____
rechthebbenden tot de appartementsrechten komen. _____

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

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten _____

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper _____
komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op vierentwintig oktober tweeduizend _____
tweeëntwintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling _____
heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van _____
gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het _____
aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. _____

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling _____
van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de _____
Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico _____
verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van _____
Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. _____

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



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

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

Objectinformatie

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

Bewoning en gebruik. Eigenaar

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

2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede _____ op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: _____ in gebruik bij debiteur(en) en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan _____ (een) derde(n). _____

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

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

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



beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige _____
verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van _____
huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander _____
recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, _____
casu quo genomen. _____

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

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

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

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

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

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

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten _____

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE _____
genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten _____
heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud _____
of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat _____
een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en _____
Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt _____
tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het _____
Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en _____
beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van _____
artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen _____
doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, _____
welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en _____
(achteraaf) 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 —
verbintenrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de —
executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben —
jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze —
verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen —
wordt naar: —

- 1) het bepaalde voorkomende in de akte vestiging erfpacht op tien februari —
tweeduizend zeventien verleden voor mr. J.R.B. Heemstra, notaris te Leiden, van —
welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het —
Kadaster en de Openbare Registers op tien februari tweeduizend zeventien in —
register Hypotheken 4, deel 70063, nummer 181, voor zover relevant woordelijk —
luidend als volgt: —

**"A.3. KOOPVEREENKOMST / OVEREENKOMST TOT VESTIGING
ERFPACHT TUSSEN DE ERFVERPACHTER EN ERFPACHTER** —

*De Erfverpachter heeft aan Erfpachter verkocht en daartoe met Erfpachter een —
schriftelijke overeenkomst gesloten, welke is ondertekend op elf januari —
tweeduizend zeventien, hierna te noemen "koopovereenkomst", tot vestiging van —
de Erfpacht ten behoeve van Erfpachter op het Appartementsrecht, waaronder —
begrepen het gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden —
gebruikt (privé-gedeelte), zulks voor de duur als hierna vermeld. —*

A.4. UITGIFTEPRIJS, KOOPPRIJS, CANON. —

*De door Erfpachter aan de Erfverpachter verschuldigde koopprijs (zijnde de —
Uitgifteprijs, ook aangeduid als **U**) bedraagt eenhonderdzestienduizend —
vierhonderdvijftig euro (€ 116.450,00). In dat bedrag is begrepen de afkoopsom —
van de canon van de Erfpacht. —*

Deze Uitgifteprijs is berekend als volgt: —

- *de marktwaarde van het Appartementsrecht, zoals geldend ten tijde van het —
sluiten van de koopovereenkomst, vrij van huur en gebruik, in onbewoonde, —
vrij opleverbare staat (verbeteringen die indien van toepassing door de koper —
als huurder zijn gebracht zijn buiten beschouwing gebleven) ofwel —
eenhonderdzevenendertigduizend euro (€ 137.000,00) ook aangeduid als **T1**; —
verminderd met de in artikel 4.2 lid 1 van voormelde Erfpacht- en —*
- *Koopgarantbepalingen bedoelde koperskorting van vijftien procent (15%), —
ofwel twintigduizend vijfhonderdvijftig euro (€ 20.550,00). —*

*De hiervoor bedoelde canon heeft uitsluitend betrekking op de in het —
Appartementsrecht begrepen rechten op de bijbehorende grond. —*

*Voormelde koopprijs is door Erfpachter voldaan door storting op één van de —
kwaliteitsrekeningen van mr. J.R.B. Heemstra, notaris te Leiden. —*

De Erfverpachter verleent Erfpachter hierbij zonder voorbehoud kwitantie voor de —



betaling van de koopprijs. _____

B. ERFPACHT

1. Vestiging Erfpacht

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst vestigt de Erfverpachter —
hierbij ten behoeve van Erfpachter het recht van Erfpacht op het _____
Appartementsrecht. _____

De vestiging van de Erfpacht wordt hierbij door Erfpachter aanvaard. _____

2. Bepalingen

Erfpacht- en Koopgarantbepalingen

De Erfpacht wordt verleend onder de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen _____
vastgesteld bij akte vaststelling Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, versie een _____
november tweeduizend zestien, verleden op dertig september tweeduizend zestien —
voor mr. W.D. Bahlman, notaris te Ede, waarvan een afschrift is ingeschreven in _____
de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in —
register Hypotheken 4, op dertig september tweeduizend zestien in deel 69133 _____
nummer 186. Een exemplaar van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is als _____
bijlage aan het voor de Erfpachter bestemde afschrift van deze akte gehecht en _____
aan de Erfpachter ter hand gesteld. De Erfpacht- en Koopgarantbepalingen vormen —
een onverbrekelijk geheel met de inhoud van de onderhavige akte. _____

Partijen verklaren dat de Woningbouwvereniging de Sleutels van Zijl en Vliet zal _____
fungeren als Erfverpachter, welke blijkens de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen _____
met de uitvoering van die bepalingen is belast en verplichten zich over en weer tot _____
volledige naleving van die bepalingen. _____

Duur erfpacht

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.1 van voormelde Erfpacht- en _____
Koopgarantbepalingen wordt de Erfpacht eeuwigdurend verleend. _____

Afkoop / canon

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.3 van voormelde Erfpacht- en _____
Koopgarantbepalingen is de Erfpachter ter zake van de verkrijging van de Erfpacht —
een canon verschuldigd voor de in de in de Appartementsrecht begrepen rechten _____
op de grond. De Erfpachter koopt de canonverplichting af voor de gehele duur van —
de Erfpacht. _____

Percentage deling waardeontwikkeling en Koopgarantprijsformule

1. Het aandeel van de Erfpachter in de waardeontwikkeling van het _____
Appartementsrecht, zoals bedoeld in artikel 4.4 van de Erfpacht- en _____
Koopgarantbepalingen, bedraagt zevenenzeventig vijf/tiende procent _____
(77,5%), ook aangeduid als **X%**. _____

2. Volgens artikel 8.4 lid 1 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen geldt de _____
volgende Koopgarantprijsformule: $\text{Terugkoop prijs} = U + S + (T2 - S - T1) \times$ _____
 $X\%$. _____

In deze formule worden de volgende waarden uitgedrukt, zoals bedoeld in _____
artikel 8.4 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen: _____

U: de Uitgifteprijs; _____



- S: het waarde-effect van verbeteringen aan de algehele staat van het _____
Appartementsrecht; _____
- T2: de marktwaarde van het Appartementsrecht bij de te koop aanbieder
door de Erfpachter aan de Erfverpachter; _____
- T1: de huidige marktwaarde van het Appartementsrecht; _____
- X: het percentage waarvoor de Erfpachter deelt in de waardeontwikkeling
van het Appartementsrecht. _____
- Voor de toepassing van deze Koopgarantprijsformule geldt op grond van het
vorenstaande derhalve dat: _____
- **U** bedraagt: eenhonderdzestienduizend vierhonderdvijftig euro (€ _____
116.450,00); _____
 - **T1** bedraagt: eenhonderdzevenendertigduizend euro (€ 137.000,00); _____
 - **X%** bedraagt: zevenenzeventig vijf/tiende procent (77,5 %). _____

Optionele bepalingen

De navolgende bepalingen in voormelde Erfpacht- en Koopgarantbepalingen zijn
van toepassing: _____

- artikel 5.1 lid 3 (Nationale Hypotheek Garantie): wel/niet van toepassing; _____
- artikel 6.3 lid 1 (Vrijwaring gebreken): niet van toepassing; _____
- artikel 7.2 lid 2 aanhef en onder b (Situaties verlening toestemming zonder
aanbiedingsplicht): wel/niet van toepassing; _____
- artikel 8.5 lid 1 (Geval van huurgarantie): wel/niet van toepassing; _____
- artikel 10.1 (Tussentijdse beëindiging Erfpacht- en Koopgarantbepalingen):
wel/niet van toepassing. _____

Beperkingen bij het vestigen van een hypotheek

Erfpachter heeft ervan kennis genomen dat: _____

- de hypothecaire inschrijving niet hoger mag zijn dan hetgeen in artikel 5.1 lid _____
2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen is vastgelegd, tenzij _____
Erfverpachter toestemming heeft gegeven voor een hogere inschrijving; _____
- indien in het voorgaande (Optionele bepalingen) artikel 5.1 lid 3 van de
Erfpacht- en Koopgarantbepalingen van toepassing is verklaard: de _____
financiering moet worden afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie
(NHG), tenzij Erfverpachter schriftelijk toestemming heeft gegeven aan _____
Erfpachter om hiervan af te wijken. _____

Erfpachter zal in de hypotheekakte de tekst laten opnemen die is vermeld in artikel _____
5.2 letter g van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen. _____

Opzegging

De Erfpachter is op grond van het bepaalde in artikel 2.2 van de Erfpacht- en _____
Koopgarantbepalingen niet bevoegd de Erfpacht op te zeggen. _____

Gebruik

De Erfpachter heeft hetzelfde genot van het Appartementsrecht als een eigenaar, _____
zulks met inachtneming van hetgeen is bepaald in (onder meer) Hoofdstuk 6 van _____
de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen en deze akte van vestiging erpacht. In het
hiervoor bedoelde Hoofdstuk 6 is onder meer bepaald dat het Appartementsrecht _____



is bestemd voor woondoeleinden en als zodanig dient te worden gebruikt. De Erfpachter is verplicht het Appartementsrecht daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen en is niet bevoegd het Appartementsrecht of een gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in gebruik af te staan.

Onderhoud

De Erfpachter is verplicht tot onderhoud van de opstallen die tot het Appartementsrecht behoren en verplicht deze in goede staat te houden zoals een en ander nader is uitgewerkt in artikel 6.2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.

Toestemming vervreemding en splitsing

De Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Erfverpachter niet bevoegd tot splitsing of vervreemding (waaronder begrepen de vestiging van een recht van ondererfpacht) van de Erfpacht, zoals nader is uitgewerkt in artikel 7.1 en artikel 7.2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen.

Kwalitatieve verplichting

Voor zover een verplichting uit hoofde van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen een dulden of niet-doen inhoudt en niet reeds een goederenrechtelijke werking heeft, is deze verplichting conform het bepaalde in artikel 12.1 lid 2 van de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, waardoor deze verplichting zal overgaan op degenen die de Erfpacht onder bijzondere titel verkrijgen en mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Appartementsrecht en/of de Erfpacht verkrijgen."

- 2) de bepalingen vermeld in voormelde akte van vestiging erfpacht waaruit blijkt dat: **Soort/duur erfpacht:**

Met betrekking tot onderhavig recht van erfpacht geldt het volgende:

- het erfpachtrecht is eeuwigdurend;
- op het erfpachtrecht zijn van toepassing verklaard de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen, herziene versie Woningcorporaties versie een november tweeduizend zestien, verleden op dertig september tweeduizend zestien voor mr. W.D. Bahlman, notaris te Ede, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4, op dertig september tweeduizend zestien in deel 69133 nummer 186. (de bepalingen voorzien in een terugkoopregeling);
- conform artikel 5:91 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek behoeft de executant geen toestemming aan Woningbouwvereniging de Sleutels te vragen voor de overdracht van het recht van erfpacht;
- conform artikel 5:91 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek behoeft de koper wel toestemming aan Woningbouwvereniging de Sleutels te vragen voor de overdracht van het recht van erfpacht.

De voorwaarden, alsmede overige gegevens met betrekking tot de erfpacht zullen -voor zover deze kunnen worden achterhaald - eveneens worden gepubliceerd.



- 3) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op veertien juli _____ tweeduizend negen verleden voor mr. J.R.B. Heemstra, notaris te Leiden, van _____ welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijftien juli tweeduizend negen in register _____ Hypotheken 4, deel 56924 nummer 200 alsmede naar het bij die akte van splitsing _____ in appartementsrechten van toepassing verklaarde splitsingsreglement, dat is _____ gebaseerd op het modelreglement van de Koninklijke Broederschap der Notarissen _____ in Nederland, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd _____ tweënnegentig voor mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, van _____ welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op tien januari negentienhonderd _____ tweënnegentig in register Hypotheken 4, deel 11905, nummer 1, voor zover dit reglement niet is gewijzigd of aangevuld bij de hiervoor vermelde akte van splitsing. _____

- L. Energie-label _____
Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energie-label. Voor _____ zover een tijdelijk energie-label beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke energie-label 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 executie-eiwing - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten. _____

Volmacht _____
Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke _____ onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage). _____

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

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

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

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

(Volgt ondertekening)

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45811_kostenoverzicht Vivaldistraat 8 te Leiden.pdf

JR/22.4162.01

Vivaldistraat 8 te Leiden

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

veiling honorarium notaris:	€ 4.598,00 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 151,25 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 137,50 (onbelast)
overdrachtsbelasting:	8% (over de heffingsgrondslag)
achterstallige bijdragen Vereniging van Eigenaren:	p.m.
achterstallige bijdragen erfpachscanon:	p.m.
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
Negatieve rente over de te storten gelden	p.m.
diversen:	p.m.

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