

Van Veendijk 38 'S-GRAVENHAGE



Woonhuis
Gebouwd in 2008

226 m² woonoppervlakte
334 m² perceeloppervlakte



Inhoudsopgave

Beschrijving	3
Verkoopinformatie	4
Kenmerken	5
Financieel	6
Omgeving	7
Foto's	8
Kadastrale kaart	14
Objectinformatie 2497 VW 38	16
47055_Erfdienstbaarheden en Kwalitatieve verplichtingen - Afschrift openbaar	20
BP Ypenburg - kaartuitsnede	38
BAG info Van Veendijk 38 s-Gravenhage	40
Bijzondere voorwaarden	43
Aanvullende informatie indicatie kosten veiling	60

Beschrijving

Op grond van een taxatierapport van 26 mei 2026 is de indeling als volgt:

Begane grond: hal/entree, meterkast, luxe toiletruimte, trapkast, woonkamer, luxe keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Eerste verdieping:

overloop, vaste trap, 3 slaapkamers, luxe badkamer, met uitgebreid sanitair.

Tweede verdieping: vaste trap, luxe toiletruimte, 1 slaapkamer, luxe badkamer, met uitgebreid sanitair, inloopkast, wasruimte.

Zolder: vaste trap, 1 slaapkamer.

Koper kan noch aan deze omschrijving, noch aan andere in de publicatie benoemde feitelijke kenmerken (zoals oppervlakten, inhouden en aantal ruimten), enig recht ontlelen.

Verkoopinformatie

Status	Veiling
Veiling	Nederland (internet-only) dinsdag 22 september 2026
Inzet	dinsdag 22 september 2026 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 22 september 2026 vanaf 13:30
Kantoor	VDB Notarissen B.V. Eindhoveneweg 126 5582 HW WAALRE F: 040 221 42 25 E: veilingen@vdbn.nl
Behandelaar	C.M. van Beuzekom (T direct 085-008 39 48)
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld. Uitleg: er zijn met de eigenaar en/of bewoner (nog) geen afspraken over bezichtiging tot stand gekomen. Eigenaren en bewoners van een woning die op grond van hypotheek wordt geveild, zijn wettelijk gehouden bezichtiging toe te staan. Daar zijn de eigenaren ander ingeschreven personen door de notaris (meermaals) op gewezen. Daarbij is aangeboden dat inloopbezichtigingen worden gepland en gepubliceerd. Daar is (nog) geen reactie op ontvangen. Als een inloopbezichtiging afgesproken is, wordt die hier vermeld onder opgave van datum en tijdstip. Zolang hier nog geen afspraken zijn weergegeven, ligt onderzoek naar de mogelijkheden van bezichtiging op de weg van gegadigden zelf. Initiatieven daartoe komen voor rekening en risico van de gegadigde.
Attentie	foto's dateren van mei '26
Lasten	

Kenmerken

Woningtype	Woonhuis
Bouwjaar	2008
Kamers	7
Slaapkamers	5
Woonoppervlakte	226 m ²
Woninginhoud	750 m ³
Perceeloppervlakte	334 m ²
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	de woning met ondergrond, erf, tuin en verdere toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend 2497 VW 's-Gravenhage, Van Veendijk 38, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie BI nummer 2718, groot driehonderd vierendertig vierkante meter (334 m2),

Financieel

Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% ten laste van de opbrengst, alleen bij gunning
Indicatie kosten veiling	€ 8.046,00 (per 20-08-2026 om 09:57 uur) Zie bijlage voor info en voorwaarden: o.a. kosten bij onderhandse executie zijn hoger (per 20-08-2026 om 09:55 uur)

Bijzonderheden

GEBRUIK – GEEN HUURBEDING

De woning is, voor zover bekend, op dit moment in gebruik bij de eigenaar en enkele afstammelingen, waarvan er twee (2) meerderjarig zijn. Daarnaast is een persoon ingeschreven die in de familierelatie tot de Eigenaar staat. Er zijn volgens Basisregistratie Personen geen andere personen ingeschreven dan hiervoor bedoeld.

Hoewel Verkoper (de bank) niet kan instaan voor de afwezigheid van gebruik door anderen dan de ingeschreven personen, heeft zij geen reden aan te nemen dat in het woning andere personen wonen dan die daar zijn ingeschreven, noch is Verkoper bekend met het bestaan van huurovereenkomst(en) met betrekking tot deze woning.

Verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan overtuigd heeft dat ook met instandhouding van een zakelijke huurovereenkomst kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding van artikel 3:264 BW hebben gemaakt en dit tegenover de huurder kunnen inroepen, te voldoen.

Ieder gebruik van de woning door anderen dan de eigenaar en de zijnen komt daarmee volledig voor risico van koper.

ONTRUIMING EIGENAAR

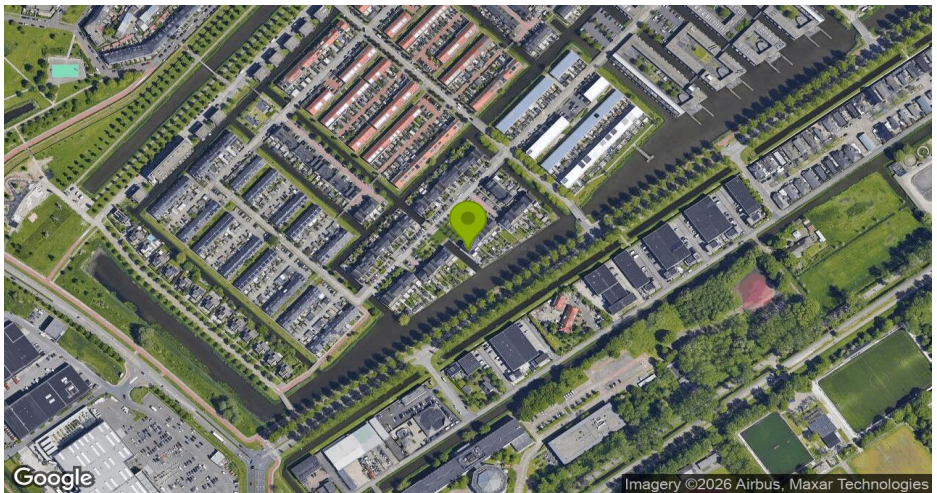
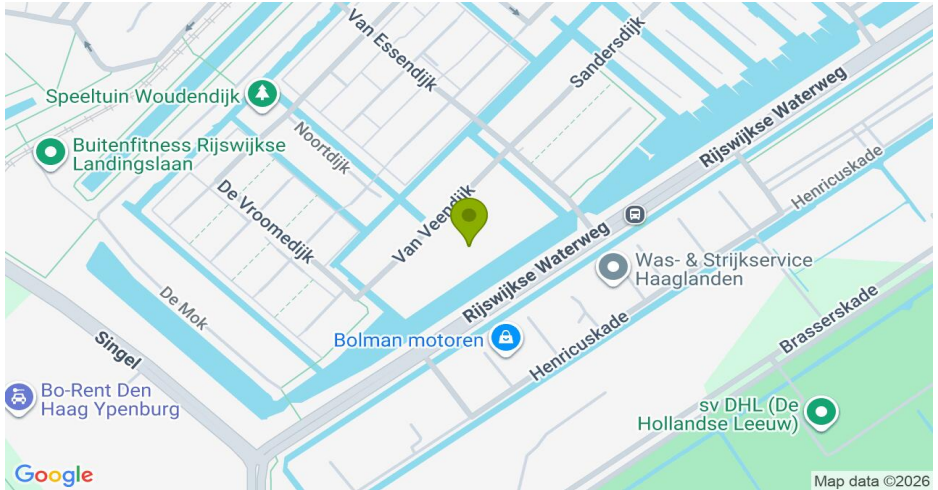
Eventuele ontruiming ten aanzien van de eigenaar en de zijnen alsook van personen die zich zonder recht of titel in de woning bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de Koper, kan in beginsel geschieden onder toepassing van de wet (art. 525 lid 3 Rv). Daarvoor is dan geen rechterlijke goedkeuring vereist, alleen de grosse van de veilingakten.

AFNAME

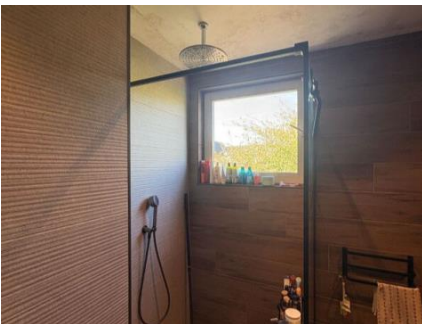
In afwijking van de AVVE2017 dient koper binnen 4 weken na gunning af te nemen.

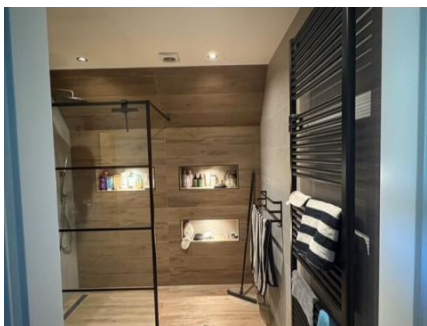
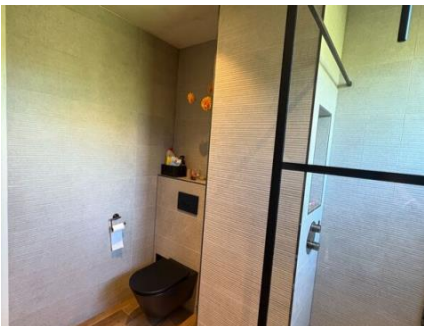
NADRUKKELIJK

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.











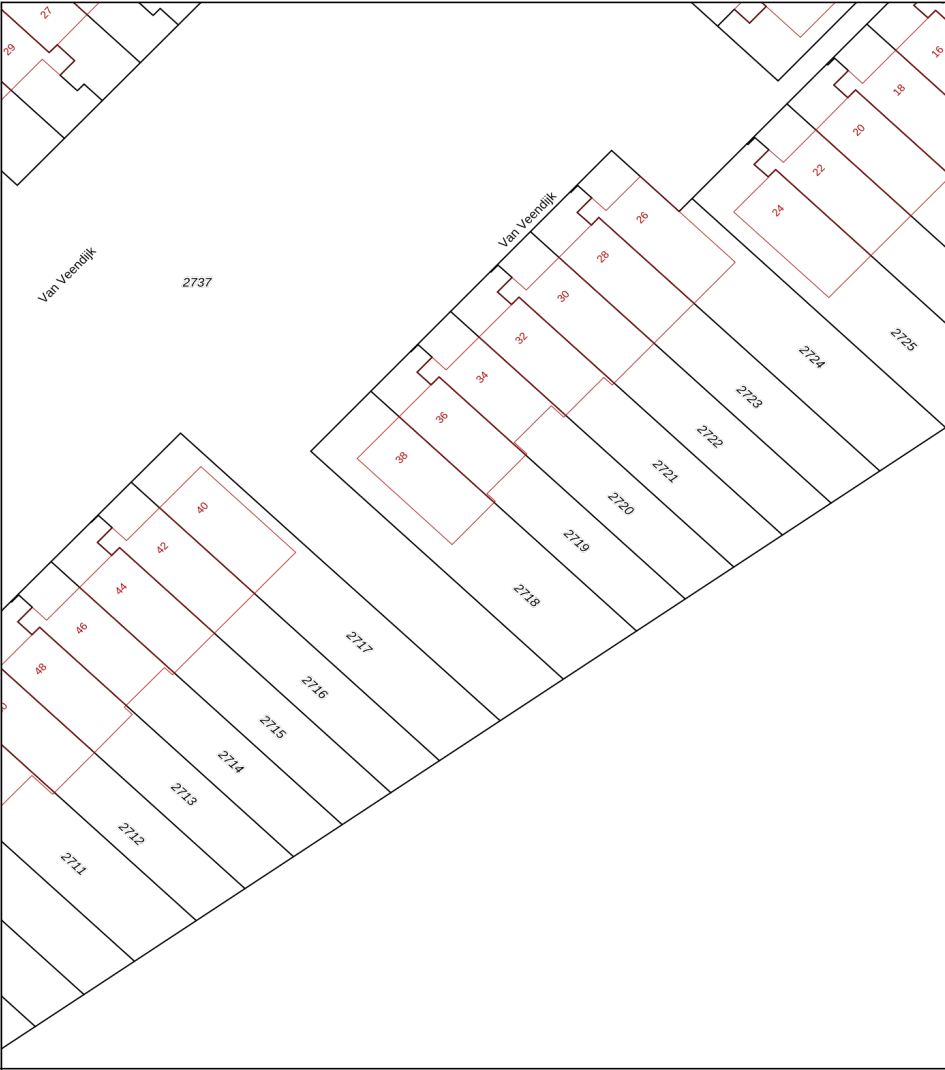


Kadastrale kaart

47055-kadastralekaart2497VanVeendijk.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2026.1279



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Gravenhage

Sectie BI

Perceel 2718

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

47055_Objectinformatie 2497 VW 38.pdf



Objectinformatie

Van Veendijk 38
2497VW
's-Gravenhage

Algemeen

Kadastrale kaart



Kadastrale aanduiding 's-Gravenhage BI 2718

Perceeloppervlakte 334 m²

Adres Van Veendijk 38
2497VW
's-Gravenhage

Omschrijving gebruik Wonen

Energie label RVO.nl heeft van dit adres op dit moment
geen energielabel beschikbaar

WOZ-Deelobjecten

WOZ-objectnummer 051800848267

Deelobjecten

Onderdeel	Bouwjaar	Oppervlakte m ²	Inhoud m ³
Woning	2008	73	81
Woning	2008	57	63
Woning	2008	57	63
Woning	2008	18	19
Dakkapel	2008	-	-
Dakkapel	2008	-	-
Berging/schuur vrijstaand	2008	4	6
Berging/schuur vrijstaand	2009	10	12
Grond bij woning	-	334	-

Gemeentelijke lasten

Actualiteit gegevens 2026

Onroerendzaakbelasting

OZB-tarief eigenaren woning 0,050500%

OZB-tarief eigenaren niet-woning 0,311500%

OZB-tarief gebruikers niet-woning 0,255300%

Reinigingsheffing

Afvalstoffenheffing vastrecht 412,56
eenpersoonshuishouden

Afvalstoffenheffing vastrecht 463,80
tweepersoonshuishouden

Afvalstoffenheffing vastrecht 507,48
meerpersoonshuishouden

Rioolheffing

Vastrecht tarief eigenaar 195,40

Omgeving

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de
Landelijke Voorziening WKPB.

Bijlage

47055_Erfdienstbaarheden en Kwalitatieve verplichtingen - Afschrift openbaar register - Hyp4 dl 507

AB/HH/513073519/**ALGEMENE AKTE YPENBURG Waterwijk**
Deelplan 9 "Aan de Kade, eilanden 1-4"

Heden, achtentwintig september tweeduizendzes, verscheen voor mij,
Mr Alexander Quinten Blomaard, notaris te Rijswijk, Zuid-Holland:
de heer Mr Hendrik Jan Huijzer, kandidaat-notaris, werkzaam ten kantore van
Caminada Notarissen aan de Haagweg 175 te 2281 AJ Rijswijk, Zuid-Holland,
geboren te Breda op vijf oktober negentienhonderd zesenzestig,
te dezen handelend als gevolmachtigde van:

- a. het openbaar lichaam: **Samenwerkingsverband Ypenburg**, een rechtspersoon
krachtens de Wet gemeenschappelijke regelingen, kantoorhoudende ILSY-
plantsoen 1 te 2497 GA 's-Gravenhage,
hierna ook te noemen: "**het Samenwerkingsverband**";
- b. **BAM Vastgoed B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid,
statutair gevestigd te Bunnik, kantoorhoudende Regulierenring 35 te 3981 LA
Bunnik, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30055278,
hierna ook te noemen: "**BAM Vastgoed**".

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde het volgende:

INLEIDING

- (A) Het Samenwerkingsverband is eigenaar van enige percelen grond, tezamen
vormende de laatste fase van het plan "Ypenburg, Deelplan 9, Waterwijk" te 's-
Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie BI nummers
1772, 2493 en 2494.

In deze laatste fase van Deelplan 9 worden de nog resterende vier eilanden in
opdracht van BAM Vastgoed bebouwd met eenhonderdvierenzeventig
eengezinswoningen, waarvan eenhonderddrieënvijftig koopwoningen en
eenentwintig huurwoningen ten behoeve van de te 's-Gravenhage gevestigde
stichting: Stichting Woonformatie Ypenburg.

Eiland 1 bevat vijfentwintig (25) koopwoningen, Eiland 2-3 bevat vierenzestig
(64) koopwoningen en eenentwintig (21) huurwoningen, en Eiland 4 bevat
vierenzestig (64) koopwoningen.

Eiland 1 bestaat uit de bouwnummers 1 tot en met 25. Eiland 2-3 bestaat uit de
bouwnummers 26 tot en met 110. Dit is inclusief de huurwoningen. De
vierenzestig koopwoningen betreffen bouwnummers 26 tot en met 48, 67 tot en
met 86, 89 tot en met 94 en 96 tot en met 110. De eenentwintig huurwoningen
betreffen bouwnummers 49 tot en met 66, 87, 88 en 95. Eiland 4 bestaat uit de

- bouwnummers 111 tot en met 174.
- 3/. Van de woningen en de bouwnummerveredeling blijkt uit drie situatietekeningen (T-001 met betrekking tot Eiland 1, T-002 met betrekking tot Eiland 2-3 en T-003 met betrekking tot Eiland 4, allen gedateerd vijf april tweeduizendzes), die aan deze akte zullen worden gehecht.
- (B) Het Samenwerkingsverband heeft de grond, bestemd voor de bouw van gemelde woningen verkocht aan BAM Vastgoed.
- De levering van de kavels bestemd voor de koopwoningen zal rechtstreeks plaatsvinden door het Samenwerkingsverband aan de uiteindelijke verkrijgers, met medewerking van BAM Vastgoed.
- (C) Bij de vorenbedoelde overeenkomsten is overeengekomen dat het Samenwerkingsverband zal meewerken aan de vestiging van die erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en soortgelijke bepalingen die nodig zijn in verband met de realisering van het bouwplan.
- Sommige van die bepalingen zijn ingegeven door de wens van het Samenwerkingsverband en de gebiedsgemeente om de eenheid en consistentie van het bouwplan, zoals dit bij de oplevering zal zijn, te handhaven, om daarmee de kwaliteit van het bouwplan en de kwaliteit van wonen voor langere tijd te waarborgen.
- (D) Partijen wensen bij deze akte de erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en andere soortgelijke bepalingen voor deze laatste fase van Deelplan 9 vast te leggen, die bij afzonderlijke akten van levering met betrekking tot gemelde koopwoningen zullen worden gevestigd.
- Ter uitvoering van het vorenstaande wordt verklaard:
1. Erfdienstbaarheden ter zake van hemelwaterafvoer.
Tussen een bouwperceel en de daaraan grenzende bouwpercelen zal gelden de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater middels al dan niet gemeenschappelijke afvoeren en buizen, welke bij de bouw conform de technische omschrijving zullen worden aangelegd, krachtens welke erfdienstbaarheid de eigenaar van een dienend erf gehouden is om, voor zover de vorenbedoelde afvoeren en buizen zich in of aan het dienend erf bevinden, deze te gedogen.
De kosten van onderhoud en/of vervanging van de tot gezamenlijk gebruik behorende afvoeren en buizen zijn voor rekening van het heersend en het dienend erf, ieder voor de helft.
 2. Erfdienstbaarheid van handhaven situatie.
Tussen een bouwperceel en de daaraan grenzende (bouw)percelen (al dan niet tevens openbaar gebied) zal gelden de erfdienstbaarheid van handhaven situatie, krachtens welke de eigenaar van een aangrenzend perceel als dienend erf gehouden is te dulden dat de gerechtigde(n) tot het bouwperceel als heersend erf be-

voegd is tot het hebben, houden, onderhouden en zo nodig vernieuwen van al zodanige voorzieningen, zo, dat de toestand waarin de op de heersende en dienende erven te realiseren opstellen zich ten tijde van de oplevering voor bewoning ten opzichte van elkander bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal –doch niet uitsluitend- voor wat betreft eventuele inbalking, inankering, over- en onderbouw (zoals in een aantal gevallen bloemkozijnen die boven de openbare weg/stoep hangen), dakoverstekken, uitbouwen en erkers van een buurperceel op en/of boven eigen grond en het hebben van ramen en deuren op minder dan twee meter van de perceelsgrens.

3. Erfdienstbaarheden ter zake van tuinmuren, hekken, poorten, talud, damwanden, beschoeiingen.

Er zullen gelden erfdienstbaarheden krachtens welke de eigenaar van een bouwperceel als dienend erf gehouden is de in het kader van het bouwplan op de bouw kavels te plaatsen tuinmuren, hekwerken (al dan niet met haag of heder), poorten, talud, damwanden en beschoeiingen, een en ander met eventuele toebehoren te dulden, te onderhouden en in stand te houden. Deze erfdienstbaarheden zullen worden gevestigd tussen alle bouwpercelen waar tuinmuren, poorten, hekwerk (al dan niet met haag of heder), talud, damwand en/of een beschoeiing bij de oplevering is geplaatst, als dienend erf en het aangrenzende perceel, bestemd tot openbare weg casu quo openbaar water, als heersend erf.

In verband met het vorenstaande geldt voorts dat de oeverzone/talud, damwand, deel uitmakend van de tuin, onbebouwd en onbetegeld dient te blijven en dienen eventuele voorschriften van het Hoogheemraadschap te worden nageleefd.

Terzake van de onderhouds- en instandhoudingsverplichting van de in dit onderdeel bedoelde zaken en voorzieningen zal, zulks op voorschrift van het Samenwerkingsverband, in de akte van levering waarbij een bouwperceel wordt overgedragen, een boete-/kettingbeding worden opgenomen.

4. Eigendomsgrens beschoeiing, damwand; erfdienstbaarheid niet-afgescheiden houden.

Eigendomsgrenzen bij beschoeiing/damwand

Daar waar een kavel (woning en/of tuin) grenst aan het (openbaar) water, geldt dat de erfgrens van de kavel loopt langs de beschoeiing dan wel damwand; de beschoeiing dan wel damwand zelf behoort dan nog tot de kavel.

Erfdienstbaarheid niet-afgescheiden grens met water

Tussen een kavel waarvan de (tuin van een) woning grenst aan (openbaar) water, en bedoeld aangrenzend waterperceel, zal gelden de erfdienstbaarheid, krachtens welke de eigenaar van de kavel gehouden is de grens tussen zijn kavel en het

water niet te voorzien van erfafscheidingen zoals hekken, hagen en schuttingen, welke hoger zijn dan één meter, zodat de overgang tussen water en het eiland een "open" karakter houdt.

5. Erfdienstbaarheid van kleurenschema; handhaven materiaal.

Er zullen gelden tussen elk van de bouwpercelen, waarop een woning is gebouwd, als dienend erf en het aangrenzend perceel, bestemd tot openbare weg, als heersend erf, erfdienstbaarheden krachtens welke het de eigenaar van een dienend erf verboden is:

- de opstellen op de dienende erven (in ieder geval woning en berging) in een ander kleurenschema te (doen) schilderen dan deze geschilderd zijn op het moment van oplevering voor bewoning, behoudens toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waarin het erf is gelegen;
- de opstellen op de dienende erven (in ieder geval de woning en de berging) aan de buitenzijde van andere materialen te voorzien dan die welke aanwezig zijn op het moment van oplevering, behoudens toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waarin het erf is gelegen.

Bij het verlenen van bedoelde toestemming kan het oordeel van de architect van de woningen medebepalend zijn.

6. Erfdienstbaarheid met betrekking tot parkeren (Eiland 1).

Er zullen gelden erfdienstbaarheden krachtens welke de eigenaar van een bouwperceel als dienend erf gehouden is de krachtens het bouwplan aan te leggen auto-opstelstrook te dulden en in stand te houden en deze niet anders te gebruiken dan voor het parkeren van motorvoertuigen.

Deze erfdienstbaarheden zullen worden gevestigd tussen alle percelen met een auto-opstelstrook als dienende erven, en het aangrenzende perceel, bestemd tot openbare weg, als heersend erf.

7. Erfdienstbaarheden ter zake van pergola's (Eiland 4).

Er zullen gelden erfdienstbaarheden krachtens welke de eigenaar van een bouwperceel als dienend erf gehouden is de in het kader van het bouwplan op de bouwkvavels te plaatsen pergola's, een en ander met eventuele toebehoren te dulden, te onderhouden en in stand te houden.

Deze erfdienstbaarheden zullen worden gevestigd tussen alle bouwpercelen waar de pergola's bij de oplevering is geplaatst (alle woningen in Eiland 4) als dienend erf en het aangrenzende perceel bestemd tot openbare weg of openbaar water, als heersend erf.

8. Erfdienstbaarheid van voetpad en verlichting (Eiland 2-3).

Er zullen worden gevestigd erfdienstbaarheden van voetpad, inhoudende de

verplichting per pad voor de eigenaren van de dienende erven om te dulden dat de gebruikers/bewoners van de heersende erven over de stroken grond, zoals met letters A en B schetsmatig aangegeven op gemelde situatietekening van eiland 2-3 met kenmerk T-002, komen en gaan van en naar de openbare weg over het dienende erf naar het heersende erf, te voet al dan niet met een aan de hand gevoerd voertuig, voorzover voorzien van een motor, met uitgeschakelde motor.

Deze erfdiensbaarheden zullen worden gevestigd:

1. ten aanzien van pad A voor de percelen met de bouwnummers 49 tot en met 58 en 67 tot en met 76 over en weer als heersende als dienende erven;
2. ten aanzien van pad B voor de percelen met de bouwnummers 59 tot en met 66 en 77 tot en met 84 over en weer als heersende en als dienende erven.

Ter zake van het onderhoud en/of herstel van de paden geldt per voetpad dat de daaraan verbonden kosten zullen worden gedragen door de eigenaren van de bij een voetpad aangeduide woningen, per woning voor een gelijk deel.

Besluiten met betrekking tot onderhoud en/of herstel worden per pad genomen met volstrekte meerderheid van stemmen van de vorenbedoelde eigenaren (waarbij per woning één stem wordt uitgebracht).

De hierboven per pad aangegeven erfdiensbaarheden zijn gebaseerd op de huidige bouwplannen. Met name voor wat betreft de precieze ligging van de paden, kan het voorkomen dat tijdens de bouw wijzigingen plaatsvinden, bijvoorbeeld krachtens overheidsvoorschrift. Ook kan na inrichting van de erven en afscheidingen blijken dat een vermelde kavel blijvend en duurzaam geen toegang heeft tot het achterpad, of andersom. In dat geval dient de erfdiensbaarheid - met name voor wat betreft de regeling van gebruik en onderhoud - te worden geïnterpreteerd naar de dan bestaande situatie, in de geest van het in deze akte bepaalde. Indien het vorenstaande voor een of meer paden van toepassing is, zal een tekening houdende die wijziging(en) worden gehecht aan een notariële akte, welke zal worden ingeschreven in de openbare registers.

Verlichting

Er zullen gelden erfdiensbaarheden krachtens welke de eigenaar van een berging als dienend erf gehouden is de in het kader van het bouwplan op en/of nabij de bergingen te plaatsen lichtarmaturen te onderhouden en in stand te houden.

Deze erfdiensbaarheden zullen worden gevestigd tussen alle bouwkavels met berging waarop een lichtarmatuur bij de oplevering is geplaatst als dienend erf en de aangrenzende bouwkavels met berging als heersend erf.

9. Erfdienstbaarheid terzake de bergingencluster.

Bergingencluster: inleiding

De bergingen van de bouwnummers 35 tot en met 48 respectievelijk de bergingen van de bouwnummers 85 tot en met 98 zijn geclusterd en voorzien van een gemeenschappelijk binnenpad met toegangshek. Bij de eigendom van iedere berging behoort de eigendom van (de helft van) het daaraangrenzende binnenpad. Dit binnenpad met toegangshek dient voor algemeen gebruik om te komen van en te gaan naar de openbare weg.

Bergingencluster: binnenpad

Er zullen worden gevestigd erfdiensbaarheden van weg/voetpad, inhoudende de verplichting per binnenpad voor de eigenaren van de dienende erven (de eigenaren van de bergingen, bij welke bergingen tevens behoort de eigendom van gedeelten van het binnenpad), om te dulden dat de gebruikers/bewoners van de heersende erven, zijnde dezelfde eigenaren van bedoelde bergingen, over de binnenpaden, zoals met letters C en D schetsmatig aangegeven op voormelde tekening, komen en gaan van en naar de openbare weg over het dienende erf naar het heersende erf.

Deze erfdiensbaarheden zullen worden gevestigd:

1. ten aanzien van pad C voor de percelen met de bouwnummers 35 tot en met 48 over en weer als heersende en als dienende erven;
2. ten aanzien van pad D voor de percelen met de bouwnummers 85 tot en met 98 over en weer als heersende en als dienende erven.

Ter zake van het onderhoud en/of herstel van de paden geldt per binnenpad dat de daaraan verbonden kosten zullen worden gedragen door de eigenaren van de bij dat binnenpad aangeduide bergingen, per berging voor een gelijk deel.

Besluiten met betrekking tot onderhoud en/of herstel worden per binnenpad genomen met volstreekte meerderheid van stemmen van de vorenbedoelde eigenaren (waarbij per berging één stem wordt uitgebracht).

De hierboven per binnenpad aangegeven erfdiensbaarheden zijn gebaseerd op de huidige bouwplannen. Met name voor wat betreft de precieze ligging van de paden, kan het voorkomen dat tijdens de bouw wijzigingen plaatsvinden, bijvoorbeeld krachtens overheidsvoorschrift. In dat geval dient de erfdiensbaarheid - met name voor wat betreft de regeling van gebruik en onderhoud - te worden geïnterpreteerd naar de dan bestaande situatie, in de geest van het in deze akte bepaalde. Indien het vorenstaande voor een of meer paden van toepassing is, zal een tekening houdende die wijziging(en) worden gehecht aan een notariële akte, welke zal worden ingeschreven in de openbare registers.

Bergingencluster: verlichting

Er zullen gelden erfdienstbaarheden krachtens welke de eigenaar van een berging als dienend erf gehouden is de in het kader van het bouwplan op en/of nabij de bergingen te plaatsen lichtarmaturen te onderhouden en in stand te houden.

Deze erfdienstbaarheden zullen worden gevestigd tussen alle bergingen in de bergingencluster waarop een lichtarmatuur bij de oplevering is geplaatst als dienend erf en de aangrenzende berging in de bergingencluster als heersend erf. De kosten van onderhoud en vervanging van de lichtarmaturen en lampen worden gedragen door de gezamenlijke eigenaren. De kosten voor stroomgebruik zijn éénmalig afgekocht in het kader van de verkoop van de betreffende bergingen die aangesloten zijn op het lichtnet van de bijbehorende woning.

Bergingencluster: hekwerk

Er zullen gelden erfdienstbaarheden krachtens welke de eigenaren van de bergingen in de bergingencluster gehouden zijn de in het kader van het bouwplan te plaatsen hekken (voor- en achterzijde van de bergingencluster) te dulden, te onderhouden, in stand te houden, en vrij te houden, zodat de eigenaren van de desbetreffende bergingen toegang kunnen hebben tot de bergingen.

De kosten van onderhoud en vervanging van de hekwerken worden gedragen door de gezamenlijke eigenaren.

10. Tevens worden aan de eigenaren en gebruikers van alle bouwpercelen kwalitatieve verplichtingen opgelegd, inhoudende:
 1. het dulden en gedogen, in erfafscheidingen, van kasten voor telecommunicatie, antenne-(kabel)systemen en nutsbedrijven, een en ander uitsluitend voor zover bij de oplevering van de woningen of bedoelde infrastructuur aanwezig;
 2. het dulden en gedogen in, aan, op of boven de bouwpercelen van leidingen en voorzieningen voor elektriciteit, gas (indien van toepassing), water, warmtelevering (in het bijzonder door Eneco Energie Delfland N.V.), rioolering, drainage met bijbehorende doorspoelputten, centrale antenne-inrichting, telecommunicatie, openbare verlichting en dergelijke, alsmede het dulden en gedogen van lichtmasten en bijbehorende leidingen en voorzieningen, een en ander voor zover bij de oplevering van de woningen of bedoelde infrastructuur aanwezig;
 3. het dulden en gedogen dat de naburige woningen/erven worden voorzien van de conform de door BAM Vastgoed aangeboden bouwalternatieven. In het bijzonder, doch niet uitsluitend, behoort daartoe de verplichting van een eigenaar van een erf/woning te dulden dat ten behoeve van een uitbouw aan de achterzijde van een naburige woning, een funderingsbalk op

de erfgrans -en daarmee voor de helft van de breedte op het erf van elk van beide bedoelde eigenaren- wordt aangebracht, met daarop een muur ten behoeve van bedoelde uitbouw, eveneens op -en daarmee deels over- de erfgrans.

11. Handhaving door heersend erf, kwalitatief gerechtigde

Vorengemelde erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen houden mede in, dat de eigenaar van het heersend erf casu quo de kwalitatief gerechtigde (zo- als de gemeente) bevoegd en gerechtigd is, indien een eigenaar/gebruiker van een dienend erf één of meer verplichtingen uit hoofde van deze akte niet na- komt, deze verplichtingen voor en namens bedoelde eigenaar van het dienend erf, op diens kosten, zelf na te komen, onverminderd aan de gerechtigde even- tueel toekomstende publiekrechtelijke bevoegdheden.

Daarnaast zijn op voorschrift van het Samenwerkingsverband de meeste van vo- rengemelde verplichtingen tevens, derhalve náást het in deze akte bepaalde, uit- gewerkt in een boete-/kettingbeding, vervat in de artikelen 10 tot en met 12 van de akte van levering waarbij de bouwpercelen aan kopers worden geleverd, wel- ke bepalingen geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.

12. Beding van zelfbewoning

Namens het Samenwerkingsverband wordt verklaard dat voor de koopwoni- ng van Eiland 2-3 een beding van zelfbewoning geldt, voor zover de vrij op naam prijs minder dan tweehonderdttwintigduizend euro (EUR 220.000,00) be- draagt.

Ten aanzien van voormeld beding gelden de navolgende regels:

1. De koper, die wenst over te gaan tot vervreemding van zijn eigendom binnen zesendertig (36) maanden na de notariële levering daarvan, is verplicht de gemeente van dit voornemen in kennis te stellen en toestemming voor de vervreemding te vragen, bij aangetekende brief te richten aan de gemeentelijke Dienst Stedelijke Ontwikkeling, postbus 12655, 2500 DP te 's-Gravenhage en met vermelding van de redenen voor vervreemding.

Onder vervreemding in de zin van dit artikel wordt mede begrepen het door de koper anders dan incidenteel en voor een korte periode - al dan niet tegen vergoeding - in gebruik geven van de grond en de opstallen aan derden, die niet tezamen met de koper een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of gevoerd hebben.

2. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente zal binnen zes weken na ontvangst van de in lid 1 bedoelde aangetekende brief aan de koper berichten of zij toestemming verleent voor de voorgenomen vervreemding.

3. De gemeente zal haar toestemming verlenen tenzij zij het vermoeden heeft dat met de vervreemding uitsluitend het behalen van speculatieve winst wordt beoogd.
De gemeente geeft bij een afwijzende beslissing de gronden voor de afwijzing aan.
Van een vermoeden van een oogmerk tot het behalen van speculatieve winst zal onder meer geen sprake zijn indien de koper een gerechtvaardigd en aantoonbaar beroep doet op persoonlijke omstandigheden, zoals het verbreken van een gemeenschappelijke huishouding, het overlijden van (één van) de koper (s), het vinden van een werk- of scholingskring buiten een straal van vijftig (50) kilometers casu quo een (1) uur reizen vanaf de woonplek, gezondheidsredenen, faillissement of anderszins terugval in het inkomen, zoals door verlies van arbeidsuren van (één van) de koper (s).
4. Indien de gemeente niet binnen zes weken na ontvangst van de in lid 1 bedoelde aangetekende brief aan de koper heeft bericht, wordt de toestemming geacht te zijn verleend.
5. Van de afwijzende beslissing van het college van burgemeester en wethouders op een verzoek tot toestemming tot vervreemding kan de koper beroep instellen bij de gemeenteraad.
Ingeval van beroep op de gemeenteraad beslist de gemeenteraad binnen zes weken na het instellen van het beroep. Indien binnen deze termijn de gemeenteraad op het beroep niet heeft beslist wordt de toestemming geacht te zijn verleend met terugwerkende kracht tot aan de datum van het besluit van burgemeester en wethouders.
6. Indien de koper niet heeft voldaan aan het bepaalde in lid 1 van dit artikel dan wel de toestemming niet is verleend en de koper toch tot vervreemding overgaat, is hij per overtreding een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente verschuldigd ter grootte van vijftig procent (50%) van het verschil tussen de stichtingskosten van de woning ten tijde van de notariële levering en de waarde waartegen de koper de woning heeft verkocht.
Indien de toestemming als bedoeld in lid 3 is verleend op grond van door de koper verstrekte onjuiste casu quo onvolledige gegevens en indien de koper redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat de in lid 3 bedoelde toestemming op grond van de juiste casu quo de volledige gegevens niet zou zijn verleend, dan is koper per overtreding een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente verschuldigd ter grootte van vijftig procent (50%) van het verschil tussen de stichtingskosten van de woning ten tijde van de notariële levering en de waarde waartegen de koper de woning heeft verkocht.

7. Onder de stichtingskosten van de woning in de zin van dit artikel worden verstaan de kosten voor het verkrijgen van de woning tot de datum van het gereedkomen daarvan.

Onder deze kosten worden in ieder geval begrepen: de aanneemsom, de kosten van een centrale verwarmingsinstallatie en andere onroerende installaties, de kosten van meerwerk, de kosten van risicoverzekering, het architectenhonorarium, advieskosten, de kosten van toezicht, het renteverlies, de legeskosten, de overdrachtsbelasting, de kosten van kadastrale en andere meting, de notaris- en bemiddelingskosten, de verschuldigde omzetbelasting (BTW) bij het verkrijgen van de grond in eigendom tijdens de bouw.

Indien de waarde van de woning sedert het gereedkomen van de woning is toegenomen als gevolg van wijzigingen aan, nabij en in de woning ten opzichte van de toestand bij het gereedkomen daarvan voor eerste bewoning, wordt deze meerwaarde bij de bepaling van het verschil tussen stichtingskosten en verkoopwaarde buiten beschouwing gelaten.

8. Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing van de toepassing van de leden 1 tot en met 7 van onderhavig artikel voor de eerste vervreemding aan toekomstige eigenaren van de woningen.

Volmachten

- x/. De volmachten zijn schriftelijk verleend; de desbetreffende geschriften zullen aan deze akte worden gehecht.

Slot akte

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rijswijk, Zuid-Holland op de datum in de aanhef van deze akte vermeld.

Nadat de inhoud van deze akte zakelijk aan de verschenen persoon is opgegeven en toegelicht, heeft hij verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet, door de verschenen persoon, die mij, notaris, bekend is, en mij, notaris, ondertekend.

(Volgen handtekeningen)

Uitgegeven voor afschrift:

(w.g.) A.Q. Blomaard

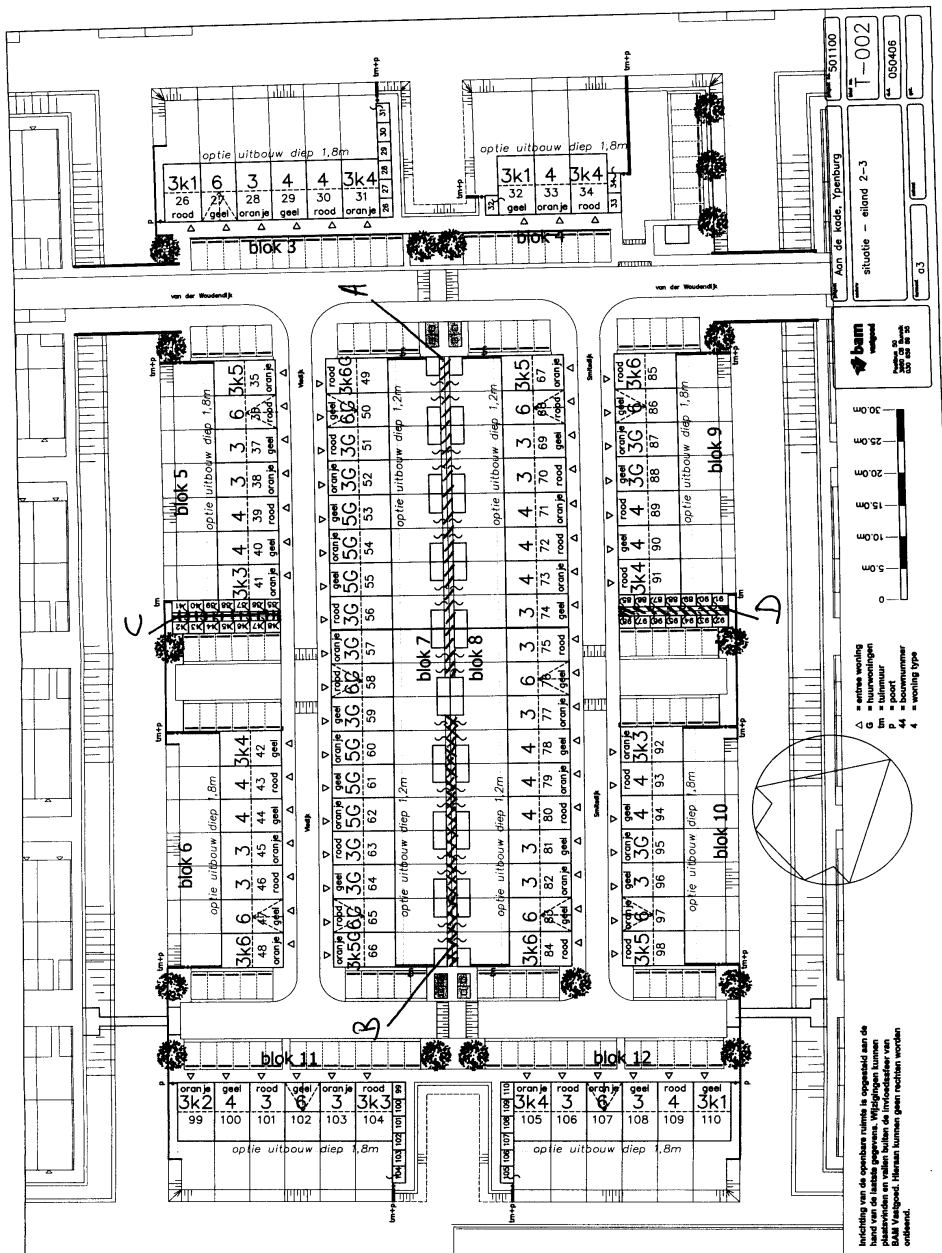
Ondergetekende, Mr Alexander Quinten Blomaard, notaris te Rijswijk, Zuid-Holland, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



Uitgegeven voor afschrift

(w.g.) A.Q. Blomaard

Ondergetekende, Mr Alexander Quinten Blomaard, notaris te Rijswijk, Zuid-Holland, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



Uitgegeven voor afschrift

(w.g.) A.Q. Blomaard

Ondergetekende, Mr Alexander Quinten Blomaard, notaris te Rijswijk, Zuid-Holland, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



Uitgegeven voor afschrift

(w.g.) A.Q. Blomaard

Ondergetekende, Mr Alexander Quinten Blomaard, notaris te Rijswijk, Zuid-Holland, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op 28-09-2006 om 12:30 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 50719 nummer 48.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x06B9BA4E7E9A6FB6D87F6AC8BBCAA265 toebehoort aan Blomaard Alexander Quinten.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Bijlage

47055_BP Ypenburg - kaartuitsnede.pdf

< Locatie zoeken

Van Veenwijk 38, 2497VW's-Gravenhage

✓ Verberg documenten op gekozen locatie

Beijk: ☐ Regels ☐ Andere documenten

➤ Toon extra filters

Gemeente Provincie Waterschap Rijk

Omgevingsplan gemeente Den Haag >

Omgevingsvisie - Gemeente Den Haag ⓘ

Geldende versie - in werking sinds 19-03-2026

Omgevingsplan gemeente Den Haag >

Omgevingsplan - Gemeente Den Haag ⓘ

Geldende versie - in werking sinds 09-01-2026

Programma actieplan geluid gemeente Den Haag >

Programma - Gemeente Den Haag ⓘ

Geldende versie - in werking sinds 14-10-2025

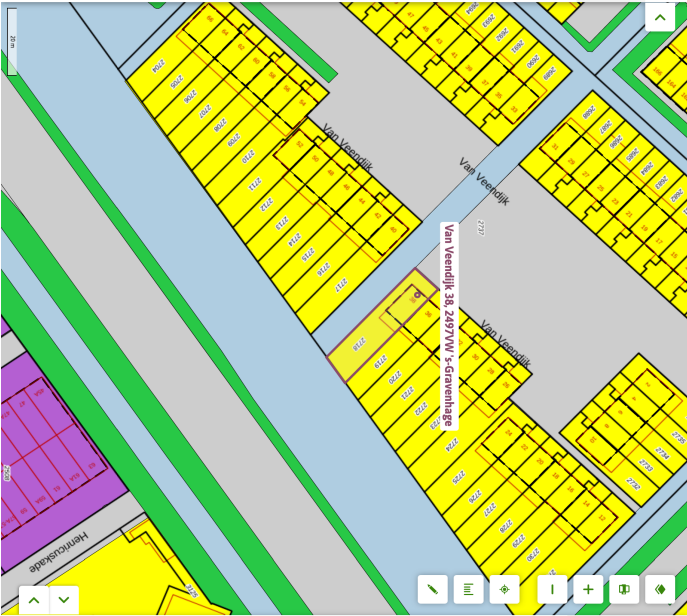
Parapluerlening Flitsbezoging >

Bestemmingsplan - Gemeente s-Gravenhage ⓘ

Vastgesteld 01-12-2022 - geheel onherroepelijk in werking

Parapluerlening Staat van Bedrijfsactiviteiten >

Vastgesteld 01-12-2022 - geheel onherroepelijk in werking



Ypenburg

bestemmingsplan 's-Gravenhage

meer documentkenmerken >

vastgesteld 17-10-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingen (3)

☐ Verkeer - Verrijfsstraat >

☐ Water >

☐ Wonen - 1 >

☐ Bouwvlakken (1)

☐ bouwvlak

☐ Maatroeningen (2)

☐ Maximum bouwhoogte (m) (1)

☐ Maximum bouwhoogte (m): 12

☐ Maximum goothoogte (m) (1)

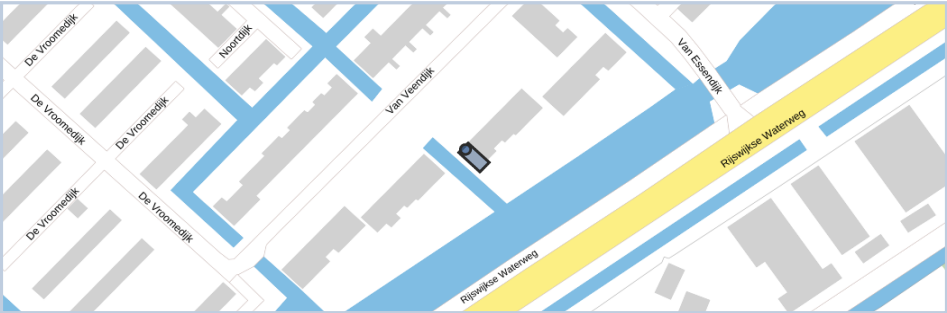
☐ Maximum goothoogte (m): 9

Bijlage

47055_BAG info Van Veendijk 38 s-Gravenhage.pdf



Van Veendijk 38, 's-Gravenhage



Samenvatting

Adres Van Veendijk 38, 's-Gravenhage 2497VW 's-Gravenhage	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 2008
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 205 m ²	Gemeente 's-Gravenhage

Uitgebreid overzicht

Pand

Identificatienummer 0518100000339366	Oorspronkelijk bouwjaar 2008	Status Pand in gebruik
--	--	----------------------------------

Verblijfsobject

Identificatienummer 0518010000818461	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oppervlakte 205 m ²
--	------------------------------------	--

Status
Verblijfsobject in gebruik



Nummeraanduiding

Identificatienummer
0518200000818460

Postcode
2497VW

Status
Naamgeving uitgegeven

Huisnummer
38

Openbare ruimte

Identificatienummer
0518300000202510

Naam
Van Veendijk

Status
Naamgeving uitgegeven

Woonplaats

Identificatienummer
1245

Naam
's-Gravenhage

Status
Woonplaats aangewezen

Gemeente

Identificatienummer
0518

Naam
's-Gravenhage

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_47055.pdf

VDB NOTARISSEN

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

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

Van Veendijk 38 te 2497 VW 's-Gravenhage

Op achttien augustus tweeduizend zesentwintig (18-08-2026) verschijnt voor mij, mr.
Moniek Clasina Helena Huberta van Leenders, hierna te noemen: notaris, als waarnemer
van mr. Albert Willem Kuijpers, notaris met vestigingsplaats Waalre:

- medewerker VDB Notarissen -

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

ELQ Portefeuille I B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid,
statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1043 GP Amsterdam,
Kingsfordweg 43-117, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer
34206552.

Opdrachtgever

ELQ Portefeuille I B.V., 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.openbareverkoop.nl, 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 tweeëntwintig september tweeduizend
zesentwintig (22-09-2026) vanaf dertien uur dertig minuten (13:30 uur) via de Website
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 de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 BW.

1.2 Registergoed

Het registergoed is:

KADASTRALE GEMEENTE 'S-GRAVENHAGE

de woning met ondergrond, erf, tuin en verdere toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend **2497 VW 's-Gravenhage, Van Veendijk 38**, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenhage**, sectie **BI** nummer **2718**, groot driehonderd vierendertig vierkante meter (334 m²),

tezamen met alle roerende zaken in de zin van artikel 3:254 Burgerlijk hierna te noemen:

Registergoed.

1.3 Eigenaar/Schuldenaar

De eigenaren van het Registergoed zijn:

- **enzovoorts** -

hierna tezamen te noemen zowel **Eigenaar** als **Schuldenaar**.

1.4 Verkrijging Eigenaar

Het Registergoed werd door de Eigenaar tezamen verkregen, ieder voor een gelijk deel, door levering ten titel van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op dertien juli tweeduizend zeven (13-07-2007) verleden voor mr. A.Q. Blomaard, destijds notaris met vestigingsplaats Rijswijk (Zuid-Holland).

Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zestien juli tweeduizend zeven (16-07-2007), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 52690 nummer 79, welke akte is aangevuld bij een proces-verbaal van verbetering akte van levering en hypotheek, op dertien augustus tweeduizend zeven (13-08-2007) verleden voor een waarnemer van voornoemde notaris Blomaard. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op veertien augustus tweeduizend zeven (14-08-2007), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 53967 nummer 22.

Uit eerst gemelde 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 dertien juli tweeduizend zeven (13-07-2007) verleden voor voornoemde notaris Blomaard. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zestien juli tweeduizend zeven (16-07-2007), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 53711, nummer 61, deze akte hierna te noemen: **Hypotheekakte**, welke akte is aangevuld bij een proces-verbaal van verbetering akte van levering en hypotheek, op dertien augustus tweeduizend zeven (13-08-2007) verleden voor een waarnemer van

voornoemde notaris Blomaard. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op veertien augustus tweeduizend zeven (14-08-2007), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 53967 nummer 22.

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:

- a. de nakoming van de geldlening, waaronder begrepen de eventueel aan Schuldenaar terugbetaalde aflossingsbedragen en waaronder voorts wordt begrepen al hetgeen aan Verkoper verschuldigd is en zal zijn uit hoofde van eventueel in de Hypotheekakte genoemde eerder verleden akte(n) van geldlening met hypotheekstelling aangaande het Registergoed, danwel uit hoofde van nog te verstrekken geldleningen, kredieten in rekening-courant danwel uit welke hoofde ook; en
- b.
 1. de voldoening van de bedongen rente alsmede de eventueel later overeen te komen verhoging daarvan;
 2. de voldoening van boeten, kosten en rechten, schadevergoedingen en al hetgeen Verkoper verder uit hoofde van de leningsovereenkomst van de

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 nalatigheid van de Schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de Verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de Verkoper. Alsmede doordat er meerdere executoriale beslagen zijn gelegd op het Registergoed.

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;

- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers; en
- hen van wie het recht uit de registers blijkt en/of van wie het recht door de executoriale verkoop tenietgaat of vervalt.

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.

Het rapport, de dato zesentwintig mei tweeduizend zesentwintig (26-05-2026), van een in opdracht van Verkoper verrichte taxatie meldt daaromtrent dat de taxateur geen informatie over asbest in of bij het Registergoed heeft gevonden, dat hij geen asbest heeft waargenomen en dat hij niet denkt dat er asbest aanwezig 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.

Energietabel

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

Op www.ep-online.nl staat met betrekking tot het Registergoed geen energietabel 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 de Verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis. Volgens informatie van de website van Omgevingsloket maakt het Registergoed deel uit van het bestemmingsplan "Ypenburg".

Op grond daarvan is aan het Registergoed de bestemming "Wonen" 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 of de daarvoor in de plaats te treden website.

Privaatrechtelijke rechten en beperkingen

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

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"Omschrijving bijzondere rechten en/of verplichtingen; vestiging erfdiensbaarden, kwalitatieve verplichtingen en derdenbedingen."

Vestiging erfdiensbaarden en kwalitatieve verplichtingen.

Artikel 10.

Bij deze worden gevestigd en aanvaard de erfdiensbaarden en kwalitatieve verplichtingen als ter zake van het verkochte omschreven in de "Algemene Akte Ypenburg, Deelplan 9, Waterwijk, Aan de kade, Eilanden 1-4", op achtentwintig september tweeduizend zes verleden voor Mr A.Q. Blomaard, notaris te Rijswijk, Zuid-Holland, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst, in regis ter Hypotheken 4, diezelfde dag in deel 50719 nummer 48.

Koper verklaart de tekst van die akte te hebben ontvangen.

Koper verklaart bovenbedoelde erfdiensbaarden, kwalitatieve verplichtingen en overige bepalingen te hebben aanvaard.

Derdenbeding gemeente en nutsbedrijven/kwalitatieve verplichting.

Artikel 11.

Verkoper bedingt ten behoeve van de gemeente waarin het verkochte is gelegen ("de gemeente") en de gebruikelijke -door verkoper desgevraagd aan te wijzen- "nutsbedrijven", dat koper als kwalitatieve verplichting moet dulden dat de gemeente en/of bedoelde nutsbedrijven de gebruikelijke voorzieningen aanleggen, hebben, houden en onderhouden in of op het verkochte.

Verkoper, thans waarnemende de belangen van de gemeente respectievelijk bedoelde nutsbedrijven, neemt namens betrokkenen deze bedingen aan.

Bebouwingsverplichtingen.

Artikel 12.

Door het Samenwerkingsverband zijn nog de volgende verplichtingen opgelegd:

"1. Koper is verplicht:

- a. het verkochte op behoorlijke wijze van de aangrenzende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
- b. het niet te bebouwen gedeelte van het verkochte op behoorlijke wijze in te richten en inge richt te houden, zulks overeenkomstig de ter plekke geldende bestemming;
- c. de van het bouwplan deel uitmakende en op de aan de akte te hechten tekening aan te ge ven erfafscheidingen zoals tuinmuren, tuinhekken, hagen, beschoeiingen en/of steigers aan te leggen, in stand te houden en te onderhouden, en het is de koper niet toegestaan deze erfafscheidingen -tenzij daarvoor toestemming is verleend door Burgemeester en Wethouders van de gemeente- te vervangen door andere erfafscheidingen;
- d. de kleurstelling van de op het verkochte te realiseren woningen en erfafscheidingen in stand te houden overeenkomstig de kleurstelling van de woningen op het tijdstip van oplevering, tenzij voor afwijking daarvan toestemming is verleend door Burgemeester en Wethouders van de gemeente;
- e. in de gevallen waarin dit is voorgeschreven, hetwelk zal blijken uit het goedgekeurde bouwplan, op het verkochte het voorgeschreven aantal parkeerplaatsen voor het stallen van (een) personenmotorvoertuig(en) aan te leggen en als zodanig in stand te houden.

2. Bij niet- of niet volledige nakoming van het sub 1. bepaalde verbeurt degene(n) die niet of niet volledig nakomt aan de gemeente een onmiddellijk zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare en niet voor matiging vatbare boete groot eenduizend gulden (NLG 1.000,00) [LEES: vier honderddrieënvijftig euro en achtenzeventig eurocent (EUR 453,78)] voor elk verzuim en voor elke maand dat het verzuim voortduurt, onverminderd het recht van de gemeente alsnog nakoming van het sub 1. bepaalde te vorderen.

3. Het in dit artikel bepaalde zal overgaan op de rechtsopvolger(s) van de koper in de eigendom van het verkochte of een gedeelte daarvan.

Bij iedere overdracht of overgang -geheel of gedeeltelijk- van het verkochte zal het in dit artikel bepaalde niettemin uitdrukkelijk ten behoeve van de gemeente aan de verkrijger worden opgelegd en namens de gemeente worden bedongen en aanvaard, zulks bij niet of niet volledige nakoming daarvan op verbeurte aan de gemeente van een onmiddellijk zonder

rechterlijke tussenkomst opelsbare en niet voor matiging vatbare boete groot tienduizend gulden (NLG 10.000,00) [LEES: vierduizend vijfhonderdzevenendertig euro en tachtig eurocent (EUR 4.537,80)] voor elke overtreding of niet nakoming, onverminderd de verdere rechten van de gemeente ter zake van het verzuim.

4. *Voor zover er in dit artikel bepaalde rechten voorkomen ten behoeve van de gemeente, zullen de rechten in de akte door het Samenwerkingsverband uitdrukkelijk ten behoeve van de gemeente worden bedongen en ten behoeve van de gemeente worden aanvaard."*

In verband met het vorenstaande legt verkoper bij deze ten behoeve van de 6 gemeente gemelde verplichtingen aan koper op, die deze verplichtingen bij deze aanvaardt en neemt verkoper de corresponderende rechten ten behoeve van de gemeente aan.

Te dezen wordt erop gewezen dat de in artikel 12 gemelde verplichtingen mede zijn uitgewerkt, náást het hiervoor bepaalde dat onverminderd van toepassing is, in de in artikel 10 gemelde Algemene Akte.

Kettingbeding

Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte, alsmede bij een vastlegging van een overgang van het verkochte, dient het bepaalde in de artikelen 10 tot en met 12, waaronder begrepen de onderhavige bepaling, woordelijk in de desbetreffende notariële akte te worden opgenomen en aan de opvolger in de eigen dom te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente te worden aangenomen, onder verbeurte van een door het enkele feit van overtreding aan de gemeente verschuldigde boete als hiervoor in lid 3 gemeld."

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

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

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

Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

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

De Verkoper heeft mij, Notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet

zijn ingeschreven, maar adviseert Koper te allen tijde zelf onderzoek daar naar te (laten) verrichten.

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

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

Opkoopbescherming

Voor het gebied waarin het Registergoed is gelegen is door de gemeente 's-Gravenhage in het kader van opkoopbescherming een vergunningplicht voor verhuur opgelegd. Voor de van toepassing zijnde voorwaarden wordt verwezen naar de (website van de) gemeente 's-Gravenhage.

2.3 Gebruik

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de Eigenaar en enkele afstammelingen, waarvan er twee (2) meerderjarig zijn. Daarnaast is een persoon ingeschreven die in de familiërelatie tot de Eigenaar staat.

Er zijn volgens Basisregistratie Personen geen andere personen ingeschreven dan hiervoor bedoeld.

Huurbeding

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 BW.

De Verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat ook met instandhouding van een zakelijke huurovereenkomst kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding van artikel 3:264 BW hebben gemaakt en dit tegenover de huurder kunnen inroepen, te voldoen.

Ten behoeve van het verkrijgen van transparantie ter zake is ieder van ingeschreven personen door het kantoor van mij, notaris, aangeschreven. Daarin is het verzoek gedaan informatie verstrekken over de reden van hun inschrijving (de twee (2) meerderjarige afstammelingen alsook van de andere ingeschreven persoon). Op dat verzoek is (nog) niet gereageerd. Zodra door het kantoor van mij, notaris, een relevante reactie ontvangt, zal die worden verwoord op de Website. Verkoper is niet bekend met het bestaan van huurovereenkomst(en) met betrekking tot het Registergoed.

Ontruiming

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning door de Eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de Koper, kan de Koper deze personen tot ontruiming dwingen op de

wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij Onderhandse verkoop kan de Koper de Eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de Koper. De Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de Koper tot ontruiming.

3. FINANCIEEL

3.1 Kosten en heffingen

- a. Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de Koper in rekening gebracht:
- het honorarium van de Notaris;
 - de overdrachtsbelasting en omzetbelasting; en
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche.
- Daarnaast komen de kosten van ontruiming na de aflevering voor rekening van Koper.

Tevens blijft de Koper aansprakelijk voor de kosten waarvoor de Koper op grond van de wet aansprakelijk is.

Voor zover na voldoening van de Verkoper een opbrengst resteert, komen de honoraria en kosten van door het kantoor van de executienotararis 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 gemeentelijke lasten met betrekking tot het Registergoed blijkt uit het document "objectinformatie" 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.

Wanneer Koper een beroep wenst te doen op het toepassen van een ander tarief voor overdrachtsbelasting dan ligt het uitsluitend op zijn weg de vereiste documenten en schriftelijke verklaringen (tijdig) te overleggen aan de Notaris. Het is voor de toepassing van dit artikel uitsluitend ter beoordeling van de Notaris welke documenten en verklaringen de Koper dient te overleggen. Het niet (tijdig) verkrijgen en overleggen van de verzochte documenten en verklaring(en) komt geheel voor rekening en risico van de koper.

Het risico dat de Ontvanger van de Belastingdienst het Registergoed voor de heffing van overdrachtsbelasting 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 vier (4) 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.** Verkoper zal altijd gunnen onder de ontbindende voorwaarde dat Koper dient te voldoen aan alle op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van de genoemde voorwaarde heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog tot onvoorwaardelijke gunning over te gaan.
- e.** Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij ontvangst van de koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan dat Koper op het moment van betaling niet bekend was met gebreken die voor rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor betaling heeft voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen daarop in deze bijzondere veilingvoorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde gebreken voor rekening en risico van Koper komen.
- f.** In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden.
- g.** In afwijking van artikel 8 lid 2 AVVE eindigt de termijn van beraad op de derde (3^e) werkdag volgende op de afslag om zeventien (17.00) uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper heeft verklaard al dan niet te gunnen.
- h.** Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van de risico-overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor

rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade – eventueel na bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een openstellingsmandaat – ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de veilingvoorwaarden heeft voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper – op verzoek van Verkoper – mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de koopprijs te vermeerderen van de door Koper daadwerkelijk betaalde veilingkosten.

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 internetveiling zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 van de AVVE.

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
- naar het oordeel van de Notaris tijdig zorgdraagt 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

In aanvulling op artikel 7 AVVE geldt, dat het recht op inzetpremie vervalt wanneer niet wordt gegund.

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

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

4.6 Gegoedheid

In aanvulling op artikel 14 van de AVVE:

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

4.7 Niet-gunning

Als de Verkoper niet tot Gunning overgaat, worden:

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

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

4.8 Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

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 een formulier beschikbaar dat bij voorkeur voor biedingen moet worden gebruikt. Het risico dat een bieding de notaris niet bereikt komt voor rekening van die betreffendeieder, die nadrukkelijk geadviseerd wordt om met betrekking tot zijn bieding een ontvangstbevestiging te vragen aan de notaris.

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 (2) 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 maandag veertien september tweeduizend zesentwintig (14-09-2026).

5.4 Verzoekschriftprocedure

- a. De Verkoper, de Eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De Koper is verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als Koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.

- c. De Koper en de partij die de koopovereenkomst met de Koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontleen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de Verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de Bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 Risico-overgang

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 BW.

Bijlage

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

Bijlage 1 : de volmacht van 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 twaalf uur en twaalf minuten.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

47055_Uitleg en voorwaarden bij veilingkosten Van Veendijk 38.pdf



Veilingkosten Van Veendijk 38 te 's-Gravenhage

Bij veiling op 22 september 2026

De totale voor koper komende veilingkosten bedragen € 8.046,- inclusief honorarium notaris, kosten van kadastrale rechten en onderzoeken, kosten van begroot onderzoek naar koper, met de over de voormelde posten verschuldigde omzetbelasting.

Bij onderhandse executie (biedingen uiterlijk 7 september 2026)

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 € 8.645,-.

NIET inbegrepen zijn:

1. de overdrachtsbelasting, in beginsel 8% over de (fiscale) tegenprestatie, e.e.a. behoudens mogelijk ander tarief;
2. kosten voor een optionele Acte de Command (begroot op € 938,- 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 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.
Ingeval van gedwongen ontruiming worden de kosten hiervan geschat op €3.500,- 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.

OPENBARE VERKOOP.nl

Iedereen kan kopen op een veiling. Maar net als bij elke koop van een woning of bedrijfspand gaat het om grote belangen en hoge bedragen. Daarbij past uiterste zorgvuldigheid. Ook om die reden is het van belang goed beslagen ten ijs te komen alvorens tot koop over te gaan: hoe werkt een veiling, wat is de juiste waarde van het pand, welke verplichtingen zitten er aan, (hoe) wordt het pand gebruikt of bewoond, wat is planologisch toegestaan en is er eventueel achterstallig onderhoud? De website www.openbareverkoop.nl is een goed startpunt: u leest er (algemene) informatie, "veel gestelde vragen" en detailinformatie over aanstaande verkopen. Verdiep u terdege en schakel zo nodig een deskundige in.

Hoewel de uiterste zorg is besteed aan de inhoud van deze brochure, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid, noch voor de gevolgen daarvan.