

# Kooilaan 1 a,b,c, 2665KR BLEISWIJK (46576)



Bedrijfspan



## Beschrijving

Het recht van erfpacht eindigende op vijf november tweeduizend eenenzeventig van een perceel grond, eigendom van de publiekrechtelijke rechtspersoon: Recreatieschap Rottemeren, gevestigd te 's Gravenhage, kadastraal bekend als gemeente Bleiswijk sectie C nummer 6115, groot een hectare negenennegentig are vijftien centiare, met de rechten van de erfpachter op de op die grond staande tennishallen, restaurant en verdere aanhorigheden, gelegen aan de Kooilaan 1a, 1b en 1c te 2665 KR Bleiswijk.

## Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Zuid-West woensdag 22 januari 2025
Inzet	woensdag 22 januari 2025 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 22 januari 2025 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Postillion Hotel Dordrecht Rijksstraatweg 30 3316 EH Dordrecht
Kantoor	Seydlitz Notarissen Allerheiligenweg 1 4834 TM Breda T: 076 560 78 00 E: 076 560 78 01 E: <a href="mailto:notaris@seydlitz.nl">notaris@seydlitz.nl</a>
Behandelaar	mr. L.M.M.Bratel

## Objectinfo

Woningtype	Bedrijfspan
Bouwjaar	0
Kamers	0
Woonoppervlakte	0 m <sup>2</sup>
Woninginhoud	0 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	19915 m <sup>2</sup>
Bezichtiging	Niet mogelijk



Soort eigendom

Gebruik

Verhuurd

Kadastrale omschrijving

kadastraal bekend gemeente Bleiswijk sectie C nummer 6115.

Milieuinformatie

Er is bij de gemeente geen informatie over bodemverontreiniging op dit kadastraal perceel. \n



## Financieel

Lasten

Indicatie kosten veiling

€ 10.000,00 (per 31-12-2024 om 12:07 uur)  
incl. honorarium, kadasterkosten, openb.verkoop, excl. ovb,  
ontruiming, div. (per 31-12-2024 om 12:07 uur)

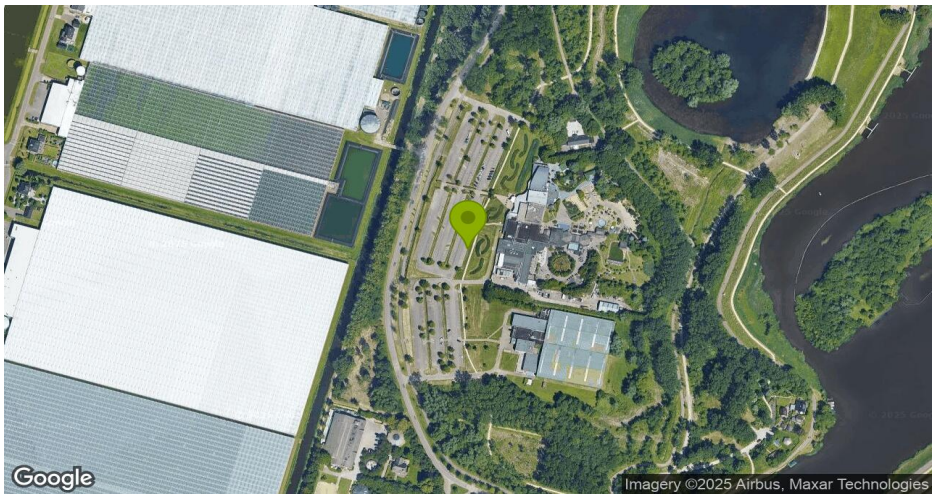
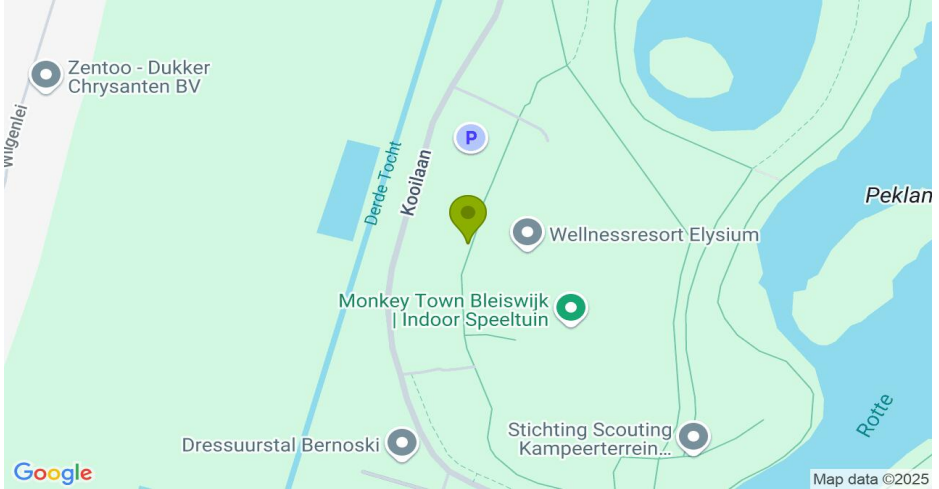


## Bijzonderheden

Er is geen achterstand in betaling van de erfpacht.

De canon voor 2024 is € 50.610,94.





## Bijlage

46576\_huurovk fitness.pdf

---

## **MODEL HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW**

---

door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl).

---

Dit model kunt u gebruiken voor het vastleggen van de rechtsverhoudingen tussen Huurder en Verhuurder bij de huur en verhuur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a Burgerlijk Wetboek. U kunt dit model terug vinden op de website van de ROZ: [www.roz.nl](http://www.roz.nl). Ook voor de van de Huurovereenkomst deel uitmakende Algemene bepalingen en voor de Handleiding wordt u verwezen naar de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl). Let wel dat u bij het opstellen van een nieuwe huurovereenkomst het meeste recente model gebruikt. Dat geldt ook voor de Algemene bepalingen, waarnaar in artikel 2.1 van de Huurovereenkomst wordt verwezen.

---

# HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en op 17 februari 2015 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl).

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

## ONDERGETEKENDEN

### 1] Rottmeren Holding BV

Te Kooilaan 1a 2665 KR Bleiswijk.  
(Correspondentieadres wordt Lunetkade 27 4931KL Geertruidenberg)

hierna te noemen '**Verhuurder**',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 64762653

vertegenwoordigd door: C.P.H. van den Hout (Cees)

EN

### 2] Sportstudio Workout BV

Kantoorhoudende te Korstmos 14 2914 XA Nieuwerkerk aan den IJssel.  
hierna te noemen '**Huurder**',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 63286653  
Omzetbelastingnummer: NL 855170074B01

vertegenwoordigd door D.C.J.M. Vollebregt (Dennis)

\*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder



1/5

paraaf Huurder



NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:  
ZIJN OVEREENGEKOMEN

**Het gehuurde, bestemming**

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder een gedeelte van de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), gelegen kooilaan 1a 2665 KR Bleiswijk. Ter plaatsen bekend als huidige fitnessruimte, spinningzaal, 4 was en kleedruimten, 3 squashbanen, verkeersruimte, vergaderruimte, winkel, zonnebankruimte, fysioruimte en groepsruimte boven. Samen groot circa 1177m<sup>2</sup>.
- Kadastraal bekend gemeente Bleiswijk sectie C, nummer 6115 ter grootte van in totaal circa 3300 m<sup>2</sup>. Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen gearafeerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 2 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.
- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als fitnessdoeleinden en squash, het een en ander in de ruimste zin des woords. Huurder dient zelf zorg te dragen voor een juist gebruik overeenkomstig de wet- regelgeving van de gemeente Lansingerland of dan wel andere betrokken instanties.
- 1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.
- 1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt niet meer dan zoals aangegeven op de bouwvergunning.
- 1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst geen kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.
- 1.6 Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat dit geen verschil heeft op de huurprijs.


**Voorwaarden**

- 2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 februari 2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.
- 2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

**Duur, verlenging en opzegging**

- 3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op 01 augustus 2018 (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van 10 jaar en loopt tot en met 31 juli 2028.
- 3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door huurder of verhuurder in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor een aansluitende periode van 5 jaar, derhalve tot en met 31 juli 2033.
- Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor telkens een periode van 5 jaar.
- 3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar.
- 3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

\*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder 

2/5

paraaf Huurder 



**Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode**

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 65.500,- exclusief B.T.W. . Zegge: vijfenzestigduizendvijfhonderd exclusief BTW.

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 18 van de algemene bepalingen.

Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

4.4 Het boekjaar van Huurder loopt van 01 januari tot en met 31 december.

4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per 01 januari voor het eerst met ingang van 01 augustus 2020 met als peildatum 01-08-2017 aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.

4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.7 Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.8.

4.8. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van één kalendermaand bedraagt bij huuringsdatum:

- |  |            |
|--|------------|
| - de huurprijs   | €          |
| 5.458,33   |            |
| - het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting   | nvt        |
| - voorschot gas/water/elektra tot aan het moment dat de horeca en de tennisbanen verhuurd worden aan een derden. Daarna komt dit bedrag te vervallen en gaat u een overeenkomst aan met deze nieuwe huurder (JumpXL) | € 1.000,00 |
| - in geval van belaste huur, de verschuldigde omzetbelasting (thans 21%)   | € 1.356,25 |

totaal  
€ 7.814,58

zegge: zevenduizendveertieneuro en achtenvijftig eurocent

4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 01 augustus 2018 tot en met 31 augustus 2018. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór 31 juli 2018.

\*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder

3/5

paraaf Huurder

**4.10** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

**4.11** Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

#### **Kosten van levering van zaken en diensten**

**5.1** Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd: Opstalverzekering, groot onderhoud aan gevels en daken h.w.a. etc. Erfpacht, waterschapslasten eigenaarsdeel alsmede woz eigenaarsdeel.

**5.2** Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

#### **Zekerheden**

**6.1** Huurder zal voor de ingangsdatum:

De 30 spinningfietsen zullen als onderpand dienen, als waarborgsom (huidige waarde € 33.670,=)

Er hoeft geen bankgarantie afgegeven te worden.

**6.2** Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

#### **Beheerder**

**7.1** Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op CPH van den Hout (Cees).

**7.2** Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

**7.3** De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

#### **Incentives**

**8** Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld.

#### **Asbest/Milieu**

**9.1 Aan Verhuurder is niet bekend / Aan Huurder is niet bekend** dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.

**9.2 Aan Verhuurder is niet bekend / Aan Huurder is niet bekend** dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

#### **Duurzaamheid/Green lease**

**10** Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

\*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder



4/5

paraaf Huurder



### **Bijzondere bepalingen**

**11** De huidige 4 kleedkamers worden u vanaf 01 mei 2018 gratis ter beschikking gesteld, met die restrictie dat u deze schoonhoud en onze squashleden er gratis gebruik van kunnen maken tot 01-08-2018.

De kosten voor gas/water en elektra komen vanaf deze datum voor uw rekening.

De overige ruimtes volgen daarna is goed overleg.

Door verhuurder worden de huidige puien verzet, plafond aangepast, conform afspraak.

Vloerafwerking bestaand wordt door verhuurder aan geheeld, eventuele nieuwe vloerbedekking komt voor rekening huurder.

De huidige toegangsdeur van de fitness wordt verplaatst en het hang en sluitwerk wordt nagekeken en indien nodig vervangen.

De elektra boven het plafond wordt nagekeken.

Wij gaan kijken of het mogelijk is een watertappunt en afvoer te maken nabij de huidige winkel.

Mogelijk overbodig maar om misverstanden te voorkomen:

-Schoon en in goede staat opleveren en na beëindiging idem overdragen.

-Aanpassen gebouw en installaties alleen met schriftelijke goedkeuring verhuurder.

-In oude staat opleveren van aangepaste zaken als geen schriftelijke goedkeuring is gegeven door de verhuurder.

-Schoonhouden van toiletgroep bij entree wordt door ons gedaan en tzt door de nieuwe huurder (JumpXL) en wij/zij staan toe dat uw bezoekers er om niet gebruik van kunnen maken.

-De bezoekers van ons en van de nieuwe huurder (JumpXL) mogen om niet gebruik maken van was en kleedruimte in fitnessdeel (schoonhouden en onderhoud door fitness huurder).

-Verzekering inboedel, nieuw te maken bar/keuken installatie en apparatuur komt voor rekening van huurder.

-Periodiek onderhoud ventilatoren, verwarmingsketels etc voor rekening huurder.

-Verwarmingskosten en gebruikskosten d.w.z. gas water stroom meterhuur telefoon alarm etc. zijn voor rekening huurder.

-Entree en gang mogen gebruikt worden door de fitness bezoekers.

-Er wordt een nieuwe verwarmingsunit gemonteerd in de fitnessruimte. Workout draagt € 2.000,= excl BTW bij aan deze aanpassing. Dit bedrag wordt in 12 termijnen voldaan van elk groot € 166,67 excl BTW.

-Lopende squashcontracten worden vanaf 01-05-2018 met u verrekend. Strippenkaart houders kunnen SRC Rottemeren stripjes inleveren tot 31-07-2018, daarna komen zij te vervallen.

-Het in ons bezit zijnde squashklanten bestand worden aan u overgedragen.

-Moeten wij komende 3 jaar KV Weidevogels toch toegang geven tot ons centrum dan halen wij zonder dat daar een verrekening/vergoeding voor gegeven wordt een klein gangetje naar de huidige Meterkast van uw ruimte af. Dit gaat over ongeveer 5m2. Via dit gangetje kunnen zij dan komen bij de bestaande kleedkamers. KV Weidevogels mag daar dan gebruik van maken. Wij zullen dan in de winterperiode (november tot maart) u een vergoeding betalen voor het schoonmaken, groot € 350,= per gebruikte maand en € 150,= voor gas/water en elektra (nov tot mrt).

Door het ondertekenen van deze overeenkomst wordt de bestaande huurovereenkomst getekend d.d. 12 mei 2015 te vervallen en wordt vervangen door dit exemplaar.

\*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder



5/5

paraaf Huurder



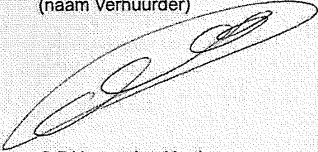
Aldus opgemaakt en ondertekend in 3 voud.

plaats Bleiswijk

datum

16/5/08

(naam Verhuurder)



C.P.H. van den Hout  
(handtekening Verhuurder)

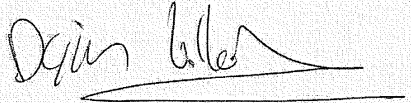
plaats

Bleiswijk

datum

16/5/08

(naam Huurder)



D.C.J.M. Vollebregt  
(handtekening Huurder)

Bijlagen: \*)

- plattegrond/tekening van het gehuurde.
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
- algemene bepalingen.
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder.
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.
- kopie paspoort [rechtsgeldig vertegenwoordiger Verhuurder\*].
- kopie paspoort [rechtsgeldig vertegenwoordiger Huurder\*].
- foto,s

Afzonderlijke handtekening[en\*] van Huurder[s\*] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in artikel 2.1.

Handtekening[en\*] Huurder[s\*]:

\*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder



6/5

paraaf Huurder

## Bijlage

46576\_huurovk Indoor speeltuinen, pdf



## Verlening huurovereenkomst tussen Indoor Speeltuinen BV en Rottmeren Holding BV

Bevestiging van de overgekomen verlenging van uw huurovereenkomst.

Als basis blijft de getekende huurovereenkomst (opgemaakt door Ad Hoc te Gouda) welke door ons beide ondertekend is op 11 juni 2013 van kracht met de volgende aanpassingen;

Het pand is eigendom van Rottmeren Holding BV (en niet van meer van Sport en Recreatiecentrum Rottmeren BV).

Als directeur van Rottmeren Holding treed op CPH (Cees) van den Hout, zelfstandig bevoegd. Zoals bij u bekend.

De volgende artikelen worden een klein beetje aangepast, te weten:

Artikel 3:

3.1 De ingangsdatum van deze nieuwe afspraak is 01-01-2019. (Met terugwerkende kracht)  
Voor een periode van 10 jaar, en daarna kan de huurovereenkomst tekens met 5 jaar worden verlengt.

Artikel 4:

4.1 De huurprijs wordt aangepast naar € 116.000,- excl BTW met als prijsindex 01-01-2019  
4.5 Voor het eerst te indexeren op 01-01-2021.  
4.8 De herziene huurprijs bedraagt € 9.666,67 per maand excl BTW.

Artikel 8:

Dit artikel komt geheel te vervallen, geen huurkorting.

Akkoord:

Bleiswijk d.d. 20-05-2019

Indoor Speeltuinen BV  
JL de Meij

Rottmeren Holding BV  
CPH van den Hout

# Sport & Recreatie Centrum

## Bijlage

46576\_huurovk\_padei.pdf

---

# HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

---

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en op 17 februari 2015 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl).

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

---

## ONDERGETEKENDEN

### 1] Rottemeren Holding BV

Te Kooilaan 1a 2665 KR Bleiswijk.  
(Correspondentieadres wordt Lunetkade 27 4931KL Geertruidenberg)

hierna te noemen "Verhuurder",

ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 64762653

vertegenwoordigd door: C.P.H. van den Hout (Cees)

EN

### 2] Sport- en Bewegencentrum Rottemeren BV i.o.

Kantoorhoudende te Folkert Elsingastraat 38 3067NW Rotterdam.  
hierna te noemen "Huurder",

vertegenwoordigd door P.R. Teunissen

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:



## ZIJN OVEREENGEKOMEN

### Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder een gedeelte van de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), gelegen Kooilaan 1a 2665 KR Bleiswijk. Ter plaatse bekend als huidige tennishal, horeca, keuken, magazijn, danszaal, terras en grasveld rechts en voor het pand gelegen Alsmede de rechter bedrijfswooning.

Globaal het rechtergedeelte van het sportcomplex. Samen groot circa 3175 m2.

Kadastraal bekend gemeente Bleiswijk sectie C, nummer 6115.

Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 2 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor sportdoeleinden en horeca, het een en ander in de ruimste zin des woords. Huurder dient zelf zorg te dragen voor een juist gebruik overeenkomstig de wet- regelgeving van de gemeente Lansingerland of dan wel andere betrokken instanties.

1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt niet meer dan zoals aangegeven op de bouwvergunning.

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst geen kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.

1.6 Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat dit geen verschil heeft op de huurprijs.

### Voorwaarden

2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 februari 2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

### Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op 01 juni 2021 (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van 5 jaar en loopt tot en met 31 mei 2026.

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door huurder of verhuurder in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor een aansluitende periode van 5 jaar, derhalve tot en met 31 mei 2031.

Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor telkens een periode van 5 jaar.

3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar.

3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.



### **Kosten van levering van zaken en diensten**

5.1 Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd: Opstalverzekering, groot onderhoud aan gevels en daken h.w.a. etc. Erfpacht, waterschapslasten eigenaarsdeel alsmede woz eigenaarsdeel.

5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

### **Zekerheden**

6.1 Huurder zal voor de ingangsdatum een borg storten ter grootte van 3 maanden huur plus btw.

6.2 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed. Deze waarborg wordt verrekend aan het einde van de huurperiode

### **Beheerder**

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op CPH van den Hout (Cees).

7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

7.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

### **Incentives**

8 Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld.

### **Asbest/Milieu**

9.1 **Aan Verhuurder is niet bekend / Aan Huurder is niet bekend** dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.

9.2 **Aan Verhuurder is niet bekend / Aan Huurder is niet bekend** dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

### **Duurzaamheid/Green lease**

10 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

paraaf Verhuurder

CK

4/5

paraaf Huurder

d

## Bijzondere bepalingen

11

De toiletgroep en de Miva worden eveneens gebruikt door de fitness. De 4 kleedkamers welke worden gehuurd door de fitness. Mogen gebruikt worden door uw sporters. De fitness geeft hen onbeperkt daar toegang tijdens haar openingstijden. De schoonmaakkosten wordt onderling afgestemd. De kosten voor gas/water en elektra komen vanaf deze datum voor uw rekening.

Mogelijk overbodig maar om misverstanden te voorkomen:

- Schoon en in goede staat opleveren en na beëindiging idem overdragen.
- Aanpassen gebouw en installaties alleen met schriftelijke goedkeuring verhuurder.
- In oude staat opleveren van aangepaste zaken als geen schriftelijke goedkeuring is gegeven door de verhuurder.
- Verzekering inboedel, nieuw te maken bar/keuken installatie en apparatuur komt voor rekening van huurder.
- Periodiek onderhoud ventilatoren, verwarmingsketels etc voor rekening huurder.
- Verwarmingkosten en gebruikskosten d.w.z. gas water stroom meterhuur telefoon alarm etc. zijn voor rekening huurder.
- Entree en gang mogen gebruikt worden door de fitness bezoekers.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 2-voud.

plaats Bleiswijk

datum 23/4 2021

plaats

datum

Rottemeren Holding BV

Sport- en Bewegencentrum Rottemeren BV i.o.

  
G.P.H. van den Hout

  
P.R. Tekampissen

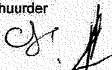
Bijlagen: \*)

- Bijlage 1: buitenterrein van het gehuurde.
- Bijlage 2: plattegrond/tekening van het gehuurde.
- Bijlage 3: plattegrond overige huurders.
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
- algemene bepalingen.
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder.
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.
- kopie paspoort [rechtsgeldig vertegenwoordiger Verhuurder\*].
- kopie paspoort [rechtsgeldig vertegenwoordiger Huurder\*].
- foto's

Afzonderlijke handtekening[en\*] van Huurder[s\*] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW als genoemd in artikel 2.1.

Handtekening[en\*] Huurder[s\*]:

paraaf Verhuurder



5/5

paraaf Huurder



## Bijzondere voorwaarden

voorwaarde\_46576.pdf

## **Kooilaan 1a, 1b en 1c Bleiswijk (22 januari 2025)**

### **A. - ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN**

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld.

Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien voor mr. J.H. Oomen, notaris in 's-Hertogenbosch, verleden.

Een afschrift van de akte is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, op vijf december tweeduizend zestien, in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

Deze Algemene Voorwaarden worden hierna ook genoemd: "AVVE".

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

### **B.- BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN**

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in:

- A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een openbare executoriale verkoop (dus als de hiervoor vermelde openbare veiling doorgaat); en
- B. Bijzondere verkoopvoorwaarden in geval van een onderhandse verkoop op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, op verzoek van de verkoper, hypotheekgever of de executoriaal beslaglegger.

#### **A. 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. Wijze van veilen**

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling.

De veiling vindt plaats in twee fasen, welke fasen op één dag zullen plaatsvinden, aansluitend aan elkaar:

- de eerste, de inzet, bij opbod;
- de tweede, de afslag, bij afmijning.

##### **2. Omzet- en overdrachtsbelasting**

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

##### **3. Inzetpremie**

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

De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Overeenkomstig artikel 9 AVVE is de inzetpremie voor rekening van verkoper.

#### 4. Financiële gegoedheid vóór of tijdens veiling

De bieder, de koper, de vertegenwoordigde en alle andere die aan de biedingen deelnemen moeten hun financiële gegoedheid kunnen aantonen zoals bedoeld in artikel 14 AVVE door een verklaring van een geldverstrekkende 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.

#### 5. Kosten

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de AVVE komen voor rekening van koper:

- a. de overdrachtsbelasting en/of de verschuldigde omzetbelasting;
- b. Het honorarium van de notaris
- c. Het kadastrale recht en de kosten van de kadastrale recherches
- d. de kosten van ontruiming
- e. inzetpremie
- f. De kosten van doorhaling van de inschrijvingen van de hypotheek beperkte rechten en beslagen
- g. De kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of 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 bijzondere veilingvoorwaarden

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald.

Voor een specificatie van het honorarium, kosten en eventuele achterstallige eigenaarslasten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite.

#### 6. Bestemming

de registergoederen zijn, voor zover verkoper bekend, nu in gebruik als bedrijvigheid (detailhandel), recreatie-sport.

#### 7. Gebruik bij derden

1. Het registergoed wordt geleverd onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst. De verkoper zal via de website inzage geven in de huurovereenkomst voor zover die in zijn bezit is. De verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er voordien of nadien afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De verkoper staat er eveneens niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen.
3. 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.

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 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.
8. **Overige informatie betreffende het registergoed**

Milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen.

Aanschrijvingen

Er zijn geen aanschrijvingen bekend.



**9. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen; verwijzing naar eerdere akten**

Voor erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen die betrekking hebben op het registergoed wordt verwezen naar een akte van levering op eenendertig december tweeduizend vijftien verleden voor voornoemde mr. C.M. Jones, notaris te Amersfoort, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de openbare registers van het kadaster op eenendertig december tweeduizend vijftien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 67529 nummer 119. In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

**" Erfpacht**

*Op het verkochte is van toepassing de voorwaarden van erfpacht zoals vastgelegd in de hiervoor onder B. vermelde akte, woordelijk luidende als volgt:*

**"Tijdvak.**

**Artikel 4.**

1. *De uitgifte in erfpacht is geschied voor een tijdvak van vijftien jaren, ingaande op heden en mitsdien eindigende op vijf november tweeduizend één en zeventig.*
2. *De eigenaar zal desgevraagd uiterlijk tien jaar voor laatstgemelde datum aan de erfpachter kenbaar maken of en zo ja onder welke alsdan nader overeen te komen voorwaarden het erfpachtrecht kan worden voortgezet.*

*Stilzwijgende verlenging van het erfpachtrecht is uitgesloten.*

**Canon.**

**Artikel 5.**

1. *De uitgifte geschiedt tegen een canon van:*
  - a. *Voor het kalenderjaar negentienhonderd zeven en negentig vijf en twintigduizend gulden ( f 25. 000,-);*
  - b. *Voor het kalenderjaar negentienhonderd acht en negentig honderdduizend gulden ( f 100. 000,-);*
  - c. *Voor het kalenderjaar negentienhonderd negen en negentig honderd vijf en twintigduizend gulden ( f 125. 000,-);*
  - d. *Voor het kalenderjaar tweeduizend éénhonderd vijftigduizend gulden ( f 150. 000,-);*
  - e. *Voor het kalenderjaar tweeduizend één éénhonderd vijf en zeventigduizend gulden ( f 175. 000,-) voor alle daarop volgende jaren éénhonderd vijf en zeventigduizend gulden ( f 175. 000,-) per jaar jaarlijks te verhogen of te verlagen met een percentage dat gelijk is aan het percentage dat het prijsindexcijfer van de maand september van het afgelopen jaar is gestegen of gedaald ten opzichte van het prijsindexcijfer van diezelfde maand van het daaraan voorafgegane jaar.*

*Onder prijsindexcijfer wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna te noemen CBS) gepubliceerde prijsindexcijfer voor de maand september reeks werknemers laag, op basis van het thans meest recente basisjaar als 100.*

*Mocht het CBS te eniger tijd overgaan tot publikatie voor prijsindexcijfers als bedoeld op een meer recente tijdbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zonodig na koppeling aan de cijfers van de voorgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het CBS.*

2. *De canon voor het jaar negentienhonderd zeven en negentig dient te worden voldaan op één oktober negentienhonderd zeven en negentig en wel een bedrag van vijf en twintigduizend gulden ( f 25. 000,--). Vervolgens dient de canon steeds bij vooruitbetaling te worden voldaan in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen op één februari en één oktober van elk jaar, voor het eerst op één februari negentienhonderd acht en negentig.*

*De termijn per één februari heeft betrekking op het tijdvak één januari tot en met dertig juni en de termijn per één oktober heeft betrekking op het tijdvak van één juli tot en met één en dertig december van dat kalenderjaar. De canon heeft betrekking op de voorgenomen bouwplannen voor de eerste fase, conform de goedgekeurde bouwtekening zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 van deze overeenkomst, met een bebouwde grondoppervlakte van zeventienduizend vijfhonderd vierkante meter (7.500 m<sup>2</sup>) met daarin acht tennisbanen, vijf squashbanen, snooker/pool/biljart, opslagruimte, kleedruimte, multifunctionele ruimte, kantoor, ruimte voor ondersteunende horeca, ontmoetingsruimte en terras.*

*Bij de realisering van elke uitbreiding van de eerste fase zal de canon worden verhoogd daarbij rekening houdende met de functie van die uitbreiding.*

#### Canonherziening.

##### Artikel 6.

1. *In het jaar tweeduizend en vijf en vervolgens telkens na vijf jaren kunnen partijen op verzoek van de meest gerede hunner in overleg treden omtrent herziening van de canon met betrekking tot het dan volgende tijdvak van vijf jaren, voor het eerst voor het tijdvak van vijf jaren dat aanvangt op één januari tweeduizend en zes.*
2. *De herziene canon dient een economisch gelijkwaardige tegenprestatie te zijn voor het genot van het erfpacht object voor zover dit niet voor rekening van de erfpachter is gesticht.*
3. *Het verzoek om canonherziening zal moeten geschieden ten minste drie maanden vóór het einde van elk tijdvak van vijf jaren.*

*Is een dergelijk verzoek niet tijdig gedaan, dan zal voor het betreffende tijdvak geen canonherziening kunnen plaats hebben, tenzij beide partijen daarin*

toestemmen.

4. Indien ten aanzien van een canonherziening geen overeenstemming tussen partijen wordt bereikt, zal de canon voor het eerstvolgende tijdvak van vijf jaren bindend worden vastgesteld door drie deskundigen tezamen. Elke partij benoemt één deskundige, deze beide deskundigen benoemen tezamen een derde deskundige.
5. De eventuele aan een canonherziening verbonden kosten zijn geheel voor rekening van beide partijen, ieder voor de helft.  
*Indien evenwel het bedrag van de verhoging of verlaging minder dan tien procent (10%) van de laatst geldende canon bedraagt, komen de kosten ten laste van de partij die de herziening heeft gevraagd.*
6. Ingeval van canonherziening zal indexering van de herziene canon plaatsvinden met ingang van het kalenderjaar, volgend op het jaar waarvoor de herziene canon geldt. De indexering geschiedt zoals in het voorgaande artikel is bepaald.

#### Betalingen.

##### Artikel 7.

1. Alle betalingen, door de erfpachter aan de eigenaar te doen, zowel van de canon als van hetgeen overigens ter zake van het erfpachtrecht mocht verschuldigd worden, zullen geschieden zonder enige korting, inhouding of schuldvergelijking door overschrijving ten gunste van de eigenaar door overboeking op bankrekening nummer 28.50.13.955 bij de N.V. Bank Nederlandsche Gemeenten te Den Haag, ten name van het Recreatieschap Rottmeren, met vermelding van oorzaak en verschijndag.
2. Indien de canon niet op de verschijndag is betaald, wordt zonder dat inverzuimstelling nodig is, de canon verhoogd met één procent voor elke na de verschijndag ingegane maand verzuim, een ingegane maand gerekend voor een volle maand.
3. Wanneer de in het voorgaande lid genoemde verhoging verschuldigd is, behoeft te betaling van de canon zonder gelijktijdige betaling van die verhoging niet te worden geaccepteerd.

#### Belastingen en lasten.

##### Artikel 8.

1. Alle belastingen en lasten, die – onder welke benaming ook en ongeacht de tenaamstelling – voor de tijd gedurende welke het erfpachtrecht, bestaat, of of wegens de eigendom van de grond en de gebouwen of wegens de bebouwing worden geheven, zijn voor rekening van de erfpachter, tenzij die lasten of belastingen betrekking hebben op de bloot-eigendom van de eigenaar.
2. Wanneer de eigenaar belastingen of lasten mocht hebben betaald, die ingevolge het vorenstaande ten laste van de erfpachter komen, zal de

*eigenaar hiervan kennis geven aan de erfpachter die verplicht zal zijn binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan de eigenaar te vergoeden.*

Aansprakelijkheid canon, ondeelbaarheid.

Artikel 9.

1. *De erfpachter is niet slechts met het erfpachtrecht, doch ook met zijn overige vermogen aansprakelijk voor de voldoening van de canon en alle andere krachtens deze akte verschuldigde bedragen.*
2. *Na overdracht of toedeling van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan of een aandeel daarin zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.*
3. *Alle uit deze akte voortvloeiende verplichtingen van de erfpachter zijn ondeelbaar.*

Opstallen en voorzieningen.

Artikel 10.

1. *De erfpachter mag slechts die gebouwen, werken, voorzieningen en beplantingen aanbrengen en instand houden, waarvoor de goedkeuring is verleend door de eigenaar.  
Voor het aanbrengen van reclame is eveneens de goedkeuring van de eigenaar vereist.*
2. *Van alle te stellen opstallen, aan te leggen werken en te treffen voorzieningen – waaronder begrepen alle groenvoorzieningen – alsmede aan te brengen reclame, worden vooraf volledige uitgewerkte tekeningen op duidelijke schaal met bijbehorende omschrijvingen alsmede een totaal-inrichtingsplan aan de eigenaar ter goedkeuring voorgelegd, die zich daarover binnen drie maanden zal uitspreken, bij gebreke waarvan de goedkeuring wordt geacht te zijn verleend.*
3. *Goedkeuring door de eigenaar ontslaat de erfpachter niet van de plicht te voldoen aan de van overheidswege voorgeschreven regels en/of te zorgen voor de uit anderen hoofde nodige vergunningen van een of meer overheidslichamen.*
4. *De eigenaar draagt er zorg voor dat nabij de erfgrans een basispakket aan nutsvoorzieningen, te weten gas, elektriciteit en water, en riolering wordt aangeboden.  
Indien nodig kan een zwaardere capaciteit aan nutsvoorzieningen worden verzorgd, afgestemd op het specifieke gebruiksdoel dat door de erfpachter wordt beoogd. In dat geval zal een financiële bijdrage van de erfpachter worden gevraagd in de aanlegkosten.  
De aansluitkosten op de aangeboden voorzieningen zijn voor de rekening van de erfpachter.*
5. *De kosten voor het gebruik van water, gas, elektriciteit en riolering zijn voor*

*rekening van de erfpachter, overeenkomstig de (levering)voorwaarden van de desbetreffende leveranciers/instaties, waaronder begrepen de eigenaar. De kosten van het gebruik van de riolering van de eigenaar en de gemeente (waaronder de kosten van de zuiveringslasten) zijn voor rekening van de erfpachter overeenkomstig de voorwaarden van de eigenaar en de gemeente.*

6. *De erfpachter dient te alle tijde te gedogen, dat op, in, aan of boven het erfpacht object palen, kabels, leidingen, draden en ander voorwerpen zijn of worden aangebracht, onderhouden en vervangen ten behoeven van openbare voorzieningen, zonder dat de eigenaar tot enige vergoeding is gehouden.*
7. *De eigenaar heeft te allen tijde het recht om, na voorafgaand overleg met- en kennisgeving aan de erfpachter, op, in, aan of boven het erfpacht object palen, andere werken dan in het voorgaande lid bedoeld te (doen) aanbrengen, onderhouden en vervangen en wel zodanige werken als de eigenaar in het openbaar belang nodig oordeelt, voor zover de handhaving van dit belang tot de taakstelling van de eigenaar behoort. Indien hieruit schade aan de door erfpachter verrichte investeringen zou voortvloeien, heeft de erfpachter alsdan recht op vergoeding van die schade, zonder de waarde van de grond daarbij in aanmerking te nemen.*
8. *Indien ten aanzien van de hoogte van de schadevergoeding, als bedoeld in het voorgaande lid, geen overeenstemming tussen partijen wordt bereikt, zal deze bindend worden vastgesteld door drie deskundigen tezamen. Elke partij benoemt één deskundige, deze beide deskundigen benoemen tezamen de derde deskundige.*
9. *Noch de thans bestaande opstallen, werken, voorzieningen en beplantingen, noch de bedoelde door de erfpachter gestichte opstallen, werken, voorzieningen en beplantingen mogen zonder de goedkeuring van de eigenaar worden afgebroken dan wel verwijderd. Vorenbedoelde goedkeuring zal de eigenaar slechts kunnen onthouden op basis van goede gronden van afweging van belangen.*
10. *Na door de eigenaar gedane aanzegging is de erfpachter verplicht binnen de bij die aanzegging gestelde termijn alle zonder goedkeuring geplaatste opstallen, werken, voorzieningen, beplantingen en reclame te verwijderen en de eventueel toegebrachte schade te herstellen.*

*Blijft de erfpachter in gebreke een en ander tijdig te verrichten, dan zal zulks geschieden door de eigenaar op kosten van de erfpachter.*

**Onderhoud en beheer.**

**Artikel 11.**

1. *De erfpachter is verplicht ervoor zorg te dragen dat:*
  - a. *Het erfpacht object en de zich daarop bevindende opstallen met*

- bijbehorende ordelijk en schoon worden gehouden;*
- b. De kleur van het buitenverfwerk van de opstallen goedkeuring door de eigenaar heeft verkregen;*
  - c. De groenvoorzieningen volgens een door de erfpachter opgesteld en door de eigenaar tevoren goedgekeurd beheersplan worden onderhouden;*
  - d. De afwatering van het erfpacht object voldoet aan de daaraan van overheidswege te stellen eisen.*
  - e. Een goede erfscheiding bij het naastliggende zwembad- en saunacomplex wordt aangebracht.*
- 2. De erfpachter is verplicht:*
- a. Op zijn kosten het erfpacht object en de daarop aanwezige opstallen, werken, voorzieningen en beplantingen in goede staat van onderhoud te houden en daaraan alle nodige herstellingen te (doen) verrichten;*
  - b. Op zijn kosten de opstallen, werken en voorzieningen ten genoegen van de eigenaar tegen de normale en gebruikelijke risico's te verzekeren en verzekerd te houden tot zodanige bedragen, dat volledig herstel mogelijk is; de erfpachter zal daarvan desgevraagd aan de eigenaar de bewijzen overleggen;*
  - c. Ingeval van schade aan de opstallen, werken, voorzieningen en beplantingen, veroorzaakt door brand, water en/of storm dan wel andere schade, veroorzaakt door derden of door welke oorzaak ook: om zulks binnen een periode van ten hoogste twee jaar na het ontstaan van de schade, of zoveel eerder als partijen alsdan nader zullen overeenkomsten, ten genoegen van de eigenaar te doen herstellen of herbouwen;*
  - d. Een verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid ten genoegen van de eigenaar af te sluiten en afgesloten te houden.*
- 3. Bij niet-naleving door de erfpachter van een of meer van de in lid 2 omschreven verplichtingen zal de boetebepalingen van artikel 18 lid 1 in werking treden.*
- 4. Onverminderd het in dit artikel bepaalde:*
- a. Doet de erfpachter afstand van alle aanspraken, welke hij tegenover de eigenaar zou kunnen doen gelden wegens schade bij de uitoefening van het erfpachtrecht, door welke oorzaak ook ontstaan, tenzij deze schade in ontstaan door grove schuld aan deze zijde van de eigenaar;*
  - b. Vrijwaart de erfpachter de eigenaar tegen alle aanspraken van derden om vergoeding wegens schade, hoe ook genaamd, voor zover die schade door of vanwege de erfpachter is ontstaan.*

Exploitatie

Artikel 12.

*1. Het erfpachtobject, de opstallen en de verdere werken en voorzieningen mogen*

*niet anders worden bestemd en gebruikt – behoudens goedkeuring van de eigenaar – dan voor het stichten en exploiteren van een sport – en recreatiecentrum gericht op de balsport; horeca-activiteiten mogen slechts een ondersteunend karakter hebben.*

*De opstal met een oppervlakte van circa zeventuizend vijfhonderd vierkante meter (7.500 m<sup>2</sup>) zal worden gebouwd en gebruikt overeenkomstig de door de eigenaar goedgekeurde tekening de dato drie juni negentienhonderd ze en negentig / werknummer 950413 B51.*

*Het gebruik van het erfpachtobject voor andere doeleinden dan (bal) sportactiviteiten kan in beperkte maten worden toegestaan, waarbij vooraf schriftelijke toestemming van de eigenaar nodig is. Geluidshinderlijke activiteiten zijn niet toegestaan.*

*2. Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan het erfpachtobject werkzaamheden of handelingen te (doen) verrichten of na te (doen) laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu – waaronder begrepen de bodem wordt veroorzaakt. Ook is de afvoer van de bodemspecie niet geoorloofd, tenzij met toestemming van de eigenaar vast te stellen voorwaarden. Alle schade die niettemin door een handelen of nalaten door of vanwege de erfpachter ontstaat – daaronder mede begrepen de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering – is voor rekening van de erfpachter.*

*3. De erfpachter is te allen tijde verplicht het complex in overeenstemming met de daarvoor benodigde vergunningen te exploiteren. Weigering of intrekking van benodigde vergunningen zal nimmer aanleiding kunnen zijn tot ontbinding van de aan deze uitgifte ten grondslag liggende overeenkomst dan wel wijziging of herziening van de canon.*

*4. Derden kunnen aan het in dit artikel bepaalde geen rechten ontlennen.*

*Vervreemding, verhuuring.*

*Artikel 13.*

- 1. De erfpachter mag het erfpachtrecht – geheel of een aandeel daarin niet zonder toestemming van de eigenaar vervreemden, in de ondererfpacht uitgeven, overdragen en toebedelen, noch splitsen door overdracht of toedeling van de erfpacht op een gedeelte van de zaak, noch op de zaak staande gebouwen splitsen in appartementsrechten, noch op het erfpachtrecht – geheel of gedeeltelijk zakelijk rechten vestigen met uitzondering van het recht van hypotheek.*
- 2. De erfpachter mag zonder toestemming van de eigenaar het erfpacht object niet geheel of gedeeltelijk verhuren, verpachten of aan een ander in gebruik geven.*
- 3. Indien de erfpachter een vennootschap op aandelen is, is toestemming van*

*de eigenaar vereist voorafgaand aan overdracht (waaronder begrepen inbreng in een andere vennootschap/rechtspersoon), uitgifte, certificering, vestiging van vruchtgebruik en in pandgeving van de aandelen van de erfpachter; met dien verstande echter dat voor vestiging van vruchtgebruik en inpandgeving van de aandelen van de erfpachter in het kader van financiering van de onderhavige onderneming van de erfpachter geen toestemming van de eigenaar is vereist.*

4. *Vorenbedoelde toestemming(en) zal de eigenaar niet kunnen onthouden dan op basis van goede gronden en na afweging van de belangen van de betrokken partijen.*

*Bij de beoordeling door de eigenaar zal met name een rol spelen het te verwachten gebruik van het erfpachtobject in relatie tot de in deze akte aangegeven bestemming/gebruik alsmede solvabiliteit van de desbetreffende (rechts)persoon.*

*Wordt over het verzoek om toestemming niet binnen zes maanden na indiening daarvan een besluit genomen, dan wordt de toestemming geacht te zijn verleend.*

5. *Indien het erfpachtrecht met hypotheek wordt bezwaard, dient de erfpachter te bewerkstelligen dat aan de eigenaar kosteloos een gewaarmerkt afschrift van de hypotheekakte wordt gezonden.*
6. *Indien en voor zover een hypotheekhouder van het ontstaan van zijn recht jegens de eigenaar heeft doen blijken en het erfpachtrecht met hypotheek is bezwaard, zal voor eventuele overdracht door en ten gevolge van de uitoefening van de rechten van de hypotheekhouder(s) bij executoriale verkoop geen toestemming van de eigenaar zijn vereist; voor onderhandse verkoop door de hypotheekhouder is wel toestemming van de eigenaar vereist.*

#### Opzegging.

##### Artikel 14.

1. *Indien de erfpachter is verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, kan de erfpacht door de eigenaar worden opgezegd. Tevens kan de eigenaar de erfpacht opzeggen in het algemeen belang.*
2. *De erfpachter kan de erfpacht niet opzeggen.*
3. *Iedere opzegging geschiedt bij deurwaardersexploot. Iedere opzegging als bedoeld in lid 1 geschiedt tenminste één maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.*

*De opzegging dient tenminste te vermelden de reden voor de opzegging en het tijdstip waartegen wordt opgezegd.*

4. *Binnen acht dagen na deze opzegging wordt door de eigenaar bij deurwaardersexploot van de opzegging kennis gegeven aan de eventuele*



*beperkt gerechtigden of beslagleggers op het erfpachtrecht, die in de openbare registers staan ingeschreven.*

5. *Indien ingeval van opzegging door de eigenaar, vóór de door de eigenaar vastgestelde dag van de eindiging van de erfpacht, de oorzaak voor de opzegging naar het oordeel van de eigenaar is weggenomen en vóór die dag bovendien aan de eigenaar vergoed zijn de kosten van bovenbedoelde exploten, zal de opzegging niet in werking treden en mitsdien het erfpachtrecht ongewijzigd blijven voortbestaan.*

*Is de termijn ongebruikt voorbijgegaan, dan is het erfpachtrecht geëindigd op de daarvoor vastgestelde dag.*

6. *Indien het erfrechtspand door opzegging is geëindigd, is de eigenaar bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, onder overlegging van de in lid 3 en 4 bedoelde exploten.*
7. *Bij beëindiging van de erfpacht ingevolge lid 1 is de canon over het lopende erfpachtjaar ten volle verschuldigd, tenzij het betreft een opzegging in het algemeen belang.*

*Het verschuldigde bedrag is terstond opeisbaar.*

8. *Ingeval van opzegging door de eigenaar, zal de eigenaar, indien en voor zover een hypotheekhouder van het ontstaan van zijn recht jegens de eigenaar heeft doen blijken en het erfpachtrecht met hypotheek is bezwaard, de hypotheekhouder in de gelegenheid stellen binnen zes maanden tot executoriale verkoop over te gaan dan wel, mits met toestemming van de eigenaar, tot onderhandse verkoop.*

#### Beëindigingsvergoeding

##### Artikel 15.

1. *De erfpachter zal ook bij het eindigen van het erfpachtrecht de opstallen, werken en beplantingen niet mogen afbreken of wegnemen. De erfpachter verbindt zich om, zodra het erfpachtrecht is geëindigd, de grond, opstallen, werken en beplantingen onmiddellijk te ontruimen en vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten te vrije beschikking van de eigenaar te stellen.*
2. *Indien het erfpachtrecht eindigt door tijdsverloop en de eigenaar wenst het erfpachtrecht niet voort te zetten, zal de eigenaar aan de erfpachter voor de door deze gestelde opstallen en werken betalen een vergoeding, gelijk aan de waarde daarvan zonder de grond, gebaseerd op de waarde bij onderhandse verkoop aan een derde (waarde in het economisch verkeer), welke waarde echter nooit hoger kan zijn dan de waarde in voortgaande exploitatie.*

*Bedoelde waarde wordt door partijen in onderling overleg bepaald. Indien partijen daaromtrent geen overeenstemming bereiken, zal de waarde bindend worden bepaald door drie deskundigen tezamen.*

*Elke partij benoemt één deskundige, deze beide deskundigen benoemen tezamen de derde deskundige.*

*Voor de door de erfpachter aangebrachte beplantingen en dergelijke zal hem generlei vergoeding verschuldigd zijn.*

*Voorts bestaat geen recht op vergoeding voor die opstallen en werken, waarvoor door de eigenaar geen voorafgaande schriftelijke toestemming werd verleend.*

3. *De door de eigenaar aan de erfpachter voor bedoelde opstallen en werken te betalen vergoeding dient te worden voldaan binnen zes maanden nadat het taxatierapport door de deskundigen zal zijn uitgebracht.*
4. *Indien zou blijken dat de oplevering door de erfpachter aan de eigenaar niet tijdig dan wel in strijd met erfpachters verplichtingen niet vrij van huur, pacht of andere niet direct opzegbare gebruiksrechten of niet leeg en ontruimd is geschied, is de eigenaar bevoegd het betalen van de vergoeding renteloos op te schorten totdat de oplevering vrij van huur, pacht en gebruik, leeg en ontruimd is geschied.*

*De eigenaar is bovendien bevoegd het gehele bedrag van de vergoeding dan wel een deel daarvan – in mindering op de aanspraken van de erfpachter – aan te wenden tot het huurvrij maken/doen ontruimen van bedoelde opstallen, werken en beplantingen.*

*Voorts zullen ook de nog achterstallige canons aan de eigenaar en/of andere achterstallige lasten en belastingen in mindering mogen worden gebracht op de vergoeding.*

5. *Indien de erfpacht eindigt door tijdsverloop en de erfpachter wenst het erfpachtrecht niet voort te zetten, dan zal de eigenaar voor de door de erfpachter aangebrachte opstallen, werken en beplantingen geen vergoeding verschuldigd zijn.*
6. *Indien de erfpacht tussentijds eindigt omdat de erfpachter in verzuim is geweest de canon voor twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekort is geschoten in de nakoming van zijn andere verplichtingen, dan zal de eigenaar de wettelijk verschuldigde vergoeding betalen zoals vermeld in artikel 87 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.*

*Toezicht op naleving, bezichtiging.*

*Artikel 16.*

1. *De erfpachter verleent de door de eigenaar aangewezen personen vrije toegang tot het erfpachtobject en alle aanwezige opstallen, werken en voorzieningen, voor zover zulks door de eigenaar nodig wordt geoordeeld voor het toezicht op de naleving van de bepalingen van deze overeenkomst.*
2. *De erfpachter is verplicht gedurende vier maanden voor het einde van de erfpacht het erfpachtobject aan derden te bezichtig open te stellen, zonder daarvoor enige vergoeding te kunnen vorderen.*

Schriftelijkheidsvereiste.

Artikel 17.

1. *Waar in deze akte goedkeuring of toestemming is vereist, dient deze steeds voorafgaand en schriftelijk te zijn verleend. Bovendien dient het vragen en verlenen van de goedkeuring of toestemming als bedoeld in artikel 12 lid 1 en artikel 13 lid 1, 2 en 3 bij aangetekende brief te geschieden.*
2. *Aan het verlenen van goedkeuring of toestemming kan de eigenaar te allen tijde voorwaarden en/of bepalingen verbinden.*
3. *Onverminderd het bepaalde in lid 1 geschieden alle uit deze overeenkomst voortvloeiende opzeggingen, aanzeggingen en aanschrijvingen rechtsgeldig bij aangetekende brief, tenzij een deurwaardersexploot is voorgeschreven of in de wet of in deze akte anders is bepaald.*

Boetes.

Artikel 18.

1. *Bij overtreding van enige bepaling van:*
  - *Artikel 11 lid 2 sub a (inzake onderhoud)*
  - *Artikel 11 lid 2 sub c (inzake herbouwplicht)*
  - *Artikel 12 lid 1 (inzake bestemming/gebruik)*
  - *Artikel 13 lid 1, 2 en 3 (inzake vervreemding/verhuring), verbeurt de erfpachter voor elke dag dat de overtreding voortduurt een boete van tienduizend gulden ( f 10. 000,-) ten behoeve van de eigenaar, met indexering als hierna in lid 2 vermeld, zulks indien de gevolgen van zijn overtreding in stand blijven ondanks de behoorlijke ingebrekestelling.*

*De eigenaar is bevoegd vergoeding van eventueel meer geladen schade te vorderen.*

2. *De in lid 1 bedoelde boete wordt jaarlijks verhoogd met een percentage dat gelijk is aan het percentage dat het prijsindexcijfer voor het afgelopen jaar is gestegen ten opzichte van het prijsindexcijfer voor het daaraan voorafgegane jaar.*

*Onder prijsindexcijfer wordt verstaan het in artikel 5 lid 2 bedoelde prijsindexcijfer.*

3. *In afwijking van het bepaalde in lid 1, zal bij verhuur of ingebruikgeving zonder toestemming van de eigenaar geen ingebrekestelling vereist zijn en zal de erfpachter derhalve door het enkele feit van de overtreding in gebreken zijn.*
4. *Bij overtreding van enige andere bepaling dan in lid 1 vermeld, verbeurt de erfpachter voor elke dag dat de overtreding voortduurt ten behoeve van de eigenaar een boete per gebeurtenis van één duizend gulden ( f 1. 000,-) onverminderd het recht van de eigenaar op volledige schadevergoeding.*

Kettingbeding.

Artikel 19.

1. *De erfpachter is verplicht het bepaalde in de artikelen 7 tot en met 13, artikel*

*15 lid 1, artikel 16 tot en met 18 en dit artikel bij elke overdracht van het erfpachtrecht of het verlenen daarop van enig beperkt recht – met uitzondering van het recht van hypotheek – woordelijk in de desbetreffende akte op te nemen en ter naleving aan zijn rechtsopvolger(s) of beperkt of verbeurte ten behoeve van de eigenaar van een boete van tenminste vier miljoen gulden ( f 4. 000. 000,-) met indexering als in lid 2 van het voorgaande artikel vermeld.*

*De eigenaar is bevoegd vergoeding van eventueel meer geleden schade te vorderen.*

- 2. Van de akte van overdracht van het erfpachtrecht of verlening van enig beperkt recht (uitgezonderd hypotheek) daarop, zal vóór de ondertekening een ontwerp daarvan aan de eigenaar worden overhandigd ter controle of aan het bepaalde in dit artikel is voldaan.*

*De definitieve akte zal overeenkomstig dit ontwerp worden verleden, alles op straffe van een door de erfpachter ter behoeve van de eigenaar te verbeuren boete van tenminste vier miljoen gulden ( f 4. 000. 000,-) met indexering als in lid 2 van het voorgaande artikel vermeld, voor elke overtreding of niet-nakoming.*

#### Arbitrage.

##### Artikel 20.

- 1. Onverminderd het bepaalde in deze akte omtrent de benoeming van deskundigen, kunnen geschillen tussen partijen uit hoofde van deze akte bij arbitrale uitspraak worden gewezen door drie arbiters. Elke partij benoemt één arbiter, deze beide arbiters benoemen tezamen de derde arbiter.*
- 2. Op de arbitrage zijn de desbetreffende bepalingen van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van toepassing. De bevoegde president van de rechtbank is de president van de rechtbank van het arrondissement, waarin het erfpachtgoed is gelegen.*
- 3. De wederpartij van degene die beslechting van het geschil door arbiters verzoekt, is bevoegd binnen een maand nadat hij dit verzoek in geschrift heeft ontvangen, voor beslechting van het geschil door de bevoegde rechter te kiezen.”.*

#### Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen moeten overheidsorganen beperkingen registreren van de bevoegdheid tot gebruik van of beschikking over een registergoed (als bedoeld in die wet en het toepasselijke aanwijzingsbesluit).

Er zijn geen besluiten bekend.

#### **9. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg**

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl) plaatsvinden.

### **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 te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
  - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst 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 een 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:
  - 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.

**B. Onderhandse executoriale verkoop voor de openbare veiling**

Voor de onderhandse executoriale verkoop is het volgende in het bijzonder van toepassing:

**1. Voorwaarden onderhandse executoriale verkoop**

Bij een onderhandse executoriale verkoop overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek door verkoper, de eigenaar of de executoriaal beslaglegger, zijn op die koop de voorwaarden van de AVVE en alle onder III opgenomen bijzondere veilingvoorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Dit geldt alleen voor zover de aard van een onderhandse verkoop (niet openbare verkoop via een veiling) zich daar niet tegen verzet en voor zover daarvan in de navolgende tekst niet uitdrukkelijk wordt afgeweken. Het hiervoor vermelde geldt ook voor zover hiervan in een tussen verkoper, eigenaar of de executoriaal beslaglegger en koper op te maken koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en de bijzondere veilingvoorwaarden onder A., prevaleren de volgende bepalingen.

**2. Procedure van onderhandse verkoop**

Tot veertien dagen vóór de voor de openbare executoriale verkoop bepaalde dag, kan onderhands op het registergoed worden geboden door middel van een aan mij, notaris, gerichte schriftelijke verklaring overeenkomstig artikel 547 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Onder een schriftelijke verklaring wordt ook een bericht per e-mail dan wel per fax begrepen. Andere

elektronische berichten, zoals per sms, tweet of whatsapp worden niet aangemerkt als schriftelijke verklaringen. Op de website is (onder aan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

### 3. **Ondertekening koopovereenkomst**

Direct nadat verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren, is de koopovereenkomst tot stand gekomen behoudens het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek. De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en wordt ondertekend door koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop heeft ingediend. Op eerste verzoek van de notaris moet koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs en een bewijs van financiële goedgehoedheid overleggen.

#### a. **Opschortende voorwaarden/goedkeuring voorzieningenrechter**

- De koopovereenkomst vindt plaats (met inachtneming van het hierna bepaalde) onder de opschortende voorwaarde dat de in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek bedoelde rechterlijke goedkeuring voor deze overeenkomst onvoorwaardelijk zal worden verkregen, nadat het verzoekschrift door verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger is ingediend.
- Deze opschortende voorwaarde is echter niet van toepassing op de verplichting voor koper die voortvloeit uit artikel 13 lid 1 AVVE (betaling waarborgsom) en op het hierna bepaalde.
- Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst van verkoper of eigenaar niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. In dat geval is koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord.
- Partijen kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet zal goedkeuren.
- Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als verkoper de koopovereenkomst - tijdig - ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

#### b. **Tijdstip van betaling**

De voor de executoriale verkoop en verkrijging van het registergoed verschuldigde kosten die voor rekening van de koper komen, moeten samen met de koopprijs worden betaald. De betaling moet plaatsvinden binnen vier (4) weken nadat de goedkeuring van koopovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: 'de



goedkeuring'), door de voorzieningenrechter is verleend. Als artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, mag de betaling niet eerder plaatsvinden dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. Alle betalingen moeten worden gedaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris.

Indien de koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 AVVE en moet hij - zonder dat enige ingebrekestelling nodig is - vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke rente verhoogd met twee procent (2%) vergoeden.

**c. Geen verplichting tot indiening verzoek**

Verkoper, eigenaar en executoriaal beslaglegger zijn niet verplicht om de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat genoemde partijen vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.

**d. Ontbinding tot datum beschikking**

Tot de datum waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, heeft verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de notaris. De koop vindt plaats in elk geval onder de ontbindende voorwaarde dat de eigenaar gebruikmaakt van zijn recht op lossing als bedoeld in artikel 3:269 Burgerlijk Wetboek voordat de goedkeuring is verleend.

**e. Uitoefening van het recht van parate executie**

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. 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.

**f. Risico-overgang**

Het registergoed is voor risico van koper vanaf de inschrijving van de akte van levering.

**g. Levering**

De eigendomsoverdracht van het registergoed komt tot stand door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de openbare registers van het kadaster. Deze notariële akte van levering zal worden verleden voor mij, notaris of zijn waarnemer, na betaling van de koopprijs en alle verschuldigde kosten en belastingen.

**h. Kosten en heffingen**

De kosten en heffingen worden aan koper respectievelijk verkoper in rekening gebracht overeenkomstig hetgeen is bepaald in de AVVE onder artikel 9.