



(uittreksel)

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

inzake de veiling van **Boyleweg 2** te 3208 KA **Spijkenisse**

Heden, zes april tweeduizend drieëntwintig, verscheen voor mij, mr. Astrid—
Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging Rotterdam:—
mevrouw mr. Petra van Biezen, geboren te Rotterdam op zestien juni—
negentienhonderdvijfenzestig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, —
kantooradres: Fokkema Linssen Notarissen Heemraadssingel 131, 3022 CD—
Rotterdam, die verklaarde te handelen als schriftelijk gevolmachtigde van:—
de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Nissewaard**, zetelende te—
Spijkenisse, gemeente Nissewaard aan de Raadhuislaan 106, 3201 EL—
Spijkenisse, hierna ook te noemen: “verkoper”.

Volmacht

Van het bestaan van voormelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.—
De volmacht, waaraan de betreffende verschijnende persoon de bevoegdheid—
ontleent, is schriftelijk verleend en zal aan deze akte worden gehecht.

Hoedanigheid verschenen persoon

Wordt in deze akte gesproken van "de verschenen persoon", dan wordt daarmee—
aangeduid de betreffende verschenen persoon, handelend als hiervoor gemeld,—
tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.

De verschenen persoon verklaarde het navolgende.

I. INLEIDING

A. BEVOEGDHEID TOT EXECUTORIALE VERKOOP /

EXECUTORIAAL BESLAG

Deze akte heeft tot doel namens de verkoper de voorwaarden te willen—
vaststellen waaronder de executoriale verkoop op grond van 514 en verder—
van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, van het hierna—
omschreven registergoed.

Op vierentwintig februari tweeduizend tweeëntwintig is op verzoek van de—
verkoper executoriaal beslag gelegd op na te melden registergoed, zulks uit—
kracht van de grosse van een vonnis op vier augustus tweeduizend—
eenentwintig, uitgesproken door de Rechtbank Rotterdam, welk beslag is—
ingeschreven in register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare—



Registers op vierentwintig februari tweeduizend tweeëntwintig in deel—
82801 nummer 50, nadat tevoren aan de na te noemen eigenaar bij exploit—
op zes september tweeduizend eenentwintig genoemde grosse werd—
betekend met gelijktijdig beval tot betaling, waaraan geen gevolg is—
gegeven.

Het proces-verbaal van inbeslagneming bevat, behoudens de vermelding
van de titel uit hoofde waarvan het beslag is gelegd, al dat wat in artikel
504 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is omschreven en
vervolgens binnen de in artikel 505 Wetboek van Burgerlijke
Rechtsvordering genoemde termijn, bij afschrift aan de eigenaar betekend.
Voormeld vonnis op vier augustus tweeduizend eenentwintig betrof een—
verstekvonnis, die op zes september tweeduizend eenentwintig door de—
deurwaarder aan na te noemen eigenaar is betekend door achterlating op—
het betreffende adres in gesloten envelop. Uit een aan deze akte te hechten—
mail de dato zes oktober tweeduizend eenentwintig blijkt van een daad van
bekendheid van na te noemen eigenaar met bovengenoemd vonnis conform
artikel 143 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Uit een verklaring van de waarnemend griffier van de rechtbank Rotterdam
de dato veertien januari tweeduizend tweeëntwintig blijkt dat er geen—
verzet, hoger beroep of cassatie is aangetekend tegen bovengenoemd—
vonnis, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht.

B. REGISTERGOED

De verschenen persoon verzocht mij, notaris, over te gaan tot vaststelling—
van de bijzondere veilingvoorwaarden betreffende de voorgenomen—
openbare verkoop krachtens het navolgende registergoed:

- het recht van voortdurende erfpacht - eigendom van de gemeente—
Nissewaard, gevestigd te Raadhuislaan 106 te 3201 EL Spijkenisse —
betreffende de opstal met bijbehorende grond en toebehoren aan de—
Boyleweg 2 te 3208 KA **Spijkenisse**, kadastraal bekend gemeente—
Spijkenisse, sectie **E**, nummer **4362**, kadastraal groot negenenvijftig—
are en zestig centiare (59 a 60 ca), zulks tegen een jaarlijkse canon.

Het hiervoor omschreven registergoed wordt in deze akte aangeduid als—
"het registergoed".

C. EIGENAAR

Dit registergoed is eigendom van/behoort toe aan ...enzovoorts,
hierna ook te noemen "de eigenaar".

Gemeld registergoed is door de eigenaar verkregen door een akte van—



levering op twee februari tweeduizend zeventien voor een waarnemer van—
mr. A.R.N.J.R. van der Voort, notaris te Breda, verleden en waarvan een—
afschrift is ingeschreven in het register 4 van de Dienst van het Kadaster en
de Openbare Registers op drie februari tweeduizend zeventien in deel—
70022 nummer 179. In gemelde akte van levering is opgenomen dat er—
geen ontbindende voorwaarden waren overeengekomen.

D SCHULD

Van het bestaan en de omvang van de schuld van de eigenaar aan verkoper—
blijkt uit de administratie van verkoper.

E RECHT TOT OPENBARE VERKOOP/OPEISBAARHEID

De vordering waarvoor de verkoper beslag heeft gelegd is opeisbaar
geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van het
aan verkoper verschuldigde, ondanks de nodige aanmaningen van
verkoper.

F NIET NAKOMING

De schuldenaar is in zijn betalingsverplichting ten opzichte van verkoper in
verzuim en is na meerdere aanmaningen van verkoper in verzuim
gebleven. Op grond hiervan is verkoper bevoegd gebruik te maken van zijn
rechten als executoriaal beslaglegger, in het bijzonder van zijn recht tot
openbare verkoop op grond van artikel 514 en volgende Wetboek van
Burgerlijke Rechtsvordering.

G OVERIGE HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN EN/OF BESLAGEN

Het registergoed is bezwaard met de navolgende inschrijvingen:

- een recht van hypotheek ten behoeve van de besloten vennootschap—
met beperkte aansprakelijkheid: Beleggings- en Beheermaatschappij
Venwood B.V., statutair gevestigd te Breda, ...enzovoorts; de—
vestiging van deze hypotheek vond plaats krachtens een akte verleden—
op dertig december tweeduizend vijftien voor mr. L.J.M. Teunissen,—
notaris te Breda en ingeschreven in het register 3 van de Dienst van—
het Kadaster en de Openbare Registers op dertig december—
tweeduizend vijftien in deel 68926 nummer 160;
- een recht van hypotheek ten behoeve van de besloten vennootschap—
met beperkte aansprakelijkheid: Cerato Beheer B.V., statutair—
gevestigd te Breda, kantoorhoudende te Spijkenisse, Boyleweg 2,—
postcode 3208 KA, ingeschreven in het handelsregister onder nummer—
20095268; ..enzovoorts; de vestiging van deze hypotheek vond plaats—
krachtens een akte verleden op vierentwintig juni tweeduizend vijftien



- enzovoorts.. en ingeschreven in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op vijftieng juni tweeduizendvijftien in deel 67961 nummer 143;
- een executoriaal beslag gelegd door de maatschap RWV ADVOCATEN, gevestigd te Leiden, ..enzovoorts, welk beslag is ingeschreven in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op zestien juli tweeduizend achttien in deel 74033 nummer 123, van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot, op zestien juli tweeduizend achttien ..enzovoorts;
 - een executoriaal beslag gelegd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid RPS Analyse B.V., statutair gevestigd te Delft, kantoorhoudende te Delft, ..enzovoorts, welk beslag is ingeschreven in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op vijftieng oktober tweeduizend negentien in deel 76713 nummer 44, van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot, op negen oktober tweeduizend negentien ..enzovoorts;
 - een executoriaal beslag gelegd door van de ambtenaar belast met de invordering van Gemeente Nissewaard, te Spijkenisse, Raadhuislaan 106, ..enzovoorts, welk beslag is ingeschreven in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op dertien maart tweeduizend twintig in deel 77617 nummer 108, van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot, op dertien maart tweeduizend twintig opgemaakt door de belastingdeurwaarder van de Gemeente Nissewaard;
 - een executoriaal beslag gelegd door de besloten vennootschap Securitas Beveiliging B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Badhoevedorp, welk beslag is ingeschreven in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op vijftien september tweeduizend twintig in deel 78928 nummer 36, van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot, op vijftien september tweeduizend twintig ..enzovoorts;
 - een tweetal executoriale beslagen gelegd door de ambtenaar belast met de invordering van de Samenwerkingsverband Vastgoedinformatie Heffing en Waardebepaling, kantoorhoudende te Klaaswaal aan de Rijkstraatweg 3b, van welk de beslagen zijn ingeschreven in het register 3 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers:



- op zes augustus tweeduizend eenentwintig in deel 81294 nummer 176, van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot, op zes augustus tweeduizend eenentwintig, en
 - op veertien oktober tweeduizend tweeëntwintig in deel 84449 nummer 10, van een afschrift van een daartoe bestemd beslagexploot, op veertien oktober tweeduizend tweeëntwintig, beiden opgemaakt door Antonius Hendrikus Hermanus Leferink belastingdeurwaarder van de Samenwerkingsverband Vastgoedinformatie Heffing en Waardebepaling kantoorhoudende te 3286 LS Klaaswaal aan de Rijksweg 3b.
- enzovoorts.

H. VOORAFGAANDE WETTELIJKE VOORSCHRIFTEN

Voldaan is aan de wettelijke voorschriften, met verwijzing naar de desbetreffende artikelen uit het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering hierna verder te noemen: “Rv”), waaronder:

- aanzegging van de executie aan de belanghebbenden overeenkomstig artikel 544;
- vaststelling van dag, uur en plaats van de veiling en schriftelijke kennisgeving daarvan aan de belanghebbenden overeenkomstig artikel 515;
- aankondiging van de veiling bij executie door vermelding op de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan gelieerde website, meer dan dertig dagen voorafgaande aan de veiling.

Van voormelde aanzeggingen blijkt uit de aan deze akte te hechten exploitatie.

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift van de akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op diezelfde dag in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Veilingvoorwaarden worden hierna ook genoemd: ‘AVVE’.



Door het uitbrengen van een bod aanvaardt de bidder/koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien.

III BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Openbare executoriale verkoop

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden:

1. De veiling van het registergoed zal plaatsvinden door middel van: Interveiling.

2. Wijze van veilen

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

De Veiling betreft een Internetveiling. Tijdens de Veiling kunnen Biedingen uitsluitend worden gedaan via de algemeen toegankelijke website www.openbareverkoop.nl of een daaraan gelieerde website, hierna te noemen de Website. De Notaris heeft de dag en uur van de Veiling vastgesteld.

De Veiling vindt plaats via de Website op **maandag, acht mei tweeduizend drieëntwintig vanaf dertien uur dertig minuten (13:30)**.

Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild. Hiervoor wordt verwezen naar de Website.

De Notaris maakt de Veiling en de Veilingvoorwaarden ten minste dertig dagen voor de veilingdatum bekend via de Website.

3. Voorbehoud recht van beraad

Voorbehoud recht van beraad

Verkoper maakt, tenzij hij direct op de dag van veiling tot gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE, welke termijn in tegenstelling tot het bepaalde in artikel 8 lid 2 eindigt op **drieëntwintig mei tweeduizend drieëntwintig**.



4. Inzetpremie

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsom.

In aanvulling op het bepaalde in artikel 7 geldt het navolgende:

- De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald.
- Als de inzetter ook koper is, wordt de inzetpremie met de koopprijs verrekend.

In afwijking van artikel 7 lid 3 AVVE vervalt het recht op een inzetpremie in geval van intrekking na de inzet alsook ingeval dat niet tot gunning wordt overgegaan.

5. Legitimatie en financiële gegoedheid vóór of tijdens veiling

Bieders/kopers moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders/kopers moeten hun financiële gegoedheid kunnen aantonen zoals bedoeld in artikel 14 AVVE door een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de wet te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken 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.

6. Waarborgsom vóór de gunning

1. Verkoper verlangt vóór de gunning betaling van een waarborgsom ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs of een bankgarantie tot dit bedrag.
Mocht de verkoper op basis van het in de veiling gedane bod voornemens zijn aan de koper te gunnen maar blijkt dat koper niet heeft voldaan aan de verplichting tot het stellen van een bankgarantie of betaling van een waarborgsom binnen de gestelde termijn voorafgaande aan de gunning, zal de verkoper desondanks tot gunning kunnen overgaan en is de koper op basis van de artikel 26.4 en 12 lid 6 AVVE 2017 in verzuim en dient hij vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke rente verhoogd met twee procent (2,00%) te vergoeden.
Op de door de koper verschuldigde kosten van de veiling en de overdrachtsbelasting moet een voorschot van vijf procent (5%) van de koopprijs worden betaald uiterlijk vijf werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt.



2. De koopprijs en de overige kosten moeten worden betaald, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes weken na de gunning
3. Als verkoper niet tot gunning overgaat, wordt, tenzij bieders/koper in gebreke is:
 - de waarborgsom terugbetaald; en/of
 - de bankgarantie teruggestuurd.
4. Alle betalingen moeten worden gedaan op een daartoe bestemde rekening van de notaris.

7. Omzet- en overdrachtsbelasting

Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel tien en vier/tiende procent (10,4%) overdrachtsbelasting over de grondslag verschuldigd.

Koper wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat er overdrachtsbelasting wordt geheven over de koopsom vermeerderd met alle veilingkosten en de gekapitaliseerde canon (zijnde de jaarcanon maal - voor zover thans bekend - factor zeventien (17)).

Eventuele nadere informatie hieromtrent zal worden geüpload op de website: www.veilingbiljet.nl en/of www.openbareverkoop.nl.

De verschuldigde overdrachtsbelasting komt (verder) voor rekening en risico van de koper.

Het vorenstaande laat onverlet de mogelijkheid van de koper om krachtens de wet in aanmerking te komen voor vrijstelling van overdrachtsbelasting, doch dit is voor rekening van de koper.

De overdrachtsbelasting dient gelijktijdig met de koopsom te worden voldaan.

8. Eigenaarslasten

Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:

- onroerendezaakbelasting: vierduizendzeventachtig euro en vier eurocent (€ 4.087,04) per jaar;
- rioolheffing: driehonderdveertien euro en tweeënveertig eurocent (€ 314,42) per jaar;
- waterschapslasten: vierhonderddrieënvijftig euro en vierendertig eurocent (€ 453,34) per jaar;
- erfpachtcanon: tachtigduizend tweehonderddrieënzestig euro en zesentachtig eurocent (€ 80.263,86) per jaar;



De notaris en de verkoper staan niet in voor de juistheid van de door de diverse instanties opgegeven bedragen.

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel onder 9 van deze voorwaarden bepaalde.

9. Achterstallige lasten, exploitkosten en veilingkosten

1. De volgende verschuldigde eigenaarslasten voor het registergoed zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van koper:

- de erfpachtcanon over de periode van een januari tweeduizend achttien tot en met eenendertig december tweeduizend tweeëntwintig, zijnde:
driehonderzesenzestigduizend driehonderd euro en twee eurocent (€ 366.300,02).

Tevens wordt koper er uitdrukkelijk op gewezen dat op een juli tweeduizend drieëntwintig ook de canonbijdrage voor het jaar tweeduizend drieëntwintig ad **tachtigduizend tweehonderddrieënzestig euro en zesentachtig eurocent (€ 80.263,86)** nog bij de koper in rekening zal worden gebracht.

Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van koper.

De notaris en de verkoper staan niet in voor de juistheid van de door de betreffende instantie opgegeven bedragen.

2. Aangezien het Registergoed niet 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 en heffingen omschreven in lid 1;
- e. de inzetpremie;
- f. de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheek, beperkte rechten en beslagen;
- g. de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon en Website;
- h. de eventuele kosten van de executoriale verkoop ter voorbereiding en organisatie van de Veiling voor zover hiervoor niet reeds vermeld;



- i. de kosten ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden
 - j. de overige kosten - hoe ook genaamd - die zijn gemaakt in het kader van de onderhavige veiling.
- 2b. Voor het moment van betaling van (een voorschot op) deze kosten wordt verwezen naar het bepaalde onder 6 van deze voorwaarden.

10. Bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestaan gebruik van het registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente Nissewaard afgegeven verklaring, waarin het navolgende is opgenomen:

“De Boyleweg 2 te Spijkenisse is gesitueerd in het bestemmingsplan Halfweg-Molenwatering en heeft de enkelbestemming “Bedrijventerrein – 2”, de dubbelbestemming “Waarde- Archeologie – 3”. De functie aanduiding op het perceel geeft aan dat alhier bedrijven tot en met categorie 4.2. zijn toegestaan. Verder heeft het perceel de functieaanduiding “kantoor”. Voorts geldt voor dit gebied een geluidzone- industrie en een gebiedsaanduiding “representatieve zone”.

Ingevolge art. 4.1. van de regels bij dit plan – en gelet op de functieaanduidingen op de verbeelding – is alhier bedrijven tot en met categorie 4.2. van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Een kantoor ten dienste van het bedrijf is ook mogelijk, zij het tot 750m² bedrijfsvloeroppervlak per bedrijf. Verder zijn productiegebonden detailhandel, detailhandel in volumineuze goederen, webwinkels toegestaan (mits natuurlijk geen bedrijven zijn boven de categorie 4.2. als hiervoor genoemd).

Ingevolge artikel 23.1 mogen binnen de als “geluidzone- industrie” aangegeven gronden geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies worden gebouwd, tenzij een hogere waarde is vastgesteld.”

Tevens wordt koper er op gewezen dat het niet is toegestaan om het registergoed te gebruiken voor de opvang van vluchtelingen, (arbeids)migranten of andere personen, gezien het feit dat de opvang/huisvesting van mensen op een industrieterrein ongewenst is om veiligheidsredenen. Op een industrieterrein is meer verkeer met vrachtauto's dan in woonwijken, met kans op ongelukken. Tevens worden in het naastgelegen bedrijf gevaarlijke stoffen (gassen)



opgeslagen en gedistribueerd. _____

11. Gebruik bij de eigenaar? _____

Voor zover bekend is het registergoed in gebruik bij de eigenaar en volgens opgave uit de Kamer van Koophandel staan tevens ter plaatse nog drie (3) besloten vennootschappen ingeschreven. _____

12. Gebruik bij derden? _____

1. Zoals opgenomen onder III punt 11 staan volgens opgave uit de Kamer van Koophandel staan tevens ter plaatse nog drie (3) besloten vennootschappen ingeschreven. _____

Het is niet bekend of alle besloten vennootschappen op basis van een rechtsgeldige huurovereenkomst ter plaatse zijn gevestigd. Voor zover bekend is er minimaal één vennootschap die op basis van een huurovereenkomst ter plaatse is gevestigd. _____

Koper wordt er nadrukkelijk op gewezen dat in het kader van een executoriale veiling (op basis van beslaglegging) een verkoper niet beschikt over een huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek. _____

De veiling geschiedt derhalve **onder gestanddoening van** de lopende huurovereenkomst(en). _____

Tot op heden is er geen informatie beschikbaar omtrent de inhoud van de huurovereenkomsten en de hoogte van de huur; een en ander komt voor rekening en risico van de koper. _____

Van één van de bestuurders van de eigenaar is omtrent het gebruik van het registergoed het navolgende vernomen: _____

- één van de bestuurders van de eigenaar is tevens aandeelhouder van één van de ingeschreven vennootschappen en dat *“die verhuist op het moment dat er een nieuwe situatie zal ontstaan.”*; _____
- de aanwezigheid van de tweede vennootschap in het registergoed berust op een huurovereenkomst en heeft volgens voormelde bestuurder *“in de afgelopen jaren als ‘antikraak beveiliging’ gediend en zal dat blijven doen tot er nieuwe afspraken worden gemaakt”*; _____
- omtrent de derde vennootschap die ter plaatse is ingeschreven, heeft voormelde bestuurder verklaard dat deze door hem al een paar keer is gemaand om een ander adres te kiezen; voormelde bestuurder zal nogmaals een aanmaning _____



versturen of contact opnemen met de Kamer van
Koophandel en melden dat dit bedrijf niet ter plaatse
kan/mag zijn ingeschreven.

Mocht achteraf blijken dat bovenstaande door één van de
bestuurders van de eigenaar verstrekte informatie niet correct is
dan wel toezeggingen van voormelde bestuurder - om welke
reden dan ook - niet worden nagekomen, dan aanvaarden de
verkoper en de notaris hiervoor op geen enkele wijze enige
aansprakelijkheid; een en ander komt volledig voor rekening en
risico van koper. De veiling geschiedt derhalve dan ook onder
gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
Mocht er nog nadere informatie hieromtrent bekend worden dan
zal deze worden geüpload op de Website en verder voor rekening
en risico van de koper komen.

2. 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 eigenaar van het registergoed het
gebruik heeft van het registergoed.
3. Indien het registergoed ten tijde van de levering - anders dan op
basis van een huurovereenkomst - in gebruik is en niet vrij van
gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten
ontruiming van het registergoed te bewerkstelligen.
4. Indien het registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten
uit de huur op de koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
5. Voor wat betreft elke, 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
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. _____
- wordt Koper er uitdrukkelijk op gewezen dat indien de huurder een waarborgsom heeft gestort, Koper er rekening mee dient te houden dat Koper deze waarborgsom bij het eind van de huurovereenkomst aan de huurder dient te voldoen; _____
- 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. _____

13. Overige informatie betreffende het registergoed _____

Publiekrechtelijke beperkingen _____

Blijkens een kadastraal uittreksel per heden, waarvan een kopie aan de akte zal worden gehecht, zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de Basisregistratie Kadaster. _____

Het is de Verkoper niet bekend dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven. _____

Erfpacht _____

1. Op de erfpacht zijn van toepassing de Algemene Bepalingen, welke algemene bepalingen zijn vastgesteld bij besluit van de Raad der voormalige gemeente Spijkenisse, genomen in zijn openbare vergadering van negen februari negentienhonderdachtenzeventig en gewijzigd bij besluit van de Raad van de voormalige gemeente Spijkenisse, genomen in zijn openbare vergadering van zesentwintig juni negentienhonderdtachtig. De tekst van deze Algemene Bepalingen zal aan deze akte worden gehecht. _____
2. Op de erfpacht zijn van toepassing de bijzondere bepalingen opgenomen in akte van uitgifte in erfpacht op zes juni _____



- negentienhonderdnegenentachtig verleden voor mr. R.G.M. Gores, destijds notaris te Spijkenisse verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zeven juni negentienhonderdnegenentachtig in het register Hypotheken 4, deel 10580 nummer 44.
3. Krachtens de erfpachtsvoorwaarden is de bestemming van het verkochte: bedrijfsterrein ten behoeve van een computerservicebedrijf.
 4. Het recht van erfpacht is voortdurend.
 5. De canon dient bij vooruitbetaling in gelijke jaarlijkse termijnen, vervallende op een juli van elk jaar te worden voldaan. Van de verkoper (voormelde gemeente Nissewaard) is hieromtrent woordelijk het navolgende vernomen:

“Erfpachtgegevens

Het recht van erfpacht van perceel E4362 bestaat uit drie delen:

***Deel Oppervlakte Ingangsdatum Einddatum Erfpachtcanon
2022***

<i>Deel A</i>	<i>3.860 m²</i>	<i>1-1-1982</i>	<i>31-12-2031</i>	<i>€ 52.306,49</i>
<i>Deel B</i>	<i>1.150 m²</i>	<i>1-1-1983</i>	<i>31-12-2032</i>	<i>€ 13.585,55</i>
<i>Deel C</i>	<i>960 m²</i>	<i>1-1-1983</i>	<i>31-12-2032</i>	<i>€ 11.340,78</i>
<i>Totaal</i>	<i>5.970 m²</i>			<i>€ 77.232,82</i>

Algemene bepalingen

Op het recht van erfpacht zijn de “algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1978 van de gemeente Spijkenisse (gewijzigd bij raadsbesluit d.d. 26 juni 1980)” van toepassing.

Erfpachtcanon

De erfpachtcanon is niet afgekocht en wordt in jaarlijkse termijnen gefactureerd met als jaarlijkse vervaldatum 1 juli. De laatst opgelegde erfpachtcanon (2022) bedroeg € 77.232,82. Vijfjaarlijks wordt de hoogte van de erfpachtcanon aangepast aan het algemeen prijsniveau (inflatiecorrectie) op basis van artikel 3 lid 12 van de algemene bepalingen erfpacht.

Looptijd

De erfpachtdelen hebben allen een looptijd van 50 jaar (zie tabel), waarna een nieuw erfpachttijdvak van 50 jaar in zal gaan. Op dat moment zal de erfpachtcanon worden herzien.

Betalingsachterstand



Er is een betalingsachterstand van € 404.046,10.
De erfpachtcanon is betaald tot medio 2017. Daarna heeft er geen betaling meer plaatsgevonden.
(Enzovoorts)

Per 1-7-2023 zal de erfpachtcanon voor 2023 worden opgelegd aan de nieuwe erfpachter.”

Voor een specificatie van de erfpachtcanon voor het jaar tweeduizend drieëntwintig wordt verwezen naar de Website.

6. Het is koper bekend dat koper op grond van artikel 5:92 lid 2 Burgerlijk Wetboek door verkoper (voormelde gemeente Nissewaard) zal worden aangesproken voor de achterstallige canon is die in de afgelopen vijf jaren opeisbaar is geworden, een en ander zoals omschreven in III punt 9 van deze akte. Koper is verplicht de achterstallige canon over de periode van een januari tweeduizend achttien tot en met eenendertig december tweeduizend tweeëntwintig, zijnde:
- driehonderdzesenzestigduizend driehonderd euro en twee eurocent (€ 366.300,02)** bij het passeren van de akte van kwijting (proces-verbaal van betaling) te voldoen. Tevens wordt koper er uitdrukkelijk op gewezen dat op een juli tweeduizend drieëntwintig ook de canonbijdrage voor het jaar tweeduizend drieëntwintig ad **tachtigduizend tweehonderddrieënzestig euro en zesentachtig eurocent (€ 80.263,86)** nog bij de koper in rekening zal worden gebracht.

Bouw- en woningtoezicht

Voor zover bij de verkoper bekend rusten er op het registergoed geen aanschrijvingen in het kader van de Woningwet.

Bodeminformatie

Er is bij Bodemloket geen informatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering; voor wat betreft bodeminformatie met betrekking tot nabij gelegen percelen wordt verwezen naar de beschikbaar gestelde informatie die is in te zien op de internetsite: www.bodemloket.nl.

Risico

Koper wordt uitdrukkelijk gewezen op het bepaalde in artikel 19 AVVE (Overgang risico en verzekering bij niet-woonruimte).

Energielabel



De verkoper beschikt niet over een Energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. De eigenaar van het onderhavige registergoed is verantwoordelijk voor het ter beschikking stellen van voormeld label. De verkoper danwel de notaris heeft de eigenaar op die verantwoordelijkheid gewezen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de verkoper en/of de notaris voor alle/eventuele aanspraken in dat kader.

In geval het Energielabel niet beschikbaar is gesteld, dient koper zelf melding te maken bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.

Overige informatie

Iedere belangstellenden wordt aangeraden om tot het moment van veiling de sites www.openbareverkoop.nl en www.veilingbiljet.nl te raadplagen in verband met eventuele wijzigingen terzake.

Onderzoekplicht koper

Van koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het onderhavige registergoed, dan wel dat hij -als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft-, welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt, zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de verkoper of de notaris.

14. Garanties verkoper

Verkoper staat niet in voor de bouwkundige staat van het registergoed. Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële conformiteit van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van koper.

15. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen.

Koper wordt nadrukkelijk gewezen op het bepaalde in artikel 15 van de AVVE.

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt -voorzover bij verkoper bekend- verwezen naar:

1. de bijzondere bepalingen opgenomen in akte van uitgifte in erfpacht op zes juni negentienhonderdnegenentachtig verleden voor mr. R.G.M. Gores, destijds notaris te Spijkenisse verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zeven juni negentienhonderdnegenentachtig in het register Hypotheken 4,



deel 10580 nummer 44

2. de akte verleden op twee december negentienhonderdtweëntachtig voor K.M.F.J. Houben, destijds notaris te Rotterdam, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op drie december negentienhonderdtweëntachtig in het register Hypotheken 4, deel 7695 nummer 79, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:
 - “2. *De erfpachter is gehouden het in erfpacht uitgegeven terrein uitsluitend te gebruiken overeenkomstig de hieraan gegeven bestemming, welke is: voor het onder A vermelde: bouwterrein ten behoeve van een computerservicebedrijf; voor de onder B vermelde percelen: het perceel op gemelde sub B gemerkte tekening met 1 aangeduid: groenvoorzieningen en het perceel op gemelde tekening met 2 aangeduid: parkeervoorzieningen; en voor het onder C vermelde perceel: parkeerterrein.*”enzovoorts, en vervolgens:
 - “7. *Het laden, lossen, alsmede het parkeren van eigen voertuigen, voertuigen van personeel, bezoekers en dergelijke zal op eigen terrein dienen te geschieden, terwijl ten behoeve van bezoekers eveneens parkeervoorzieningen aanwezig dienen te zijn.*
Hiermede zal bij het gebruik van het terrein en/of het ontwerpen van gebouwen rekening dienen te worden gehouden.
8. *Het is erfpachter verboden, zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders, op de bij deze akte in erfpacht uitgegeven grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd, werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan naar het oordeel van burgemeester en wethouders gevaar, schade of hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand valt te duchten. Met name zal het in erfpacht uitgegevene zodanig dienen te worden gebruikt, dat daardoor jegens bedrijven, woningen of het verkeer in de omgeving geen gevaar of hinder – met inbegrip van het veroorzaken van stof of stank – wordt*



*veroorzaakt of schade worden toegebracht, een en ander—
naar het oordeel van burgemeester of wethouders.—*

9. *De voor in- en uitritten benodigde gemeentegrond zal bij—
afzonderlijk huurcontract aan de erfpachter worden—
verhuurd.—*
10. *Op of vanuit het in erfpacht uitgegevene mag geen verkoop—
aan particulieren plaatsvinden.”—*

Een exemplaar van een akte waarin gemelde bepalingen voorkomen—
zal aan deze akte worden gehecht. Deze bepalingen worden geacht—
woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.—

Aanvaarding—

Voor zover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen die—
verkoper aan koper moet opleggen, doet verkoper dat hierbij en wordt—
een en ander hierbij door koper aanvaard. Voor zover het gaat om—
rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten—
hierbij tevens door verkoper voor die derden aangenomen.—

Tevens aanvaardt koper - onder verwijzing naar het bepaalde in artikel
15 van de AVVE - ook de aan het registergoed verbonden—
erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen—
welke niet vermeld zouden zijn in de bijzondere veilingvoorwaarden—
en (achteraf) wel blijken te bestaan.—

Onder verwijzing naar punt 9 in voormelde citaat uit voormelde akte—
verleden op twee december negentienhonderdtweëntachtig voor—
genoemde notaris Houben is het bij verkoper thans nog niet bekend of—
de voor in- en uitritten benodigde gemeentegrond bij afzonderlijk—
huurcontract aan de erfpachter is verhuurd. Nadere informatie—
hieromtrent zal worden geüpload op de website: www.veilingbiljet.nl—
en/of www.openbareverkoop.nl.—

16. Uitoefening van het recht van executie—

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als executoriale—
beslaglegger. In dit kader moet verkoper rekening houden met de—
gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop—
en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk—
niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk—
stellen.—

17. 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 vermeld in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *Registratienotaris*:
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

Aanvulling voorwaarden

1. Tijdens de Veiling kan elk Bod uitsluitend worden uitgebracht via de Website. Derhalve betreft de Veiling een "Internetveiling" als bedoeld in de AVVE 2017.
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. Afmijnen door de Deelnemer kan 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 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. _____



- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 8 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 8, 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:
- te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - 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.

11. De verkoper en de notaris sluiten iedere aansprakelijkheid inzake
de Voorwaarden in verband met internetbieden uit.

**Onderhandse executoriale verkoop voor de openbare veiling niet
mogelijk**

Aangezien er sprake is van een beslagexecutie is een onderhandse
executoriale verkoop overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk
Wetboek niet mogelijk.

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Gelet op de vorenstaande verklaringen van de verschenen persoon en in verband
met en ter voldoening aan het bepaalde in artikel 517 lid 1 Rv, stel ik, notaris,
bij deze vast de hiervoor vermelde voorwaarden onder II en III als de
voorwaarden waaronder de verkoop van het registergoed zal plaatsvinden.

BEKENDMAKING VEILINGVOORWAARDEN

1. Van de veilingvoorwaarden zal ten minste dertig dagen voorafgaande aan
de verkoop:
 - aan de in artikel 517 lid 1 Rv bedoelde belanghebbenden door mij,
notaris, een exemplaar worden toegezonden; en
 - een exemplaar voor het publiek ten kantore van mij, notaris, ter inzage
liggen,alles overeenkomstig artikel 517 Rv.
2. Tevens zullen de veilingvoorwaarden geplaatst worden op de in deze akte
omschreven Website.

SLOT

Deze proces-verbaalakte is verleden te Rotterdam op de in de aanhef van deze
akte vermelde datum.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen persoon
medegedeeld en toegelicht. Voorts is gewezen op de gevolgen die voor partijen
of een of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen
persoon heeft verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen
en daarmee in te stemmen.

Onmiddellijk na voorlezing van de wettelijk voorgeschreven gedeelten van de
akte is de akte ondertekend door de verschenen persoon en, onmiddellijk
daarna, door mij, notaris, om vijftien uur éénenveertig minuten (15:41).

(Volgt ondertekening door verschenen persoon en notaris)

UITGEGEVEN VOOR WOORDELIJK GELIJKLUIDEND UITTREKSEL



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and strokes, positioned to the right of the notary seal.