



Behandelaar: C.M. van Beuzekom  
[chrisvanbeuzekom@vdbn.nl](mailto:chrisvanbeuzekom@vdbn.nl)  
+31 (0)85 008 39 48

## **BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR DE EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER**

### **Windmolen 4 te Maastricht**

Op negenentwintig januari tweeduizend vijftientwintig (29-01-2025) verschijnt voor mij,  
mr. Albert Willem Kuijpers, notaris met vestigingsplaats Waalre:

- enzovoorts -

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: - hypotheekhouder -.

#### **Opdrachtgever**

- hypotheekhouder -,

hierna te noemen: **Verkoper**,

heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek, hierna te noemen: **BW**) op grond van artikel 3:268 BW. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de Onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de Verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend namens de Verkoper, onder gebruikmaking van de aan deze akte gehechte volmacht. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op [www.vastgoedveilingzuid.nl](http://www.vastgoedveilingzuid.nl) en [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl), (beide en afzonderlijk) hierna te noemen: **Website**.

Deze akte heeft de volgende indeling:

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

#### **1. ALGEMENE INFORMATIE**

##### **1.1 Datum en plaats**

De executoriale verkoop vindt plaats op zes maart tweeduizend vijftientwintig (06-03-2025) vanaf dertien uur dertig minuten in Hotel-Restaurant Jagershorst aan de Valkenswaardseweg 44 te 5595 XB Leende, voor mij, notaris, of eventueel een van de andere (toegevoegd) notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of mijn waarnemer, hierna te noemen: **Notaris**, tenzij:

1. de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW; of
2. deze hybride zaalveiling geen doorgang kan vinden, in welk geval de veiling plaatsvindt via internet en wel via de website [www.openbareverkoop.nl](http://www.openbareverkoop.nl). De wijze van veilen zal blijken uit de publicatie op de Website.

### 1.2 Registergoed

Het registergoed is:

het perceel grond met opstal en verdere aanhorigheden, gelegen te 6229 PN Maastricht, Windmolen 4, kadastraal bekend **gemeente Maastricht sectie P nummers 6422 en 7297**, groot tweeduizend vier vierkante meter (2.004 m<sup>2</sup>) respectievelijk honderd en drie (103 m<sup>2</sup>), tezamen groot tweeduizend honderd en zeven (2.107 m<sup>2</sup>),

hierna te noemen: **Registergoed**.

### 1.3 Eigenaar/Schuldenaar

De eigenaar van het Registergoed is:

- **enzovoorts** -

hierna te noemen: **Eigenaar**.

De Eigenaar is ook de **Schuldenaar**.

### 1.4 Verrijging Eigenaar

Het Registergoed werd door de Eigenaar verkregen, door levering ten titel van koop. Deze levering blijkt uit een akte op één oktober tweeduizend vierentwintig (01-10-2024) verleden voor mr. N.C. van Smaalen, notaris met vestigingsplaats Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op twee oktober tweeduizend vierentwintig (02-10-2024), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 89622 nummer 174.

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

### 1.5 Hypotheek-/pandrecht

Op het Registergoed is ten behoeve van de Verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: **Hypotheekrecht**. Dit blijkt uit een akte op één oktober tweeduizend vierentwintig (01-10-2024) verleden voor voornoemde notaris van Smaalen. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op twee oktober tweeduizend vierentwintig (02-10-2024), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 87987, nummer 37, deze akte hierna te noemen: **Hypotheekakte**. In de Hypotheekakte werd tevens een recht van pand gevestigd op onder meer roerende zaken die het Registergoed volgens verkeersopvatting duurzaam dienen, hierna te noemen:

**Pandrecht**.

Het Hypotheek- en Pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling voor al hetgeen de Verkoper van de Schuldenaar te vorderen heeft of mocht hebben uit hoofde

van de in de Hypotheekakte vermelde geldlening van de Schuldenaar, met rente en kosten.

Op het Hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de Hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

#### **1.6 Rangorde inschrijving**

Het Hypotheekrecht en het Pandrecht zijn eerste in rang.

#### **1.7 Schuld**

Het bestaan en de omvang van de schuld van de Schuldenaar aan de Verkoper blijkt uit de administratie van de Verkoper.

#### **1.8 Recht tot executoriale verkoop**

De vordering die door het Hypotheekrecht is gedekt, is volgens de Verkoper direct opeisbaar geworden door het in vervulling gaan van de opeisingsgronden onder artikel 9 sub b en/of j van de geldleningsovereenkomst, die tussen Verkoper en Schuldenaar tot stand is gekomen op dertig september tweeduizend vierentwintig (30-09-2024).

#### **1.9 Verzuim Schuldenaar**

Op grond van wat hiervoor en het in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de Schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De Verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en eerste pandhouder. De Verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW.

#### **1.10 Aanzegging**

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan de Eigenaar/Schuldenaar.

#### **1.11 Toepasselijke algemene veilingvoorwaarden**

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien (05-12-2016) verleden voor mr. J.H. Oomen, destijds notaris met vestigingsplaats 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien (05-12-2016) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook genoemd: **AVVE**.

#### **1.12 Uitoefening recht van parate executie**

De Verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de Verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de Eigenaar en/of de Schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De Koper kan de Verkoper voor gevolgen niet

aansprakelijk houden wanneer Verkoper met vorenbedoelde gerechtvaardigde belangen rekening houdt.

## **2. INFORMATIE OVER HET REGISTERGOED**

### **2.1 Feitelijke objectinformatie**

#### Onderzoeksplicht

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

#### Milieu

Het is de Verkoper niet bekend of het Registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de Verkoper ook niet bekend of zich in het Registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend dat zich in het Registergoed andere asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden, dan gebruikelijk was te achten voor de tijd dat het Registergoed gebouwd dan wel verbouwd is.

Op grond van artikel 15 lid 1 AVVE aanvaardt Koper deze lasten en beperkingen, waarbij nadrukkelijk wordt verwezen naar de verdere inhoud van dat artikel.

#### Energielabel

Verkoper verklaarde geen Eigenaar te zijn (geweest) van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een energielabel.

Op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) stond per negen januari tweeduizend vijfentwintig (09-01-2025) met betrekking tot het Registergoed energielabel A+ geregistreerd.

### **2.2 Juridische informatie**

#### Onderzoeksplicht

Van de Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen met betrekking tot het Registergoed, dan wel – indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de Notaris.

#### Bestemming

Het Registergoed is, voor zover Verkoper bekend, thans niet in gebruik, doch laatstelijk in gebruik geweest als bedrijfspand.

Volgens informatie van de Website van Omgevingsloket maakt het Registergoed deel uit van het bestemmingsplan "Gemeente Maastricht".

Op grond daarvan is aan het Registergoed de bestemming "Bedrijventerrein - 1" toegekend.

Voor de van toepassing zijnde regels, ook met betrekking tot (andere) besluiten en plannen aangaande het gebied waarin het Registergoed is gelegen, worden gegadigden

verwezen naar hetgeen is gepubliceerd via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl) of de daarvoor in de plaats te treden website.

#### Privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het Registergoed wordt verwezen:

**a.** voor wat betreft perceel **kadastraal bekend gemeente Maastricht sectie P nummer 6422:**

- 1.** naar hetgeen is vermeld in een akte van levering, op negentien november negentienhonderd achtennegentig (19-11-1998) verleden voor mr. I.G.J.M. Schoonbroodt, destijds notaris met vestigingsplaats Meerssen, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster (destijds bewaring te kantoor Roermond) op twintig november negentienhonderd achtennegentig (20-11-1998), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 11280 nummer 9, waarin onder meer woordelijk is vermeld:

**"Artikel 3.9 Gedoogplichten nutsvoorzieningen**

- 1. De koper neemt op zich jegens een nutsbedrijf (te weten de tak van de dienst van de gemeente en/of die rechtspersoon die de zorg en verantwoordelijkheid draagt voor openbare nutsvoorzieningen) de navolgende kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het vorenomschreven registergoed te weten:*
  - a. het gedogen van het aanleggen, hebben, houden onderhouden en verwijderen van installaties en geleiders met de daarmee in verband staande beveiligingswerken, zulks met inbegrip van het recht van toegang voor het onderhouden en instandhouden van voormelde werken, herstel of vernieuwing daaronder begrepen, in, aan boven of onder het gekochte en de daarop gestichte of nog te stichten opstal.*
  - b. Indien geen trottoirs langs het betreffend bouwterrein zullen worden aangelegd en tengevolge daarvan de te plaatsen lichtmast(en) en kabelverdeelkast(en) voorzover redelijkerwijs niet anders mogelijk – in, casu quo op het verkochte zal komen te staan, het gedogen van het aanleggen, hebben, houden, onderhouden en verwijderen van de te plaatsen lichtmast(en) en kabelverdeelkast(en) met de daarmee in verband staande beveiligingswerken in casu quo op het door koper gekochte worden aangebracht, onderhouden en hersteld, vernieuwing daaronder begrepen, in, aan, boven of onder het registergoed en de daarop gestichte of nog te stichten opstal;*
  - c. om het betreffende nutsbedrijf de daarvoor nodige toegang tot het registergoed te verlenen.*

2. *De bepalingen in artikel 3:10 lid 2 tot en met 5 hierna vermeld zijn op deze gedoogplichten van overeenkomstige toepassing;*
3. *De hiervoor in lid 1. bedoelde kwalitatieve verplichtingen zullen overgaan als kwalitatieve verplichtingen op degene, die het bij deze akte geleverde registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen; mede gebonden zullen zijn degene(n) een recht tot gebruik zullen verkrijgen.*

**Artikel 3.10 Beperkte rechten nutsbedrijf**

1. *De Koper is verplicht indien door een nutsbedrijf ten behoeven van openbare nutsvoorzieningen op of in het registergoed leidingen of opstallen moeten worden aangelegd of opgericht, op eerste verzoek van dit nutsbedrijf:*
  - a. *voor opstallen van dit nutsbedrijf een opstalrecht en*
  - b. *voor het hebben, houden en onderhouden van de leidingen cum annexis een erfdienstbaarheid ten laste van het registergoed te vestigen. De kosten van de akte van vestiging van dit beperkte recht zijn alsdan ten laste van het betreffende nutsbedrijf.*
2. *Deze voorzieningen mogen slechts betrekking hebben op voorzieningen, die onderdeel uitmaken van de distributiefase en niet van de transportfase.*
3. *Deze beperkte rechten mogen voorts niet de bestemming verhinderen die koper aan het registergoed als voormeld heeft willen geven noch het gebruik daarvan dusdanig beperken dat dit in redelijkheid en billijkheid van koper niet is te vergen.*
4. *Aan de koper wordt op diens verzoek door het betreffende nutsbedrijf een tekening verstrekt, waarop de ligging en de aard van die voorzieningen op het registergoed schetsmatig zijn aangegeven.*
5. *Het betreffende nutsbedrijf is verplicht na uitvoering van werkzaamheden aan nutsvoorzieningen, voorzover in het registergoed gelegen, de vóór die uitvoering bestaande toestand zoveel als redelijkerwijs mogelijk is onverwijld te herstellen.*

**Artikel 7.2. wijziging van de bestemming**

*Wijziging van de sub 7.1 bedoelde bestemming dient vooraf door het College te zijn goedgekeurd, tenzij en voorzover in de overeenkomst van verkoop en koop reeds bij voorbaat een wijziging is goedgekeurd.*

**Artikel 7.3 Toekomstig bodemonderzoek**

1. *De gemeente heeft voorafgaande aan de verkoop van het registergoed aan de koper een onderzoek doen instellen naar de eventuele verontreiniging van het registergoed, gemeten naar de huidige maatstaf van de landelijk overheid en thans algemeen geldende inzichten. Uit dit onderzoek is gebleken dat het registergoed per datum van levering door de Gemeente niet verontreinigd is in die zin dat door koper opgegeven bestemming van het registergoed onaanvaardbaar en/of onmogelijk zou worden.*
2. *Indien en zodra een eigenaar of een zakelijk gerechtigde – hierna verder*

*aangeduid als "de vervreemder" – het registergoed of zijn recht daarop, onder benaming of welke titel ook wenst te vervreemden, dient hij daarvan bij aangetekend schrijven mededeling te doen aan het College.*

3. *Alsdan is de Gemeente bevoegd om binnen zes weken na datum van dit aangetekend schrijven een nieuwe globaal onderzoek te doen verrichten teneinde na te gaan of door het gebruik van het registergoed door vervreemder alsnog onaanvaardbare bodemverontreiniging veroorzaakt is.*
4. *De kosten van dit onderzoek zijn steeds voor rekening van vervreemder.*
5. *Indien een nieuwe bodemverontreiniging aanwezig blijkt te zijn, ontstaan na ondertekening van deze akte, zal de Gemeente bij aangetekend schrijven hiervan mededeling doen aan vervreemder en dient die bodemverontreiniging door en voor rekening van de vervreemder binnen drie maanden na datum van deze mededeling ten genoegen van de gemeente te zijn verwijderd.*
6. *Bij wege van kettingbeding dient alsdan uitdrukkelijk in de akte van levering ten behoeve van de Gemeente te worden bedongen dat de nieuwe verkrijger de in lid 1 tot en met 5 van dit artikel omschreven verplichtingen als eigen en rechtstreekse verbintenis jegens de Gemeente op zich neemt en dient zulks in de akte van levering ten behoeve van de Gemeente te worden aanvaard. Om niet-nakoming hiervan staat de boete, als omschreven in lid 6 van dit artikel.*
7. *Indien in strijd met de bepalingen van dit hoofdstuk wordt gehandeld, verbeurt de nalatige partij ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare forfaitaire boete van vijftig procent van de verkoopwaarde van het registergoed door het enkel feit van niet-nakoming, onverminderd het recht van de gemeente om vergoeding te eisen van de eventuele door haar geleden meerder schade met kosten en interessen.*

#### **Artikel 7.4 Ontheffingen**

*Het college kan op schriftelijk verzoek van koper ontheffing verlenen van een of meer van de in dit hoofdstuk bedoelde verplichtingen, voorwaarden of termijnen ne aan een ontheffing voorwaarden verbinden.*

2. Naar hetgeen is vermeld in een akte van levering, op eenendertig maart tweeduizend twintig (31-03-2020) verleden voor mr. H.M.A. Albicher, notaris met vestigingsplaats Breda, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op eenendertig maart tweeduizend twintig (31-03-2020) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4 deel 77751 nummer 79, waarin onder meer woordelijk is vermeld:

#### **"MEDEDELING GEMEENTE MAASTRICHT**

*Op grond van het bepaalde in artikel 7.3 lid 2 van een akte van levering, op negentien november negentienhonderdachtennegentig verleden voor een*

*plaatsvervanger van I.G.J.M. Schoonbrood, destijds notaris te Meerssen, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers, destijds te Roermond, in register Hypotheken 4 op twintig november negentienhonderdachtenegentig in deel 11280 nummer 9 - in verband waarmee wordt verwezen naar het hiervoor in deze akte opgenomen citaat - heeft de gemeente Maastricht op twaalf maart tweeduizend twintig per e-mail bericht dat de toestemming tot doorverkoop en daaraan gekoppeld bodemonderzoek bij bedrijfsterreinen sinds negentienhonderd achtenegentig niet langer van toepassing is als gevolg van gewijzigde bodemwetgeving en gewijzigd beleid. Een kopie van laatstgenoemde mail bevindt zich onder berusting van mij, notaris."*

**b. voor wat betreft perceel, kadastraal bekend gemeente Maastricht sectie P nummer 7297:**

- 3.** naar hetgeen is vermeld in een akte van levering, op zes maart tweeduizend zes (06-03-2006) verleden voor mr. H.J.C. Olivers, destijds notaris met vestigingsplaats Merkelbeek, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster (destijds bewaring te kantoor Roermond) op zeven maart tweeduizend zes (07-03-2006), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 15437 nummer 107, waarin onder meer woordelijk is vermeld:

*"Met betrekking tot bekende beperkte rechten en/of kwalitatieve verplichtingen bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de op de onderhavige overeenkomsten van verkoop en levering van toepassing zijnde hoofdstukken 3 (voorwaarden alle verkopen)) en 7 (bedrijventerrein) uit de "Algemene Verkoopvoorwaarden 1993" van de Gemeente Maastricht, vastgelegd bij raadsbesluit van negen maart negentienhonderd drieënnegentig (raadstukken 1993, volgnummer 62), opgenomen in een akte op twee november negentienhonderd drieënnegentig verleden voor destijds notaris J.H.W. Versteeg te Maastricht, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond op drie november negentienhonderd drieënnegentig in register 4 deel 8699 nummer 47, welke vorenbedoelde hoofdstukken uit de Algemene Voorwaarden - met de inhoud waarvan koper bekend is en akkoord gaat, meer speciaal met de daarvan deel uitmakende kwalitatieve verplichtingen, ketting- en boetebedingen - geacht worden woordelijk in deze overeenkomst te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken."*

Onverminderd bovenstaande aanvaardt de Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het BW, alsmede die erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven, maar uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan. Het bepaalde in artikel 15 AVVE blijft onverminderd van kracht.



Voor zover in die lasten en beperkingen verplichtingen voorkomen die de Verkoper aan de Koper moet opleggen, wordt geacht dat de Verkoper dat gedaan heeft door de Gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). De Koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een Bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de Verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de Gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij Onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).

#### Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers blijkt dat er geen beperkingen bekend zijn in de Basisregistratie Kadaster – Publiekrechtelijke Beperkingen (BRK-PB).

De Verkoper heeft mij, Notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven, maar adviseert Koper te allen tijde zelf onderzoek daar naar te (laten) verrichten.

De Koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier (4) dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in de Basisregistratie Kadaster. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier (4) weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de Koper.

Verkoper heeft, behoudens inspanningen van de taxateur ten dienste van de taxatie, overigens geen onderzoek laten doen noch inlichtingen laten inwinnen bij overheidsinstanties en laat dergelijke onderzoeken nadrukkelijk aan de Koper. Het niet verrichten van bedoelde onderzoeken kan aan Verkoper en/of Notaris niet worden tegengeworpen.

### **2.3 Gebruik**

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet gebruikt.

Volgens de Basisregistratie Personen staat er op het adres van het Registergoed niemand ingeschreven; volgens de informatie uit het handelsregister zijn geen entiteiten ingeschreven op het adres van het Registergoed.

#### **Huurbeding**

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BW. Verkoper is niet bekend met het bestaan van huurovereenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed.

Verkoper doet zekerheidshalve hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de Verkoper.

De uitoefening van de bevoegdheden op grond van artikel 3:264 BW wordt aan de Koper overgelaten, voorzover Verkoper die kan overdragen. De Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de Koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hierna is vermeld over de ontruiming.

### **Ontruiming**

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van gebruik door de Eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de Koper, kan de Koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij Onderhandse verkoop kan de Koper de Eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de Koper. De Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de Koper tot ontruiming.

## **3. FINANCIEEL**

### **3.1 Kosten en heffingen**

- a.** Het Registergoed is niet een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 9 lid 2 van de AVVE worden aan de Koper in rekening gebracht:
- het honorarium van de Notaris (waaronder begrepen de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst en de leveringsakte bij Onderhandse executoriale verkoop);
  - de overdrachtsbelasting en omzetbelasting;
  - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
  - de inzetpremie;
  - de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheeken, beperkte rechten en beslagen;
  - de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of de Website; en
  - de eventuele andere kosten van de voorbereiding en organisatie van de executoriale verkoop.

Daarnaast komen de kosten van ontruiming na de aflevering voor rekening van Koper.

Voor zover na voldoening van de Verkoper een opbrengst resteert, komen de honoraria en kosten van door het kantoor van de executienotarissen te verrichten werkzaamheden, ter zake de uitkering en/of verdeling ervan, ten laste van die resterende opbrengst en niet ten laste van de Koper.

- b.** Van de eigenaarslasten met betrekking tot het Registergoed blijkt uit het document "BsGW - eigenaarslasten 2025 Maastricht" als gepubliceerd op de Website.

Eigenaarslasten worden bij de overdracht in de veiling niet verrekend.

### **3.2 Fiscaal**

Voor zover de Verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Het tarief is gebaseerd op de wetgeving die geldt op het moment dat Koper de eigendom van het Registergoed verkrijgt dan wel rechthebbende daartoe wordt.

Blijkens de akte als omschreven onder 1.4 (de dato één oktober tweeduizend vierentwintig (01-10-2024)), was bij die verkrijging overdrachtsbelasting verschuldigd over zevenhonderd vijfenzeventigduizend euro (€ 775.000,00). Dat impliceert dat in deze veilingprocedure artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is, wanneer uiterlijk één april tweeduizend vijftwintig (01-04-2025) de overdacht plaatsvindt.

Het risico dat de Ontvanger van de Belastingdienst (de veiling) van het Registergoed voor de heffing van (overdrachts)belasting anders kwalificeert komt volledig voor rekening van Koper.

#### **AANVULLING OP DE AVVE**

- a.** In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende.  
De koopprijs en de overige kosten moeten worden voldaan, met verrekening van dat wat al betaald is, uiterlijk zes (6) weken na de gunning maar, in het geval artikel 3:270 lid 3 BW van toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de Notaris te willen overleggen, niet eerder dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. In dat geval geldt dat - behoudens de betaling van een eerder verschuldigde waarborgsom - iedere betaling door koper in handen van de Notaris, geacht wordt te gelden als een betaling van een (aanvullende) waarborgsom en wel tot het moment dat de voorzieningenrechter heeft beschikt ten aanzien van de in artikel 3:270 lid 3 BW bedoelde verklaring.
- b.** In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- c.** Daar waar in artikel 10 van de AVVE een betalingsverplichting staat vermeld voor een Koper, waar nog geen sprake kan zijn van een Koper, dient te worden gelezen dat de betalingsverplichting geldt voor de Bieder die het hoogste Bod heeft uitgebracht.
- d.** In afwijking van artikel 10 van de AVVE verlangt Verkoper vóór de Gunning betaling van de waarborgsom als omschreven in artikel 12 van de AVVE – of een bankgarantie tot het bedrag van de waarborgsom. De waarborgsom is groot tien procent (10%) van het hoogste bod. Als hieraan niet wordt voldaan, behoudt Verkoper zich het recht voor om niet te gunnen met verwijzing naar het elders in dit artikel bepaalde.

Het niet storten van de waarborgsom of het niet stellen van de bankgarantie binnen de gestelde termijn levert aansprakelijkheid op voor de nalatige partij, die daardoor alle voor Verkoper ontstane schade met kosten en rente moet vergoeden. Het verzuim treedt in zonder ingebrekestelling.

#### **4. OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP (DE VEILING)**

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

##### **4.1 Wijze van veilen**

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE, tenzij uitsluitend via internet wordt geveild als omschreven in artikel 1.1. van deze akte.

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

##### **4.2 Bieden**

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

##### **4.3 Voorwaarden in verband met internetbieden**

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website.

##### **Aanvulling begrippen**

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

- *Deelnemer:*  
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
- *Handleiding:*  
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
- *Notaris:*  
de Notaris die opdracht heeft dan wel gevolmachtigd is uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
- *Openbareverkoop.nl:*  
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
- *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.
- *Registratienotaris:*  
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de website(s).

##### **Aanvulling voorwaarden**

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

#### **4.4 Inzetpremie**

Als niet wordt gegund, vervalt het recht op inzetpremie.

#### **4.5 Identificatie, onderzoeken WWFT, UBO en PEP**

Iedere Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de Notaris kunnen legitimeren door op eerste verzoek van die Notaris een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

De Koper dan wel vertegenwoordigde is gehouden op eerste verzoek van de Notaris alle informatie aan te leveren die de Notaris op grond van de Wet ter voorkoming van

witwassen en financieren van terrorisme gehouden is van de Koper te vragen, waaronder begrepen doch niet beperkt tot:

- ingeval de Koper een rechtspersoon is: een opgave van de uiteindelijk belanghebbende als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme en - antwoord op de vraag of deze uiteindelijk belanghebbende kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme;
- ingeval de Koper een natuurlijk persoon is: antwoord op de vraag of de Koper kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

De Koper is zich bewust van het feit dat als de Koper deze informatie niet aanlevert, de Notaris niet mag meewerken aan de juridische overdracht van het Registergoed aan de Koper, terwijl de Koper in dat geval niet wordt ontslagen van zijn verplichtingen uit hoofde van de door de gunning tot stand gekomen koopovereenkomst.

#### **4.6 Gegoedheid**

In aanvulling op artikel 14 van de AVVE:

De hoogste Bieder dan wel de Koper zijn in ieder geval gehouden op eerste verzoek van de Notaris alle informatie te verschaffen over de herkomst van middelen waarmee de tegenprestatie zal worden voldaan, een en ander op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Het niet of niet-tijdig verstrekken van gevraagde informatie – alsook de documenten die de informatie staven -, leidt voor de Bieder dan wel Koper tot aansprakelijkheid voor aanvullende kosten en zal tevens kunnen leiden tot niet-nakoming van de door de veiling tot stand gekomen koopovereenkomst.

#### **4.7 Niet-gunning**

Als de Verkoper niet tot Gunning overgaat, worden:

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

Dit geldt niet als de Bieder/Koper in gebreke is.

#### **4.8 Risico-overgang**

Het Registergoed is niet een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 19 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van Gunning.

### **5. ONDERHANDSE EXECUTORIALE VERKOOP (ONDERHANDSE VERKOOP)**

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de Onderhandse verkoop door de Verkoper, de Eigenaar of degene die op het Registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de Verkoper, de Eigenaar of de beslaglegger en de Koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

#### **5.1 Schriftelijke verklaring**

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de Website (onderaan de aankondiging van de executie van het Registergoed) een formulier beschikbaar dat bij voorkeur voor biedingen moet worden gebruikt.

### **5.2 Koopovereenkomst**

Direct nadat de Verkoper, de Eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het Bod van Koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 BW van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de Notaris vastgelegd en ondertekend door de Koper en degene die het verzoek tot Onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de Notaris moet de Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

### **5.3 Waarborgsom**

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de Koper tot betaling van de waarborgsom. Die waarborgsom dient te worden voldaan binnen twee dagen na aanvaarding van het Bod door de Verkoper, doch nooit later dan de uiterste dag waarop het vereiste verzoek tot goedkeuring bij de Voorzieningenrechter moet zijn ingediend, om twaalf uur (12.00 uur). De uiterste dag in deze is zeventwintig februari tweeduizend vijftwintig (27-02-2025).

### **5.4 Verzoekschriftprocedure**

- a.** De Verkoper, de Eigenaar (en de eventuele beslaglegger) zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b.** De Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De Koper is verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als Koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c.** De Koper en de partij die de koopovereenkomst met de Koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d.** Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de Verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de Bieder de waarborgsom geheel terug.

### **5.5 Risico-overgang**



Het Registergoed is niet een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 19 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van de goedkeuring.

**Bijlage**

Aan de Akte zal de volgende bijlage (in kopie) worden gehecht:

**Bijlage 1:** de volmacht van de Verkoper.

**Slot**

De verschenen persoon is mij, Notaris, bekend en de verschenen persoon is door mij geïdentificeerd.

WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Waalre op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Voor het verlijden van de Akte is door mij, Notaris, aan de verschenen persoon een zakelijke opgave gedaan van de inhoud van de Akte en is door mij een toelichting gegeven.

Vervolgens heeft de verschenen persoon verklaard van de inhoud van de Akte te hebben kennis genomen na daartoe tijdig in de gelegenheid te zijn gesteld, met de inhoud van de Akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is de Akte ondertekend door de verschenen persoon en mij, Notaris, om negen uur en zesenvertig minuten.