

## Windmolen 4, 6229PN MAASTRICHT (46609)



Bedrijfspan  
bedrijfspan met terrein



## Beschrijving

op basis van niet verifieerbare archiefinformatie worden de volgende eigenschappen geschetst:

bedrijfspannd Windmolen 4 te Maastricht, bouwjaar 1999

één bouwlaag, totaal oppervlakte van 1.202 m<sup>2</sup> (bedrijfshal 1.014 m<sup>2</sup>), lichtstraten, betonvloer, toilet, pantry, 10 parkeerplaatsen

Deze informatie is indicatief en verkoper noch notaris kunnen instaan voor de juistheid ervan.

## Veilinginfo

Status	Veiling
Veiling	Zuid donderdag 6 maart 2025
Inzet	donderdag 6 maart 2025 vanaf 13:30
Afslag	donderdag 6 maart 2025 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Fletcher Hotel-Restaurant Jagershorst Leende Valkenswaardseweg 44 5595 XB Leende
Kantoor	VDB Notarissen B.V. Eindhovenseweg 126 5582 HW WAALRE F: 040 221 42 25 E: veilingen@vdbn.nl
Behandelaar	C.M. van Beuzekom (T direct 085-008 39 48)

## Objectinfo

Woningtype	Bedrijfspannd
Bouwjaar	1999
Perceeloppervlakte	2107 m <sup>2</sup>
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbekend



**Kadastrale omschrijving**      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>),



## Financieel

### Lasten

Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% ten laste van KOPER
Indicatie kosten veiling	€ 12.504,00 (per 30-01-2025 om 13:39 uur) Zie bijlage voor info en voorwaarden: o.a. kosten bij onderhandse executie zijn hoger (per 30-01-2025 om 13:39 uur)

## Bijzonderheden

### GEBRUIK

Voor zover verkoper heeft kunnen vaststellen is dit object niet in gebruik. Volgens Basisregistratie Personen en het Handelsregister zijn geen entiteiten ingeschreven op het adres van dit object.

### WAARBORG SOM

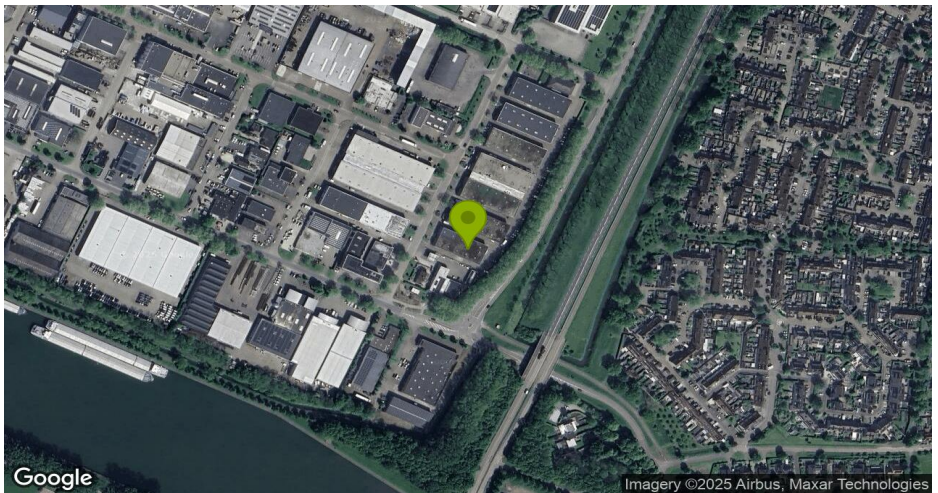
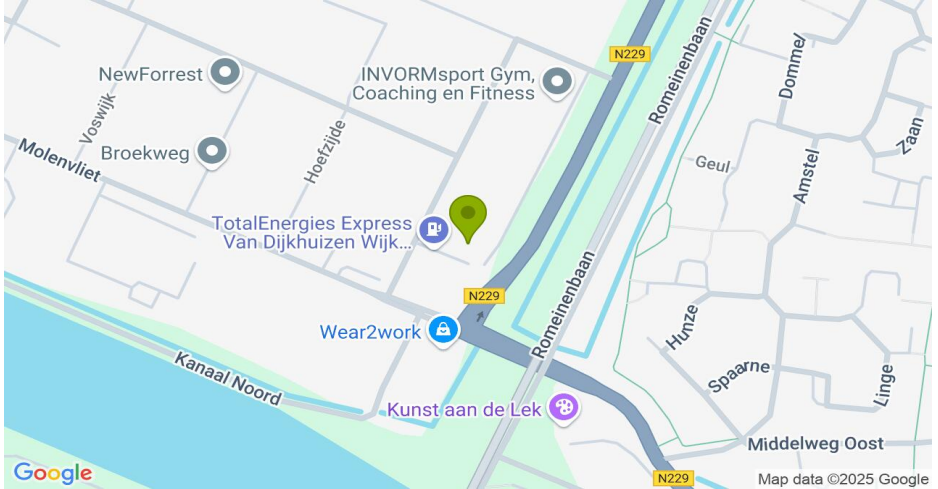
Verkoper verlangt vóór de Gunning betaling van de waarborgsom als omschreven in artikel 12 van de AVVE. Dat betekent dat de hoogste bidder aansluitend aan de veiling de waarborgsom dient te voldoen. De waarborgsom is groot tien procent (10%) van het hoogste bod.

### VERLAGING GRONDSLAG OVERDRACHTS BELASTING MOGELIJK

De akte waarbij de eigenaar dit object verkreeg is ondertekend op 1 oktober 2024. Daarbij was overdrachtsbelasting verschuldigd over € 775.000,00, aldus die akte. Dat impliceert dat in deze veilingprocedure artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is, wanneer uiterlijk 01 april 2025 de overdracht plaatsvindt. Onderhandse bidders aanvaarden het risico dat, door het tijdsbestek voor de behandeling van een verzoek tot goedkeuring van de koopovereenkomst, een overdracht niet voor of op 1 april 2025 realiseerbaar is.

### NADRUKKELIJK

geldt dat bidders geacht worden volledig bekend te zijn met de inhoud van deze publicatie, waaronder begrepen de inhoud van de algemene en bijzondere voorwaarden.



## Bijlage

46609\_BP Maastricht Zuidoost - kaart (1).pdf

< Opnieuw zoeken

### Windmolens 4, 6229PN Maastricht

> Verberg documenten op gekozen locatie

Belfij:  Regels  Andere documenten

Gemeente: Provincie Waterschap Rijk

Omgevingsplan gemeente Maastricht >

Omgevingsplan - Gemeente Maastricht

In werking vanaf 01-01-2024

Facelbestemmingsplan Fitbezoeking >

Bestemmingsplan - Gemeente Maastricht

Vastgesteld 26-09-2023 - geheel onherroepelijk in werking

Facelbestemmingsplan Cultuurhistorie >

Bestemmingsplan - Gemeente Maastricht

Vastgesteld 10-03-2020 - geheel onherroepelijk in werking

Facelbestemmingsplan Woning splitsing en woningomzetting >

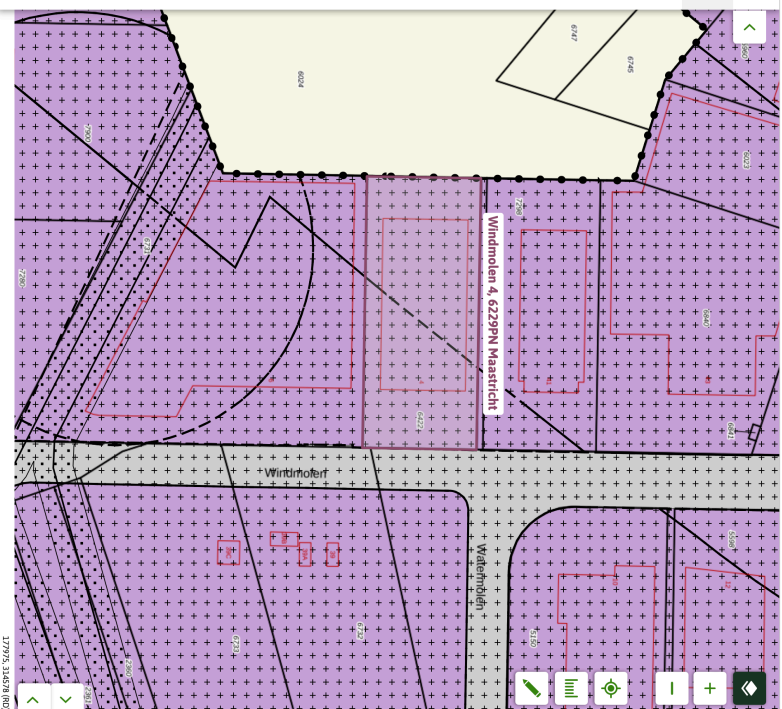
Bestemmingsplan - Gemeente Maastricht

Vastgesteld 28-05-2019 - geheel onherroepelijk in werking

Facelbestemmingsplan Parkeren >

Bestemmingsplan - Gemeente Maastricht

Vastgesteld 29-05-2018 - geheel onherroepelijk in werking



### Maastricht Zuidoost

Bestemmingsplan Gemeente Maastricht

meer kenmerken >

Vastgesteld 18-06-2013 - deels onherroepelijk in werking

Plakinfo: Regels bijlagen bij regels bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overlig Toelichting

Bestemmingsvakken (3)

Verkeer - Verhuifsg gebied >

Waarde - Maastrichts Erfgoed >

Bedrijventerrein - 1 >

Functieaanduidingen (3)

bedrijf tot en met categorie 3.2 >

bedrijf tot en met categorie 3.1 >

specifieke vorm van waarde - archeologische zone c >

Maatvoeringen (2)

Maximum bebouwingspercentage (%) (1)

Maximum bebouwingspercentage (%) : 60 >

# Bijlage

46609\_BscGW - eigenaarslasten 2025 Maastricht.pdf

Goedemiddag, waar bent u naar op zoek?

[Home](#) **Wat zijn de belastingtarieven in 2025?**

## Wat zijn de belastingtarieven in 2025?

Deze informatie heeft betrekking op de gemeente **Maastricht**. [Niet uw gemeente?](#)

### Bereken hier de hoogte van uw gemeentelijke belastingen

#### Onroerende-zaakbelasting

Eigendom van een woning	0,101 %	van de WOZ-waarde
Eigendom van een niet-woning	0,386 %	van de WOZ-waarde
Gebruik van een niet-woning	0,340 %	van de WOZ-waarde

#### Afvalstoffenheffing

Vast bedrag	€ 349,80	per perceel
Vast bedrag bij een verzamelcontainer (zonder registratie per inworp)	€ 427,80	per perceel

Variabele tarieven 

#### Rioolheffing

Eigenarendeel	€ 169,20	per perceel
Gebruikersdeel		
bij een verbruik t/m 250 m <sup>3</sup> water	€ 58,92	per perceel
bij een verbruik boven 250 t/m 50.000 m <sup>3</sup> water	€ 58,92	én
	€ 467,04	per volle eenheid van 250 m <sup>3</sup> water

De overige tarieven vindt u terug in de Verordening rioolheffing.

#### Hondenbelasting

Eerste hond	€ 75,96	per jaar
Tweede hond	€ 109,44	



Iedere volgende hond	€ 132,24	per hond
Kennel	€ 304,44	
<b>Toeristenbelasting</b>		
Kampeeronderkomen / Jeugdherberg	€ 1,84	per overnachting
Logies (geen ster)	€ 3,70	per overnachting
Recreatiewoning	€ 3,96	per overnachting
Hotel 1 ster	€ 3,70	per overnachting
Hotel 2 sterren	€ 4,58	per overnachting
Hotel 3 sterren	€ 5,56	per overnachting
Hotel 4 sterren	€ 6,61	per overnachting
Hotel 5 sterren	€ 7,57	per overnachting
<b>Forensenbelasting</b>		
Per woning	€ 320,00	én
	0,56%	van de WOZ-waarde
(met een maximum van € 3.431 per woning)		
<b>Reclamebelasting</b>		
Oppervlakte t/m 0,1 m2	€ 0,00	per jaar per vestiging
Oppervlakte meer dan 0,1 m2 tot 20 m2	€ 835,00	per jaar per vestiging
Oppervlakte 20 m2 of meer	€ 1.670,00	per jaar per vestiging
<b>Watersysteembeheer - Waterschap Limburg</b>		
Watersysteemheffing gebouwd	%	van de WOZ-waarde
Ongebouwd verharde openbare wegen	€	per hectare
Ongebouwd overig	€	per hectare
Natuurterreinen	€	per hectare
Watersysteemheffing ingezetenen	€	per huishouden
<b>Zuiveringsbeheer - Waterschap Limburg</b>		
Zuiveringsheffing	€	per vervuilingseenheid
Verontreinigingsheffing	€	per vervuilingseenheid

Bent u tevreden met dit antwoord?

Ja

Nee

[Naar bovenliggende pagina](#)

[Print dit artikel](#)

## Gerelateerde artikelen

- Wat zijn de belastingtarieven in 2024?
- Aangifte en inlichtingen
- Hoe kan ik mijn afvalcontainer ruilen?
- Wat kan ik doen als mijn aanslag niet klopt?
- Wat zijn de belastingtarieven van het waterschap in 2024?
- Waar vind ik het nachtverblijfgeregister voor de toeristenbelasting?
- Wanneer ontvang ik het aanslagbiljet van 2025?
- Hoe kan ik een kople van het aanslagbiljet opvragen?
- Waarom heb ik een naheffing parkeerbelasting (parkeerboete) ontvangen?
- Uitleg over toeristenbelasting
- Waarom ontvang ik een koopinlichtingenformulier?
- Niet eens met de naheffing parkeerbelasting (boete)?
- Waarom ontvang ik een aanslag forensenbelasting?
- Wat kan ik doen als ik het niet eens ben met de uitspraak op mijn bezwaar?
- Wanneer ontvang ik een uitspraak op mijn bezwaar?
- Waarom ontvang ik een aanslag precariobelasting?
- Waarom ontvang ik een huurinlichtingenformulier?
- Wat zijn de belastingtarieven in 2025?
- Wat zijn de belastingtarieven van het waterschap in 2025?

Proclaimer  
Toegankelijkheidsverklaring



© copyright 2025 BsGW

webdesign: gosidesign

## Bijlage

46609\_Energielabel - Windmolen 4 te Maastricht.pdf



## Registratie zoeken

### Registratie zoeken

6229PN 4

#### Soort registratie

- Energielabel  
 Maatwerkadvies

#### Status

- Bestaand  
 Vergunningaanvraag  
 Oplevering

#### Gebouwklasse

- Woningbouw  
 Utiiteitsbouw

#### Scope

- Pand  
 Verlijfsobject

Sorteer op:

Aantal getoonde resultaten: 1 van 1

6229PN 4			
Status van het energielabel:		DEFINITIEF	
Registratienummer	-		
BAG verlijfsobject id	0935010000071837		
BAG pand id	0935100000030694		
Provisional id	-		
Labelklasse	<b>BE</b>		
Status	Bestaand		
Registratiedatum	20-09-2023		
Opnamedatum	20-09-2023		
Geldig tot	20-09-2033		
Certificaathouder	BuildingLabel B.V.		
Ingetrokken	-		
Soort opname	Basisopname		
Berekening volgens	NTA 8800:2023		
Gebr. opp. thermische zone	159,88 m <sup>2</sup>		
	<b>BEREKEND</b>	<b>EIS</b>	
Energiebehoefte	91,24	-	kWh/m <sup>2</sup> -jr
Prim. fossiel energiegebruik	120,53	-	kWh/m <sup>2</sup> -jr
Prim. fossiel energiegebruik EMG fort.	120,53	-	kWh/m <sup>2</sup> -jr
Aandeel hernieuwbare energie	0,0	-	%
Aandeel hern. energie EMG fort.	-	-	%
Temperatuuroverschrijding	-	-	
Warmtebehoefte	71,00	-	kWh/m <sup>2</sup> -jr

#### Over deze site

- [Uitleg](#)
- [Wijzigingen in EP-Online](#)
- [Cookies](#)
- [Privacy](#)
- [Toegankelijkheid](#)
- [Kwetsbaarheid melden](#)

#### Meer informatie over energiebesparing

- [Energie besparen](#)
- [Gebouwen](#)
- [Duurzaam energie opwekken](#)

#### Contact

- Telefoon: 088 0424242
- E-mail: [helpdesk](#)

## Bijlage

46609\_Algemene Verkoopvoorwaarden 1993 van Gemeente Maastricht.pdf

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers,	8699	47	165
ROERMOND	03-NOV-1993 09:00	<i>[Handwritten Signature]</i>			
Aantekeningen:			met <i>[Handwritten]</i> vervolgblad(n) <i>[Handwritten]</i>		

Aantekeningen:

*Alg. bronw. 92.50*

- HYP. *[Handwritten mark]*
- RECHT
- TOEP. *72.07.01.18*
- REG 9/ *AV*

Hyp. 4

- CONTR
- PTP

Heden, twee november negentienhonderd drie en negentig,-----  
 verscheen voor mij, Jozef Hendrik Willem Versteeg, notaris ter standplaats Maastricht:

de Hoer Raymond Jacobus Anna Theunissen, gemeente-ambtenaar, wonende te 6215 TT Maastricht, Planetenhof 79, geboren te Maastricht op drie en twintig januari negentienhonderd vier en zestig en gehuwd, ten deze handelende als gevolmachtigde van de publiekrechtelijk rechtspersoon GEMEENTE MAASTRICHT, kantoorhoudende 6211 CJ Maastricht, Markt 28 (postadres: Dienst Stadsontwikkeling en Grondzaken, afdeling grondzaken, postbus 1115, 6201 BC Maastricht), van welke machtiging blijkt uit het besluit van de burgemeester van deze gemeente van een en twintig september negentienhonderd negentig, en aldus overeenkomstig artikel 78 lid 2 van de Gemeentewet de Gemeente Maastricht ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende.-----  
 Deze comparant verklaarde te handelen ter uitvoering van het besluit van de Raad van de Gemeente Maastricht van negen maart negentienhonderd drie en negentig volgnummer 62, welk besluit geen goedkeuring behoeft van Gedeputeerde Staten van Limburg en bij deze akte vast leggen ter inschrijving daarvan in de openbare registers van de Rijksdienst van het Kadaster te Roermond de-----  
 -----ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN 1993 -----  
 Deze voorwaarden luiden als volgt:-----  
 ----- HOOFDSTUK 1. DEFINITIES -----  
 In deze Algemene Verkoopvoorwaarden 1993 wordt verstaan onder:-----  
 1. de Gemeente: de Gemeente Maastricht;-----  
 2. het College: het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Maastricht;-----  
 3. de Dienst S.O.G. : de dienst van de gemeente Maastricht, die belast is met Stadsontwikkeling en Grondzaken van de Gemeente Maastricht;-----  
 4. de gegadigde: de natuurlijke persoon of rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid, die een onroerend goed van de Gemeente in eigendom wil verwerven;-----  
 5. het registergoed: de onroerend zaak, die een gegadigde van de Gemeente in eigendom wil verwerven casu quo verwerft;-----  
 6. de koper:-----  
 a. de gegadigde aan wie door de Gemeente een registergoed is verkocht;-----  
 b. de rechtverkrijgenden onder algemene titel van een koper; en-----  
 c. de rechtsopvolger van de koper met betrekking tot de eigendom van het registergoed;-----  
 7. de gebruiker: degene, die het registergoed in gebruik heeft;-----  
 8. nutsbedrijf de tak van dienst van de Gemeente en/of die rechtspersoon, die de zorg en verantwoordelijkheid draagt voor openbare nutsvoorzieningen;-----  
 9. openbare nutsvoorzieningen: de voorzieningen nu of later te realiseren door een nutsbedrijf ten behoeve van:-----  
 A. het opwekken, transport, verdeling en levering van:-----  
 a. elektriciteit;-----  
 b. water;-----  
 c. gas;-----  
 d. warmte;-----  
 e. informatie op basis van analoge en/of digitale signalen;-----  
 B. het rioolafvoersysteem;-----  
 C. de straatverlichting;-----  
 D. andere - als openbare aan te merken -dienstverlening, die niet onder het vorenstaande is begrepen;-----  
 10. BP-last: een kwalitatief recht of een beperkt recht, waarop bedoeld wordt in artikel 5 lid 3 sub b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht of een eventueel daarvoor in de plaats geldend wet;-----  
 11. de overeengekomen rente: de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek. De rente wordt per dag berekend.-----

Aantekeningen:

-----HOOFDSTUK 2. PROCEDURE TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

----- 2.1 VERZOEK TOT VERKOOP-----

1. Een gegadigde geeft schriftelijk in duplo kennis aan de Dienst S.O.G. onder opgave van de in lid 2. opgesomde gegevens, dat hij een registergoed van de Gemeente in eigendom wil verwerven.-----
2. In deze kennisgeving dienen de navolgende gegevens te worden vermeld:------
  - a. de volledige voornamen, naam, beroep, adres, woonplaats, postcode, geboorteplaats en geboortedatum en het wel of niet gehuwd zijn van de gegadigde, indien het een natuurlijke persoon betreft;-----
  - b. de statutaire naam, zetel, adres, woonplaats en postcode, indien het een rechtspersoon betreft, tezamen met de sub a. genoemde personalia van de natuurlijk persoon, die direct of indirect bevoegd is namens die rechtspersoon onroerend goed te kopen, onder overlegging van een of meer recente relevante uittreksels uit het Handelsregister, waaruit van die bevoegdheid van die persoon blijkt;-----
  - c. de ligging van het registergoed en andere relevante gegevens;-----
  - d. de bestemming die de gegadigde na verwerving aan het registergoed daaraan wil geven;-----
  - e. of terzake van deze aankoop door de gegadigde een financieringsvoorbewoud wordt gemaakt;-----
  - f. de notaris, die door de gegadigde wordt ingeschakeld om de akte van levering te passeren, indien de verkoopovereenkomst tot stand komt.-----
3. De Dienst S.O.G. stelt desgevraagd aan de gegadigde een formulier ten behoeve van deze kennisgeving ter beschikking.-----
4. De Dienst S.O.G. bevestigt de ontvangst van deze kennisgeving aan de gegadigde schriftelijk middels terugzending van een gedateerde en gewaarmerkte duplicaat van die kennisgeving.-----

-----2.2 INTERNE VOORBEREIDING-----

Na de bevestiging als bedoeld in het voorgaand artikel 2:1. lid 4. verifieert de Dienst S.O.G. met bekwame spoed of de gemeente het betreffende registergoed ook wil verkopen.-----

Nadat deze verificatie is voltooid en de gemeente positief op het verzoek wil reageren, stelt de Dienst S.O.G. de koopprijs vast, die de gegadigde terzake van dit registergoed zou dienen te voldoen alsmede de overige voorwaarden, die terzake van die verkoop dienen te gelden.-----

-----2.3 STELLINGNAME DIENST S.O.G.,-----

Zo snel als na verificatie, als bedoeld in artikel 2.3 mogelijk is, zendt de Dienst S.O.G.:-

- a. hetzij een door of namens de directie van de Dienst S.O.G. getekende overeenkomst van verkoop en koop in drievoud aan de gegadigde tezamen met de tekst van de onderhavige Algemene Voorwaarden 1993, met verzoek om bij akkoord twee onderkende exemplaren aan de Dienst S.O.G. te retourneren.-----
- b. hetzij een schrijven, waarin de gegadigde wordt medegedeeld dat de Gemeente het registergoed niet aan de gegadigde wil of kan verkopen.-----

-----2.4 AANVAARDING AANBOD TOT VERKOOP-----

1. Uitsluitend door:-----

- a. terugzending bij aangetekend schrijven of-----
- b. afgifte bij de Dienst S.O.G. tegen een gedateerd en getekend ontvangstbewijs ----- binnen vier weken na de datum van toezending van de koopovereenkomst aan de Dienst S.O.G. door de gegadigde van twee door hem getekende ongewijzigde exemplaren van die overeenkomst kan de gegadigde verklaren dit aanbod tot verkoop te aanvaarden. Deze verklaring heeft eerst werking indien zij binnen de voornoemde termijn de Dienst S.O.G. heeft bereikt.-----
2. Het in die ontwerp-overeenkomst belichaamde aanbod tot verkoop is door:-----
  - a. het overschrijden van die termijn of-----
  - b. het afwijken van het aanbod-----

Aantekeningen:

8699	47	166
<i>Leuke</i>		
..... vervolgblad		

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

van rechtswege vervallen, tenzij de Dienst S.O.G. alsnog onverwijld aan de gegadigde bevestigt, dat ondanks de termijn-overschrijding of afwijking van het aanbod de koopovereenkomst ( met inachtneming van de eventuele afwijking ) tot stand is gekomen. Zonder die bevestiging is de Gemeente met betrekking tot het in dat aanbod tot verkoop genoemde registergoed geheel vrij om dit aan een ander gegadigde te verkopen. ....

3. Indien de gegadigde niet binnen de door de Dienst S.O.G. bij het aanbod tot koop gestelde termijn de door de Dienst S.O.G. gevraagde waarborgsom heeft voldaan of een solide bankgarantie heeft gesteld, is de Dienst S.O.G. bevoegd aan gegadigde schriftelijk te berichten, dat het aanbod tot verkoop daardoor is vervallen, waardoor de Gemeente met betrekking tot het in dat aanbod tot verkoop genoemde registergoed wederom geheel vrij is om dit aan een ander gegadigde te verkopen. ....

-----2.5 TOTSTANDKOMING KOOP-OVEREENKOMST -----

1. Indien de gegadigde de hem door de Dienst S.O.G. gezonden koopovereenkomst ongewijzigd en getekend tijdig heeft teruggezonden, is tussen de Gemeente en de gegadigde een overeenkomst tot stand gekomen onder: .....

a. de **opshertende** voorwaarde zijdens de Gemeente van vaststelling voor zoveel nodig van die overeenkomst door het College casu quo de Raad, indien en voorzover die vaststelling niet door de Raad aan het College is gedelegeerd; .....

b. de **ontbindende** voorwaarde zijdens de Gemeente van de niet-tijdige ontvangst door de Gemeente van de gevorderde aanbetaling dan wel bankgarantie, indien de Gemeente van de haar in artikel 2.4 lid 2 omschreven en toegekende bevoegdheid gebruik maakt. ....

alles onverminderd de in de overeenkomst zelf door de Gemeente of de gegadigde bedongen en door de wederpartij aanvaarde overige opschortende en/of ontbindende voorwaarden. ....

2. Met bekwame spoed legt de Dienst S.O.G. - nadat door de gegadigde aan eerder hem door de gemeente schriftelijk gestelde voorwaarden is voldaan - deze overeenkomst voor zoveel nodig ter vaststelling voor aan het College casu quo de Raad. ....
3. Het College casu quo de Raad is bevoegd aan die vaststelling nadere voorwaarden te verbinden. ....
4. Vaststelling zonder nadere voorwaarden maakt de overeenkomst met de gegadigde tot een voor wat de Gemeente betreft onvoorwaardelijke overeenkomst per de datum van die vaststelling. ....
5. Vaststelling onder het stellen van nadere voorwaarden maakt de overeenkomst tot een voor wat de Gemeente betreft onvoorwaardelijke overeenkomst per de datum, waarop de gegadigde deze nadere voorwaarden schriftelijk heeft aanvaard met inachtneming van het in lid 7. van dit artikel bepaalde. ....
6. Indien het College casu quo de Raad niet overgaat tot vaststelling van de overeenkomst, is de overeenkomst van rechtswege vervallen per de datum van dat besluit. ....
7. Indien de gegadigde de door het College casu quo de Raad gestelde nadere voorwaarden niet accepteert binnen vier weken na datum van schriftelijke toezending door de Dienst S.O.G. aan de gegadigde van de nader door het College casu quo de Raad gestelde voorwaarden, dan is de overeenkomst eveneens van rechtswege vervallen aan het einde van die termijn of zoveel eerder als de gegadigde aan de Dienst S.O.G. schriftelijk bericht die nadere voorwaarden niet te aanvaarden. ....
8. Financiële onvermogen van de koper is geen omstandigheid als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, op basis waarvan de overeenkomst kan worden ontbonden of de gevolgen van deze overeenkomst kunnen worden gewijzigd. ....

-----2.6 AFWERKING ONVOORWAARDELIJKE OVEREENKOMST -----

1. Nadat de in artikel 2:5 lid 1 sub a. en b. omschreven opschortende en ontbindende voorwaarde zijn vervallen, zendt de Dienst S.O.G. met bekwame spoed: .....
- a. aan de gegadigde hiervan bericht onder mededeling dat de nodige stukken aan de door de gegadigde opgegeven notaris ter afhandeling zijn gezonden en .....
- b. aan de door de gegadigde opgegeven notaris de stukken die nodig zijn om de actie van levering van te kunnen opmaken. ....

Hypotheken 3/4-vervolg

14 1483P



Aantekeningen:

2. De koopsom dient - onder verrekening van een door de koper aan de Gemeente terzake van deze koop betaalde waarborgsom - zonder verdere verrekening dan in de artikelen 6:127 en volgende van het Burgerlijk Wetboek wordt toegelaten - in goed nederlands geld te worden voldaan in handen van de vorenbedoelde notaris bij het passeren van de akte van levering van het registergoed.
3. De akte van levering dient binnen zes weken na toezending van stukken, als bedoeld in artikel 2:6 lid 1, sub b, te zijn verleden, tenzij en voorzover bij die toezending of later door de Dienst S.O.G. een later tijdstip wordt toegestaan.
4. Ingeval de koopsom niet wordt voldaan binnen het tijdvak, waarin op grond van het sub 3, bepaalde de akte van levering dient te zijn verleden, dan is -----
- de koper van rechtswege in verzuim zonder dat enige aanmaning of ingebrekestelling is vereist en -----
  - is over het niet betaalde gedeelte van die koopsom de wettelijke rente - bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek - verschuldigd. -----
- Deze rente is echter niet verschuldigd indien de koper de nakoming bevoegdelyk opschort op grond van omstandigheden, die krachtens de gesloten overeenkomst aan de Gemeente kunnen worden toegerekend.-----
5. De verplichting tot betaling van de koopprijs wordt omgezet in die van de betaling van een vervangende schadevergoeding, indien en zodra de Gemeente aan de koper, die in toerekenbaar verzuim is, schriftelyk mededeelt, dat zij schadevergoeding in plaats van nakoming vordert. -----
6. Ingeval terzake van de levering door de Gemeente omzetbelasting verschuldigd is, zal de Gemeente aan de notaris ten behoeve van de koper een factuur toezenden. -----
- 2.7 AFWERKING VERVALLEN OVEREENKOMST -----
- Zodra vaststaat dat er geen onvoorwaardelijke overeenkomst in de zin van de beide voorgaande artikelen tot stand is gekomen, zal de Dienst S.O.G. de gegadigde hiervan schriftelyk op de hoogte stellen. -----
  - Aan de gegadigde wordt dan een door hem betaalde waarborgsom geresitueerd, zonder vergoeding van rente in mindering van de waarborgsom komen die kosten, waarvan bij het aanbod tot koop door de Dienst S.O.G. de vergoeding mocht zijn bedongen voor het geval van niet tot standkoming van een definitieve overeenkomst. -----
  - Aan de betreffende bankinstelling wordt - indien een bankgarantie is gesteld - van dit vervallen zijn mededeling gedaan onder vrijgave en terugzending van de ontvangen bankgarantie, zodra voldaan zijn de kosten, waarvan bij het aanbod tot koop door de Dienst S.O.G. de vergoeding mocht zijn bedongen voor het geval van niet tot standkoming van een definitieve overeenkomst.-----
- HOOFDSTUK 3. VOORWAARDEN ALLE VERKOPEN -----
- 3.1. KOSTEN EN BELASTINGEN -----
- Alle kosten terzake van de levering van het verkochte registergoed verschuldigd, met inbegrip van de terzake van die levering verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van de koper.-----
- 3.2 OMSCHRIJVING TOESTAND BIJ LEVERING---
- Het registergoed dient te worden geleverd in de staat en toestand, waarin dit registergoed zich op het moment van: -----
- de levering bevindt, danwel -----
  - de cerdere ingebruikname door de koper bevond. -----
- 3.3 ONBELASTE EIGENDOM -----
- In de notariële akte van levering wordt door de Gemeente aan koper geleverd een recht van onvoorwaardelijke eigendom van het registergoed, hetwelk - tenzij en voorzover -
- in de overeenkomst van verkoop en koop anders is vermeld of -----
  - bij een A-B-C overdracht, waarbij de Gemeente partij A is, in de volgende doorverkoop anders wordt bepaald - -----
- vrij zal zijn van: -----
- beslagen en/of hypotheken en/of inschrijvingen daarvan;-----
  - kwalitytieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek;-----
  - beperte rechten;-----

Aantekeningen:

8699

47

167

*reeds* vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

d. andere lasten en beperkingen uit overeenkomst,-----  
behoudens eventuele erfdiensbaarheden, die voor de koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn.-----

-----3.4. MEER- EN MINDER MAAT -----

Vóór het verlijden van de notariële akte van levering van het registergoed zal door de Afdeling Vastgoedregistratie en Kartografie van de Dienst Publieke Werken en Sport van de Gemeente de juiste grootte ervan worden berekend. Op basis van die meting zal de definitieve koopsom worden bepaald. Tenzij in de overeenkomst van verkoop en koop anders wordt bepaald, zal verschil tussen de in overeenkomst vermelde en de door de landmeter van het kadaster vastgestelde oppervlakte van het registergoed aan geen van partijen enig recht verlenen.-----

-----3.5 RISICO-----

Het risico van het registergoed komt voor rekening van de koper vanaf:-----

- a. de dag van levering in eigendom danwel-----
- b. vanaf de dag van de eerdere ingebruikname van dat registergoed door de koper.-----

-----3.6. AFLEVERING, BATEN EN LASTEN -----

1. De feitelijke aflevering van het registergoed door de Gemeente aan de koper zal plaatsvinden terstond na de ondertekening van deze notariële akte, tenzij met schriftelijke toestemming van de Gemeente de koper dit registergoed reeds eerder in gebruik heeft genomen.-----
2. Het registergoed zal bij de aflevering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik met het oog op de door de koper beoogde bestemming - als opgegeven in de kennisgeving als bedoeld in 2.1 - nodig zijn.-----
3. Voor andere eigenschappen dan die voor dit normaal gebruik nodig zijn en voor eventuele en aan koper kenbare gebreken staat de Gemeente niet in.-----
4. Aan de Gemeente zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan dit normaal gebruik door koper in de weg staan.-----
5. Vanaf het tijdstip van die aflevering:-----
  - a. komen alle baten van het registergoed aan de koper ten goede;-----
  - b. zijn alle aan dit registergoed verbonden lasten voor rekening van koper.-----
6. Het registergoed zal worden afgeleverd vrij van huur- en/of andere gebruiksrechten, tenzij en voorzover in de koopovereenkomst anders is bepaald.-----

-----3.7 ZAKELIJKE BELASTINGEN-----

De zakelijke belastingen, die met betrekking tot het registergoed van de zakelijk gerechtigde worden geheven, - zoals de onroerend goedbelasting, rioolbelasting, waterschapslasten en dergelijke - komen ten laste van de koper vanaf de dag van aflevering en dienen door hem op eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente aan de Gemeente te worden vergoed.-----

-----3.8. BODEM-VERKLARING -----

De Gemeente staat er jegens koper voor in dat, - zults gemeten naar de huidige maatstaf van de landelijke overheid en thans algemeen geldende inzichten - de kwaliteit van de bodem geen nadelige beïnvloeding heeft ondergaan als gevolg van menselijke activiteiten, waarbij op directe of indirecte wijze vóór de datum van aanvaarding en gebruik door de koper van het registergoed, voor de volksgezondheid of het milieu gevaarlijke stoffen op of in de bodem zijn gebracht of geraakt. Met nadelige beïnvloeding wordt bedoeld de afnemende van de kwaliteit van de bodem in zodanige mate, dat hierdoor de vorenvermelde bestemming van het registergoed, gemeten naar de vorenbedoelde maatstaf en algemeen geldende inzichten, onaanvaardbaar is.-----

-----3.9. GEDOOGPLICHTEN NUTSVOORZIENINGEN --

1. De koper neemt in het raam van artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht of een daarvoor in de plaats tredende regeling op zich jegens een nutsbedrijf - als bedoeld in Hoofdstuk 1 sub 8 - de navolgende **kwalitatieve verplichtingen** als bedoeld 6:252 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het vorenomschreven registergoed, te weten:-----

Aantekeningen:

- a. het gedogen van het aanleggen, hebben, houden, onderhouden en verwijderen van **installaties en leidingen** met de daarmee in verband staande beveiligingswerken en het onderhouden en instandhouden van voormelde werken, herstel en vernieuwing daaronder begrepen, in, aan, boven of onder het registergoed en de daarop gestichte of nog te stichten opstal;
  - b. indien geen trottoirs langs het registergoed zullen worden aangelegd en tengevolge daarvan de te plaatsen lichtmast(en) en kabelverdeelkast(en) - voor zover redelijkerwijs niet anders mogelijk - in casu quo op het registergoed zullen komen te staan, het gedogen van het aanleggen, hebben, onderhouden en verwijderen van de te plaatsen lichtmasten en kabelverdeelkasten met de daarmee in verband staande beveiligingswerken en het onderhouden en instandhouden van voormelde werken, herstel en 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, zijn op deze gedoogplichten van overeenkomstige toepassing.

----- **3.10 BEPERKTE RECHTEN NUTSBEDRIJF** -----

1. De koper is verplicht - indien door een nutsbedrijf ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen op of in het registergoed leidingen of opstallen moeten worden aangelegd of opgericht, - op eerste verzoek van dit nutsbedrijf:
  - a. voor de opstallen aan 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.

----- **3.11 DOMICILIE KOPER** -----

Als werkelijke woonplaats van de wederpartij van de Gemeente geldt het door die wederpartij in de sub 2.1 bedoelde kennisgeving vermelde adres, zolang die wederpartij niet schriftelijk aan de Gemeente een ander adres heeft opgegeven.

----- **3.12 INGEBREKESTELLING EN VERZUIM** -----

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na ingebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft om te voldoen aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.  
Een ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Deze termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze partij verplicht de schade te vergoeden, die de wederpartij dientengevolge lijdt en kan deze wederpartij deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij voorts ten behoeve van de wederpartij een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren ten belope van tien procent van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast deze boete, voorts recht op aanvullende schadevergoeding.

Aantekeningen:

8699

47

168

*deed*

vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

4. De notaris wordt bij deze onherroepelijk bevoegd verklaard om, na verloop van genoemde termijn van acht dagen:-----
- indien koper in verzuim is: het bedrag van de door koper verschuldigde boete aan de gemeente te betalen uit de bij de notaris door koper casu quo door een bank krachtens een gestelde bankgarantie gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;-----
  - indien de gemeente in verzuim is: de door koper gestorte bedragen aan deze terug te betalen.-----

----- 3.13 ONTHINDEnde VOORWAARDEN -----

1. Deze overeenkomst zal met inachtneming van het in dit artikel bepaalde voorts ontbonden kunnen worden verklaard in elk van de volgende gevallen:-----
- a. indien koper niet vóór de in de koopovereenkomst genoemde datum een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van het bij deze gekochte tot een totale hoofdsom van het in de koopovereenkomst genoemde bedrag onder de bij de grote geldversprekkende instellingen in Nederland gebruikelijke bepalingen en dit voorbehoud in de koopovereenkomst is gemaakt.-----
  - b. indien aan koper geen gemeentegarantie terzake van die overeenkomst(en) tot voormelde geldlening(en) voor sub a. genoemde datum is verleend en dit voorbehoud in de koopovereenkomst is gemaakt;-----
  - c. indien er tussen het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst en het tijdstip van de juridische levering ten aanzien van gemeld registergoed een aanwijzing op grond van de artikelen 2 of 8 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten of een voorstel op grond van artikel 6 van die wet is geschied, tenzij een in artikel 10 van genoemde wet gemelde uitzondering van toepassing is.-----
  - d. indien tot het ingebruiknemen van het registergoed als woonruimte de Gemeente aan koper niet vóór de in de koopovereenkomst genoemde datum een vergunning dan wel een toezegging daartoe heeft afgegeven. Koper zal ter verkrijging van die vergunning of toezegging tijdig aanvragen en al het daartoe nodige zo spoedig mogelijk verrichten.-----
2. Op vervulling van een in lid 1 omschreven voorwaarde kan zowel de gemeente als koper zich beroepen. Dit beroep moet geschieden door middel van een aangestekende brief. Deze mededeling dient uiterlijk op de voorlaatste dag van de in lid 1 genoemde termijn in het bezit van de wederpartij te zijn.-----

----- 3.14 TWEE OF MEER KOPERS -----

- Ingeval twee of meer personen koper zijn, geldt het volgende:-----
- a. de kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor elk van hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen. Koper onderling geven elkaar daarom bij deze over en weer onherroepelijk volmacht om mee te werken aan de juridische levering en de verdere tenuitvoerlegging van deze overeenkomst.-----
  - b. elk van de kopers is hoofdelijk verbonden voor de voor kopers uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.-----

----- 3.15 KOSTEN WERKZAAMHEDEN DERDEN -----

- Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van ontbonden-verklaring na het in vervulling gaan van een daarop gerichte voorwaarde zijn de kosten van de werkzaamheden, die ter uitvoering van deze overeenkomst door derden terzake van de levering door de Gemeente aan koper zijn verricht:-----
- a. ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één der partijen voor rekening van die in verzuim zijnde partij en-----
  - b. anders voor rekening van de Gemeente en koper, ieder voor de helft.-----

----- 3.16 TERMIJNENWET -----

- Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.-----

Aantekeningen:

----- HOOFDSTUK 4 . BOUWTERREIN PARTICULIERE WONING -

----- 4.1. BESTEMMING -----

Indien het registergoed is bestemd voor bebouwing met een woonhuis en toegelaten annexen ten behoeve van particuliere bewoning, wordt in de overeenkomst van verkoop en koop dit hoofdstuk van toepassing verklaard. -----

----- 4.2 BOUWTERMIJN -----

Het te bouwen woonhuis dient voor bewoning gereed te zijn binnen achttien maanden na datum akte van levering. Het College kan deze termijn éénmaal met ten hoogste twaalf maanden verlengen. -----

-----4.3 VERVREEMDINGSBEPERKING -----

Zolang de te bouwen woning niet voor bewoning gereed is, mag de koper het registergoed alleen vervreemden na schriftelijke toestemming daartoe van het College en met inachtneming van de eventueel door het College daarbij gestelde voorwaarden. -----

----- 4.4 KETTINGBEDING -----

Bij vervreemding van het registergoed, voordat de te bouwen woning voor bewoning gereed is, dient ten behoeve van de Gemeente te worden bedongen dat de rechtsopvolger van de koper met betrekking tot de eigendom van het registergoed dezelfde verplichtingen als vermeld sub 4.1. tot en met 4.5. 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. -----

-----4.5 BOETECLAUSULE -----

Bij niet naleving van de verplichtingen sub 2. tot en met 4. omschreven, verbeurt de niet-nalevende partij jegens de Gemeente een zonder ingebrekestelling direct opeisbare boete ten belope van vijftig procent (50%) van de aan de Gemeente betaalde koopsom met een minimum van tienduizend gulden ( f 10.000,-), onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming te vorderen. -----

-----4.6 ontbinding bij niet-bouwen -----

Ingeval de te bouwen woning niet binnen de in artikel 4.2. bedoelde - eventueel verlengde - termijn voor bewoning gereed is en dit niet-gereed zijn aan de koper kan worden toegerekend, is het College - onverminderd het in artikel 4.5 bepaalde, - daarnaast gedurende zes maanden na het verstrijken van die termijn bevoegd bij aangetekend schrijven aan de koper te berichten, dat om die reden de overeenkomst door de Gemeente geheel voor ontbonden wordt verklaard. Deze ontbinding heeft geen terugwerkende kracht. -----

-----4.7 TERUGLEVERING -----

Ingeval de Gemeente de overeenkomst overeenkomstig het in artikel 4.6. bepaalde geheel voor ontbonden heeft verklaard, dient hiervan een notariële akte van teruglevering van het registergoed te worden opmaken. Hiertoe wordt de Gemeente reeds nu voor afslaan door de koper onherroepelijk gevolmachtigd. -----

Bij die akte dient in handen van de betreffende door de Gemeente aan te wijzen notaris te worden voldaan de door de koper betaalde koopsom, verminderd met een door het enkel feit van niet-nakoming direct opeisbare boete ten belope van vijftien procent (15%) van de koopsom met een minimum van tienduizend gulden ( f 10.000,-), indien de niet-nakoming van zijn verplichting tot bebouwing aan koper kan worden toegerekend. Het in artikel 2:5 lid 8 bepaalde is ten deze eveneens van toepassing. -----

Deze notaris is bevoegd om in mindering van het door hem ontvangen bedrag te brengen: -----

- a. de kosten van de notariële akte, waarbij op grond van die ontbinding de teruglevering van het registergoed aan de Gemeente geschiedt; -----
  - b. hetgeen aan de op het registergoed ingeschreven schuldeiser(s) voldaan moet worden voldaan, om een teruglevering van het registergoed vrij van hypotheek en beslag te effectueren; -----
  - c. de kosten van doorhaling van de ingeschreven hypotheek en beslagen. -----
- Indien en voorzover uit dien hoofde een negatief bedrag resteert, is de koper verplicht dit negatief saldo op eerste vordering van de Gemeente te voldoen. -----

Aantekeningen:

8699

47

169

*hinde*

vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

-----HOOFDSTUK 5. WOONERF-BEPALINGEN -----

----- 5.1. WOONERF -----

Indien het registergoed deel uitmaakt van een woonerf, wordt in de overeenkomst van verkoop en koop dit hoofdstuk van toepassing verklaard. Alsdan zullen langs de openbare weg geen trottoirs worden aangelegd.

----- 5.2. BEBOUWINGSVERBOD -----

Op een strook grond van ongeveer één meter breed langs de openbare weg, waaraan het registergoed grenst, mogen geen bouwwerken worden geplaatst, geen gestoten wegdekken worden aangebracht en geen diepwortelende bomen en/of struiken worden geplant.

----- HOOFDSTUK 6. GROENSTROKEN -----

----- 6.1. BESTEMMING REGISTERGOED -----

Indien het registergoed bestemd is voor groenvoorziening wordt in de overeenkomst van verkoop en koop dit hoofdstuk van toepassing verklaard. Alsdan mag het registergoed zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente op generlei wijze worden bebouwd. Het bepaalde in hoofdstuk 5, sub 2 is mede van toepassing. Een aanvraag tot toestemming voor bebouwing dient schriftelijk te geschieden bij de dienst S.O.G. Een krachtens de Bouwverordening van de gemeente Maastricht eventueel vereiste aanvraag van een bouwvergunning of de melding van bebouwing dient afzonderlijk te geschieden.

----- 6.2. LATERE BEBOUWING REGISTERGOED -----

Indien te eniger tijd bebouwing van het registergoed op aanvraag van koper door de Gemeente wordt toegestaan, dient de koper aan de Gemeente te voldoen de meerprijs per centiare, die in de overeenkomst van verkoop en koop is vermeld, tenzij de koper en de Gemeente alsdan anders overeenkomen op grond van het aantal vierkante meters van de alsdan te realiseren vloeroppervlakte.

----- 6.3. BODEMKWALITEIT -----

Ingeval van bebouwing van een groenstrook is het risico van de bodemkwaliteit geheel voor rekening van de koper.

----- 6.4. KETTINGBEDING -----

Ingeval de koper het registergoed vervreemdt, dient de koper ten behoeve van de Gemeente te bedingen, dat de rechtsopvolger van de koper met betrekking tot de eigendom van het registergoed dezelfde verplichtingen als in hoofdstuk 6, vermeld als eigen en rechtstreekse verbintenissen jegens de Gemeente op zich neemt en dient dit beding ten behoeve van de Gemeente te worden aanvaard.

----- 6.5. BOETECLAUSULE -----

1. Bij niet naleving van de verplichtingen sub 6.1, 6.2 en 6.4, omschreven, is de niet-nalevende partij van rechtswege in verzuim en verbeurt hij jegens de Gemeente een zonder ingebrekestelling door het enkel feit van niet-nakoming direct opeisbare boete van tweehonderd gulden ( $f$  200,-) per dag, dat de nalatige partij in verzuim blijft. --
2. De lid 1 genoemde boete zal jaarlijks op één januari van ieder jaar worden aangepast aan de geldontwaarding op basis van de geschoonde prijsindex van het Centraal Bureau voor Statistiek voor de gezinsconsumptie, reeks werknemersgezinnen, 1985-100. Het thans bekende totaalcijfer van het jaar 1993 (basisjaar) zal worden geacht aan de jaarlijks aan te passen boete ten grondslag te liggen.
3. De in lid 1 genoemde boete zal daartoe jaarlijks op één januari van ieder jaar vermenigvuldigd worden met een breuk, waarvan de teller gevormd wordt door het jaartotaalcijfer van het laatst verstreken kalenderjaar en de noemer door het totaalcijfer van het genoemde basisjaar.
4. Mocht het Centraal Bureau voor Statistiek te eniger tijd overgaan tot publicatie van vorenbedoelde prijsindexcijfers op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking genomen worden, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal zondig geschieden in overleg met het Centraal Bureau voor Statistiek.

Hypotheken 3/4-vervolg

14 1483P

Aantekeningen:

-----HOOFDSTUK 7. BEDRIJVEN-TERREINEN-----

-----7.1 BEBOUWING EN INRICHTING-----

Indien het registergoed is bestemd voor **bedrijfs-doeleinden** wordt in de overeenkomst van verkoop en koop dit hoofdstuk van toepassing verklaard en die bestemming nader omschreven en mag het registergoed uitsluitend daarvoor worden aangewend. Het registergoed dient bebouwd, ingericht, onderhouden, afgescheiden en gebruikt te worden met inachtneming van :

- a. de gebruiksvoorschriften van het voor het registergoed vigerende bestemmingsplan;
- b. de voorschriften, die in hoofdstuk. 3. en dit hoofdstuk zijn vermeld, voorzover daarvan in de overeenkomst van verkoop en koop niet mocht worden afgeweken en
- c. de voorschriften, die aanvullend in de overeenkomst van verkoop en koop met betrekking tot het registergoed ten aanzien van de eigenaar en de gebruiker mochten worden overeengekomen.

Zolang aan deze verplichting tot bouwen en inrichten niet is voldaan, is het bepaalde in hoofdstuk 4. sub 3. tot en met 7. van overeenkomstige toepassing.

-----7.2 WIJZIGING VAN 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.

-----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 landelijke overheid en algemeen geldende inzichten.

Uit dit onderzoek is gebleken, dat het registergoed per de datum van levering door de Gemeente niet verontreinigd is in die zin, dat de door koper opgegeven bestemming van het registergoed onaanvaardbaar en/of onmogelijk zou worden.

2. Indien en zodra een eigenaar of zakelijk gerechtigde - hierna verder aangeduid als: **de vervreemder** - het registergoed of zijn recht daarop, onder welke 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 nieuw 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 deze nieuwe bodemverontreiniging aanwezig blijkt te zijn, 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 kettingsbeding dient uitdrukkelijk in de akte van verkoop en koop met levering ten behoeve van de Gemeente te worden bedongen dat de nieuwe verkrijger deze in lid 2 tot en met 6 van artikel 7:3 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. Op niet-nakoming hiervan staat de boete, als omschreven in lid 7 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 vijf 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 meerdere schade met kosten en interessen.

-----7.4 ONTHEFFINGEN-----

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

De comparant is mij, notaris, bekend.

Aantekeningen:

8699

47

170

*Versteeg*  
*van Landstede* vervolgblad

----- WAARVAN AKTE -----  
in minute opgemaakt, is verleden te Maastricht, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld, nadat vooraf de zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschijnende persoon is gedaan en daarna door deze is verklaard, dat hij van de inhoud van deze akte kennis heeft genomen en op volledige voorlezing van deze akte geen prijs stelt. Onmiddellijk na beperkte voorlezing in de zin van de wet is deze akte om door de comparant en mij, notaris, ondertekend.  
(getekend) Theunissen, VERSTEEG, nots.

VOOR AFSCRIFT

(getekend) VERSTEEG, nots

De ondergetekende, Jozef Hendrik Willem Versteeg, notaris ter standplaats Maastricht, verklaart dat het vorenstaande eenstuidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Hypotheek 3/4-vervolg

141483P



Aantekeningen:

## Bijzondere voorwaarden

[voorwaarde\\_46609.pdf](#)

**VDB** NOTARISSEN

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 vijftiengint (29-01-2025) verschijnt voor mij,  
 mr. Albert Willem Kuijpers, notaris met vestigingsplaats Waalre:

- enzovoorts -

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

**Oprichtgever**

- 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 vijftiengint (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 Verkrijging 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 vijftieng (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, kettingsbedingen 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:

**<sup>\*)</sup>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 daarmede 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 felt van niet-nakoming, onverminderd het recht van de gemeente om vergoeding te eisen van de eventuele door haar gelden 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 negentienhonderdachtennegentig 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 achtennegentig 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 erfdiensbaarheden 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. FINANCIËEL**

**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 hypotheek, beperkte rechten en beslagen;
  - de kosten van advertenties en bijjetten, 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 vijfentwintig (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.
- *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 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 opgaaf 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 er 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 zeventienvijftig februari tweeduizend vijftiengint (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 ontlenuen 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 zesenvestig minuten.

# Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46609\_Uitleg en voorwaarden bij veilingkosten Maastricht.pdf

## Veilingkosten Windmolen 4 te 6229 PN Maastricht

### Bij veiling op 6 maart 2025

De totale voor koper komende veilingkosten bedragen € 12.504,- inclusief omzetbelasting, doch exclusief de inzetpremie.

### Bij onderhandse executie (biedingen uiterlijk 19 februari 2025)

Wanneer de notaris op basis van een zogenaamde onderhandse bieding betrokken wordt bij de voorlegging van een koopovereenkomst aan de Voorzieningenrechter, worden bovenstaande kosten verhoogd met € 599,- inclusief btw. Dat zijn kosten voor de opmaak van de koopovereenkomst en overige verbandhoudende werkzaamheden.

De veilingkosten bedragen in dat geval dan € 13.054,-.

Bieders die onderhandse een bod uitbrengen **aanvaarden het risico** dat levering van het object niet vóór of op 1 april 2025 kan plaatsvinden, waarmee de 6 maandstermijn van artikel 13 WbvR (overdrachtsbelasting) wordt overschreden. Gevolg daarvan is dat overdrachtsbelasting verschuldigd zal worden over de gehele tegenprestatie.

**NIET** inbegrepen zijn:

1. de overdrachtsbelasting, in beginsel 10,4 % over de tegenprestatie, **behoudens** de toepassing van artikel 13 WbvR bij afname op uiterlijk 1 april 2025);
2. kosten voor een optionele Acte de Command (begroot op € 835,- incl. BTW). Deze akte is vereist wanneer na de veiling het hoogste bod is geaccepteerd én door de hoogste bieder een andere (rechts-)persoon als koper worden aangewezen;
3. eventuele kosten voor (uitgebreider) onderzoek naar koper(s), UBO en geldstromen, per uur € 200,- exclusief BTW;
4. de kosten van ontruiming:
  - a. van de eigenaar en de zijnen en van de personen die ten tijde van overdracht zonder recht of titel in het pand verblijven en aan de koper bij de gunning niet bekend waren;
  - b. op grond van het huurbeding.

Ingeval van gedwongen ontruiming worden de kosten hiervan geschat op € 5.000,- incl. BTW. Deze worden niet door de notaris in rekening gebracht, maar gelden slechts als indicatie van te verwachten kosten. De notaris is ter zake geen deskundige.
5. kosten die op het moment van veiling onvoorzien zijn, waaronder begrepen aanvullende werkzaamheden van de notaris ter zake.