

**BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN BESLAGVEILING  
WESTDUINWEG 234 TE 's-GRAVENHAGE**

mr. H.M.F. Neve  
mr. P. de Vries

Loevestein 12  
2352 KM Leiderdorp

Postadres: Postbus 80  
2350 AB Leiderdorp  
Tel. 071 - 589 92 01  
Fax 071 - 541 13 92

Heden, tien september tweeduizend twintig, verscheen voor mij, mr. Pepijn de Vries, notaris te Leiderdorp:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **MONTICELLO B.V.**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende 1093 NK Amsterdam, Dulcie Septemberpad 24, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 01133267; Monticello B.V. hierna te noemen: "de verkoper".

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.

De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed op grond van artikel 514 en verder Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl), hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

1. Algemene informatie

**1.1 datum en plaats**

De executoriale verkoop vindt plaats op **dinsdag dertien oktober tweeduizend twintig om of omstreeks dertien uur en dertig minuten (13:30 uur)** in het VendueHuis der Notarissen te 's-Gravenhage aan de Nobelstraat 5 te 's-Gravenhage, voor mr. Pepijn de Vries, notaris te Leiderdorp, of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van voornoemde notaris De Vries, of hun waarnemers, hierna te noemen: de notaris,

Omdat dit een executoriale verkoop door een beslaglegger is, is er niet de mogelijkheid tot onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Er kan dus niet onderhands op het registergoed worden geboden. De bepalingen hierover in de hierna omschreven AVVE zijn daarom ook niet van toepassing.

**1.2 registergoed**

Het registergoed is:

**HET APPARTEMENTSRECHT, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AK, complexaanduiding 10827-A, appartementsindex 2**, omvattende:

- a. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en de tweede verdieping met terras op de eerste verdieping en balkon op de tweede verdieping en verder toebehoren te **2583 AK 's-Gravenhage, plaatselijk bekend Westduinweg 234**; en
- b. het twee/derde (2/3e) onverdeelde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de eeuwigdurende erfpacht met een halfjaarlijkse canon van één honderd zesenzeventig euro en achtendertig eurocent (€ 146,38), van het perceel grond, in eigendom toebehorend aan de gemeente 's-Gravenhage, met de daarop voor rekening van de erfpachter gestichte opstallen en verder toebehoren, te 's-Gravenhage, plaatselijk bekend Westduinweg 234/236, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten

kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AK, nummer 8631, groot drie aren en zesenvijftig centiareen;

hierna te noemen: het registergoed.

### **1.3 eigenaar/schuldenaar**

De eigenaar van het registergoed is:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **PRINS PROJECTEN VASTGOED B.V.**, gevestigd te Huizen, kantoorhoudende 2585 AN 's-Gravenhage, Javastraat 16, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 70355371;

hierna te noemen: "de eigenaar" en/of "de schuldenaar".

### **1.4**

#### **verkrijging eigenaar**

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op twee april tweeduizend twintig verleden voor mr. M. Tacken, notaris te Wassenaar.

Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op twee april tweeduizend twintig in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 77794, nummer 51.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

#### **heruitgifte in erfpacht**

Heruitgifte in erfpacht heeft plaats gevonden bij akte van heruitgifte in erfpacht, op twaalf juli tweeduizend voor mr. J.W.M. Koch, destijds notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift op diezelfde dag is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers destijds te Zoetermeer, in register Hypotheken 4, deel 16664, nummer 47.

### **1.5 hypotheek-/pandrecht**

Er zijn geen hypotheekrechten gevestigd op het registergoed.

### **1.6 schuld**

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.

### **1.7 opeisbaarheid en verzuim**

De vordering waarvoor de verkoper beslag heeft gelegd is opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper.

De schuldenaar is in zijn betalingsverplichting ten opzichte van de verkoper in verzuim. Op grond van het vonnis van de Rechtbank Midden-Nederland locatie Lelystad op vier mei tweeduizend twintig heeft de verkoper een executoriale titel gekregen, op grond waarvan de verkoper is overgegaan tot executoriaal beslag.

### **1.8 executoriaal beslag**

Op zesentwintig mei tweeduizend twintig is executoriaal beslag gelegd op het registergoed ten behoeve van de verkoper, door middel van een proces-verbaal van inbeslagneming in de zin van artikel 504 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Het proces-verbaal van inbeslagneming is op zesentwintig mei tweeduizend twintig ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 78100 en nummer 111.

Een afschrift van het proces-verbaal is vervolgens op negentien mei tweeduizend twintig aan de schuldenaar betekend.

Het beslag is het oudste executoriaal beslag als bedoeld in artikel 513 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Het registergoed is verder nog bezwaard met:

- een conservatoir beslag, waarvan op één mei tweeduizend twintig een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 77926 en nummer 90;
- een conservatoir beslag, waarvan op één mei tweeduizend twintig een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 77926 en nummer 103; en
- een executoriaal beslag, waarvan op vijftwintig augustus tweeduizend twintig een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 78771 en nummer 18.

### **1.9 geen overname door de hypotheekhouder**

Het registergoed is thans niet bezwaard met een hypotheekrecht.

### **1.10 aanzegging**

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 515 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere beslagleggers.

### **1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden**

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

## **2. Informatie over het registergoed**

### **2.1 feitelijke informatie**

#### **milieu**

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Gelet op het vorenstaande staat het navolgende vermeld in voormelde aankomsttitel, woordelijk luidend:

#### ***"10. MILIEU***

*Aan Verkoper is niet bekend of in de Woning en/of het Gebouw en de daarbij behorende grond enige verontreiniging aanwezig is die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door Koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de Woning en/of het Gebouw en de daarbij behorende grond, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.*

*Verkoper is bekend dat in de tot het Gebouw behorende grond een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei-)stoffen aanwezig. Het opslaan van deze (vloei-) stoffen is beëindigd.*

*Aan Verkoper is niet bekend of in de Woning en/of het Gebouw asbest is verwerkt.*

*Aan Verkoper is niet bekend of ten aanzien van de Woning en/of het Gebouw en de daarbij behorende grond beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming door het bevoegd gezag zijn genomen."*

### **bouwwerken zonder bouwvergunning**

Volgens een bericht van de gemeente 's-Gravenhage met datum twee september tweeduizend twintig, van welk bericht een exemplaar aan deze akte is **gehecht**, lopen er geen aanschrijvingen op het adres van het registergoed.

De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

### **energielabel**

Op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

## **2.2 juridische informatie**

### **bestemming**

De bestemming volgens de erfpachtvoorwaarden is: woning.

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als: woning.

### **privaatrechtelijke rechten en beperkingen**

Ten aanzien van erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

#### **"6. (HER-)UITGIFTE IN ERFPACHT**

*Koper is bekend met de op twaalf juli tweeduizend voor Mr J.W.M. Koch, destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden akte van uitgifte in erfpacht, van welke akte een afschrift op diezelfde dag is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Zoetermeer, in register Hypotheken 4, deel 16664, nummer 47, en de daarin van toepassing verklaarde algemene en bijzondere bepalingen en voorwaarden.";* en

#### **"12. ERFDIENSTBAARHEDEN/KWALITATIEVE BEDINGEN/BIJZONDERE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

*Het Verkochte wordt geleverd:*

- vrij van hypotheken en/of beslagen of inschrijvingen daarvan;
- vrij van (bevoorrechte) schulden en niet bezwaard met beperkte rechten, met uitzondering van erfdiensbaarheden;
- vrij van kwalitatieve rechten en verplichtingen en lasten of beperkingen uit overeenkomsten;

*een en ander voor zover daarvan niet anders uit deze akte blijkt.*

*De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover Verkoper deze in zijn bezit heeft, aan Koper afgegeven.*

*Koper aanvaardt uitdrukkelijk die bijzondere lasten en beperkingen die kenbaar zijn uit de openbare registers en/of uit de feitelijke situatie en die Verkoper aan Koper voor het ondertekenen van de Koopovereenkomst kenbaar heeft gemaakt.*

*Koper is gehouden tot nakoming van alle verplichtingen die uit de eigendom van het Verkochte voortvloeien en door Verkoper aan Koper moeten worden opgelegd, zoals kettingbedingen en erfdiensbaarheden.*

*Bij raadpleging van de daartoe bestemde openbare registers en titelbewijzen is van het bestaan van erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bijzondere rechten of verplichtingen niet gebleken."*

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling. De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling.

Volgens het Kadaster is het registergoed belast met een inschrijving "Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder", ingeschreven de openbare registers van het kadaster op zeven juli tweeduizend twintig in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 78479, nummer 170.

#### **publiekrechtelijke rechten en beperkingen**

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven. De koper aanvaardt deze beperking(en) door een bod uit te brengen. De verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven. De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.

#### **appartementensplitsing**

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op negen oktober tweeduizend twee voor een waarnemer van mr. A.J. Ellens, destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden akte van splitsing in appartementsrechten, van welke akte een afschrift op tien oktober tweeduizend twee is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers destijds te Zoetermeer, in register Hypotheken 4, deel 40010, nummer 47.

Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars Westduinweg 234/236 te 's-Gravenhage, gevestigd te 's-Gravenhage, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging van eigenaars is voor zover bekend niet ingeschreven in het handelsregister.

#### **verklaring vereniging van eigenaars**

Er is mij, notaris, niet gebleken dat de vereniging van eigenaars actief is en een bestuur heeft, dat er periodieke bijdragen zijn verschuldigd aan de vereniging van eigenaars, dat er schulden zijn zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek waarvoor de eigenaar tot op vandaag aansprakelijk is, dat er een reservefonds bestaat of dat de vereniging schulden heeft. Daarom is er geen verklaring van het bestuur als bedoeld in artikel 5:122 Burgerlijk Wetboek.

Gelet op het vorenstaande staat het navolgende vermeld in voormelde aankomsttitel, woordelijk luidend:

*"Bij gemelde akte is tevens de vereniging van eigenaars genaamd: Vereniging van eigenaars Westduinweg 234/236, gevestigd te 's-Gravenhage, opgericht, welke vereniging niet (meer) actief is."*

#### **toestemming vereniging van eigenaars**

Ten deze wordt verwezen naar hetgeen daarover vermeld in voormeld reglement van splitsing, woordelijk luidend:

"H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker  
Artikel 24

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, 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 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.*

2. *Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.*
3. *De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden 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.*
4. *Het bestuur 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.*
5. *Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. 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."*

### **2.3 gebruik**

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de eigenaar. Volgens een bericht van de gemeente 's-Gravenhage, afdeling Burgerzaken, met datum zeven september tweeduizend twintig, staan er drie (3) andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar, met de respectievelijk inschrijvingsdata vijf juli tweeduizend negentien, zesentwintig november tweeduizend negentien en vijftien juli tweeduizend twintig. Het is niet bekend op welke grond deze personen staan ingeschreven op het adres van het registergoed.

Het registergoed is mogelijk verhuurd. In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende. Het registergoed wordt geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomst(en). De verkoper geeft via de website informatie over de huurovereenkomst(en), voor zover die in zijn bezit is/zijn. De verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald.

De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper.

De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

Voor zover de verhuur woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, kan de huur alleen dan niet tegen de verkoper worden ingeroepen, als de verhuur plaatsvond na de bekendmaking van de executoriale verkoop als bedoeld in artikel 516 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering of als de huurder wist dat de verkoper door de verhuur in zijn verhaalsmogelijkheden zou worden benadeeld. Voor zover hiervan sprake is, doet de verkoper een beroep op de nietigheid van deze huurovereenkomst(en). De huurder kan dan geen beroep doen op huurbescherming.

### **Geen huurbeding**

Omdat er geen hypotheekrecht op het registergoed rust is er geen huurbeding ingeroepen.

### **3. Financieel**

### 3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
- het honorarium van de notaris;
  - de overdrachtsbelasting en omzetbelasting;
  - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
  - de kosten van ontruiming na de aflevering;
  - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor rekening van de verkoper.

- b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld zijn:
- de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld in artikel 5:122 lid 3 (en 5) Burgerlijk Wetboek;
  - de achterstallige erfpachtcanon: groot éénhonderdnegeenvijftig euro en achtentachtig cent (€ **159,88**). Dit betreft het bedrag voor het eerste halfjaar van het kalenderjaar tweeduizend twintig.

Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.

- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
- onroerendezaakbelasting: éénhonderdeen euro en vierennegentig cent (€ **101,94**) respectievelijk éénhonderdtien euro en twintig cent (€ **110,20**);
  - waterschapslasten: drieënveertig euro en elf cent (€ **43,11**) respectievelijk zesenvieertig euro en zestig cent (€ **46,60**);
  - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: thans onbekend;
  - erfpachtcanon: éénhonderdzesenvieertig euro en achtendertig cent (€ **146,38**) per half jaar achteraf plus dertien euro en vijftig cent (€ **13,50**) beheerkosten.

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

### 3.2 fiscaal

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

### 3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen.

Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente

moet betalen ('**negatieve rente**'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.

#### **4. De openbare executoriale verkoop (de veiling)**

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

##### **4.1 wijze van veilen**

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

Mocht door onvoorziene omstandigheden de veilinglocatie gesloten zijn, dan zal de veiling doorgaan als een Internet-Only veiling.

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

##### **4.2 bieden**

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

##### **4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg**

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:  
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in begrip 27 AVVE; via deze website kan een bod via internet worden uitgebracht.
2. NIIV:  
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding  
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotararis:  
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:  
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotararis van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:  
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:  
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' zoals bedoeld in artikel 14 AVVE.



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

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod zoals bedoeld in de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), evenals storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk 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 het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 3 AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
  - naar het oordeel van de notaris voldoende aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
  - de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam

van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper).

Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt 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 een of meer anderen zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen als gevolg van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Dit moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor 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 met betrekking tot de veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE en onderdeel 4.6 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 AVVE blijft van toepassing.

#### **4.4 inzetpremie**

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

#### **4.5 legitimatie**

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

#### **4.6 gegoedheid**

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden

aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekking met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaar, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard. De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE vóór de gunning. De bieder die in de zaal biedt, kan geen gebruik maken van de hierna omschreven mogelijkheid een internetborg te betalen.

**- aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg**

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

**4.7 gunning**

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

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

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

**4.8 risico-overgang**

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

**Ondertekening**

Deze akte is verleden te Leiderdorp op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend om veertien uur en vijftig minuten.

Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend door of namens de verkoper.