DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Machinistenstraat 40, KOOG AAN DE ZAAN



Woonhuis

107 m^2 perceeloppervlakte

Beschrijving

Woonhuis met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 1541 AL Koog aan de Zaan, Machinistenstraat 40, kadastraal bekend gemeente Koog aan de Zaan, sectie C, nummer 4516 ter grootte van één are en zeven centiare (1 a 7 ca).

Verkoopinformatie

Status	Veiling
Veiling	Randstad-Noord maandag 2 november 2020
Inzet	maandag 2 november 2020 vanaf 18:00
Afslag	maandag 2 november 2020 vanaf 18:00
Kantoor	RoX Legal Goudsesingel 84 3011 KD Rotterdam T: 010 200 17 00 E: demi.hansum@roxlegal.nl
Behandelaar	Mw. D. Hansum, demi.hansum@RoXlegal.nl
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Lasten	

Kenmerken

Woningtype	Woonhuis
Perceeloppervlakte	107 m^2
Soort eigendom	
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	Het woonhuis met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 1541 AL Koog aan de Zaan, Machinistenstraat 40, kadastraal bekend gemeente Koog aan de Zaan, sectie C, nummer 4516 ter grootte van één are en zeven centiare (1 a 7 ca)











Financieel



Inzetpremie	1% incl BTW t.l.v. verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 57.914,00 (per 05-10-2020 om 16:38 uur) incl. BTW en excl. overdrachtsbelasting, kosten eventuele ontruiming en diversen kosten (per 30-09-2020 om 19:10 uur)



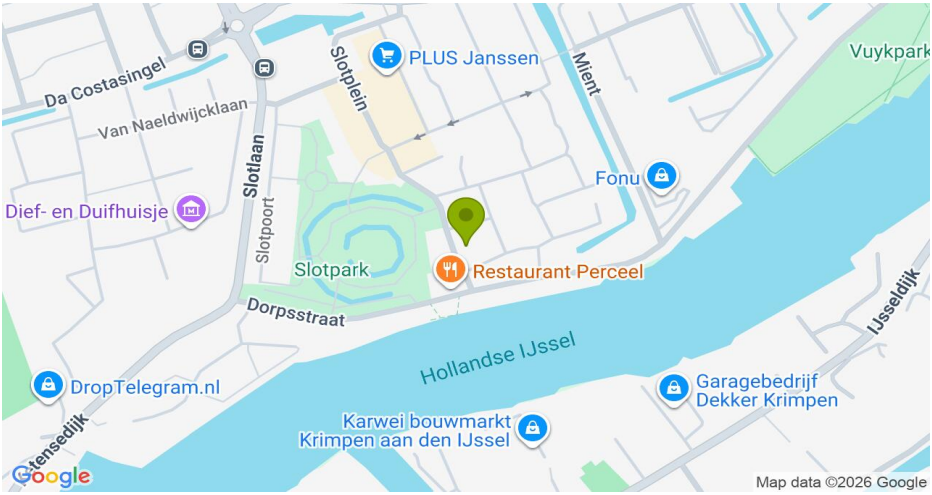


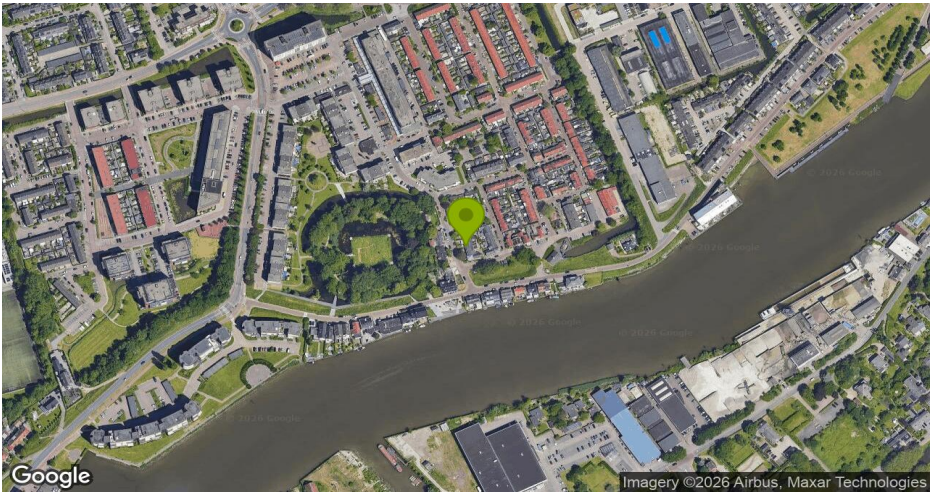









Da Costasingel
Van Naeldwijcklaan
Slotlaan
Slotplein
PLUS Janssen
Miënt
Vuykpark
Fonu
Dief- en Duifhuisje
Slotpoort
Slotpark
Restaurant Perceel
Dorpsstraat
IJsseldijk
Hollandse IJssel
DropTelegram.nl
Garagebedrijf Dekker Krimpen
Karwei bouwmarkt Krimpen aan den IJssel
Google
Map data ©2026 Google

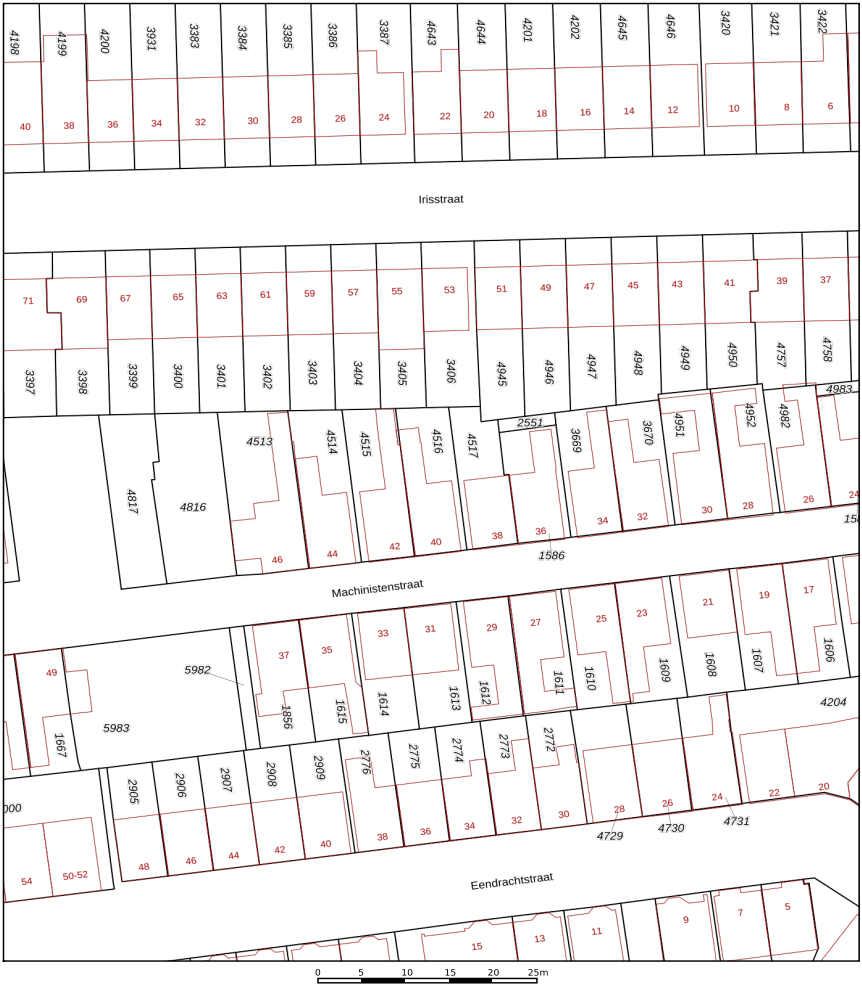

Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

45002-kadastralekaart1541Machinistenstraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: demihansum



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Koog aan de Zaan
Sectie	C
Perceel	4516

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 september 2020
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

45002_AVVE 2017.pdf

2017

Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017

(AVVE 2017)

KONINKLIJKE NOTARIËLE BEROEPSORGANISATIE

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017

Begrippen

In deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (AVVE 2017) wordt verstaan onder:

1. **Aflevering**
   het stellen van het Registergoed in het bezit van de Koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 22 lid 1 van deze voorwaarden.
2. **Afmijnbedrag**
   het bedrag waarop bij de Afslag wordt afgemijnd.
3. **Afmijning**
   het door een Bieder afmijnen tijdens de Afslag.
4. **Afslag**
   de fase van de Veiling waarin kan worden afgemijnd.
5. **Akte de command**
   de notariële akte waarbij de Bieder de vertegenwoordigde, bedoeld in artikel 5 lid 2, noemt.
6. **Bieder**
   degene die in de Veiling een Bod uitbrengt, onverschillig of dit bij Opbod of Afmijning geschiedt en of dit op een door de Notaris vastgestelde plaats of via de Website wordt uitgebracht, alsmede degene die een Bod uitbrengt in het kader van een Onderhandse verkoop.
7. **Bod**
   elk door een gegadigde in de Veiling, hetzij bij Opbod hetzij tijdens Afslag, geboden bedrag voor aankoop van het Registergoed, uitgebracht op een door de Notaris vastgestelde plaats of via de Website, alsmede elk door een gegadigde geboden bedrag voor aankoop van het Registergoed door middel van Onderhandse verkoop.
8. **Bijzondere Veilingvoorwaarden**
   de naast, in aanvulling op, of in afwijking van deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 geldende bepalingen, vermeld in de notariële akte van vaststelling Veilingvoorwaarden.
9. **Gunning**
   de mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat de verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor, als resultaat van de Veiling, de koopovereenkomst tussen de Verkoper en de Koper tot stand komt.
10. **Internetveiling**
    een Veiling, uitsluitend via een door de Notaris bepaalde Website.
11. **Inzet**
    de fase van de Veiling waarin bij Opbod kan worden geboden.
12. **Inzetsom**
    het hoogste bij de Inzet uitgebrachte en als zodanig erkende Bod.
13. **Inzetter**
    degene die bij de Inzet het hoogste en als zodanig erkende Bod heeft gedaan.
14. **Koper**
    degene met wie in het kader van de executoriale verkoop een koopovereenkomst is gesloten, tenzij deze in een Akte de command heeft verklaard voor één of meer anderen te hebben geboden, in welk geval de andere(n) als Koper word(t)(en) aangemerkt.

15. **Koopprijs**
    het Bod gedaan ter Veiling waarvoor wordt gegund of het onderhandse Bod dat wordt aanvaard.
16. **Levering**
    de rechtshandeling die nodig is om de Koper eigenaar of gerechtigde te doen worden van het Registergoed.
17. **Notaris**
    de notaris te wiens overstaan de executoriale verkoop wordt gehouden.
18. **Objectinformatie**
    de via de Website of op andere wijze door de Notaris en/of Verkoper verstrekte informatie met betrekking tot het Registergoed, met inbegrip van alle aanvullingen en/of correcties daarop, ongeacht wanneer deze informatie, aanvullingen en/of correcties daarop beschikbaar zijn gesteld.
19. **Onderhandse verkoop**
    de executoriale verkoop van registergoederen als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
20. **Opbod**
    het door een Bieder uitbrengen van een hoger Bod tijdens de Inzet.
21. **Proces-verbaal van toewijzing**
    een samenstel van notariële akten bestaande uit de akte van Bijzondere Veilingvoorwaarden, van het/de proces(sen)-verbaal van Inzet en Afslag, van de eventuele akte van Gunning en van de eventuele Akte de command.
22. **Notariële verklaring van betaling**
    de notariële akte waarin door de Notaris wordt verklaard dat de Koopprijs alsmede de overige betalingsverplichtingen zijn ontvangen.
23. **Registergoed**
    het executoriaal te verkopen object als bedoeld in artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek. In afwijking van artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek wordt onder Registergoed mede verstaan het lidmaatschap van een vereniging of een coöperatie, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een Registergoed en de in of op het Registergoed aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het Registergoed te verkopen volgens de voor hypotheek geldende regels; daaronder wordt niet verstaan een teboekgesteld schip en luchtvaartuig.
24. **Veiling**
    de executoriale verkoop van registergoederen als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 Burgerlijk Wetboek of artikel 514 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
25. **Veilingvoorwaarden**
    De onderhavige Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 en de Bijzondere Veilingvoorwaarden samen.
26. **Verkoper**
    degene(n) in wiens (wier) opdracht de executoriale verkoop wordt gehouden en die tot het geven van die opdracht krachtens enig recht bevoegd is (zijn). De benaming "Verkoper" voor de hypotheekhouder, pandhouder of beslaglegger heeft niet ten doel enige wijziging te brengen in de positie waaraan hij zijn bevoegdheid tot het executoriaal verkopen van het Registergoed ontleent.
27. **Website**

de in de Bijzondere Veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop de Veiling wordt aangekondigd, de Veilingvoorwaarden en de Objectinformatie worden geplaatst en, indien er sprake is van een Internetveiling of een Zaal-/Internetveiling, biedingen kunnen worden gedaan.

28. **Zaalveiling**
een Veiling, uitsluitend op een door de Notaris vastgestelde plaats.
29. **Zaal-/Internetveiling**
een Zaalveiling die gelijktijdig via een door de Notaris bepaalde Website plaatsvindt.

Omschrijving Registergoed. Objectinformatie

Artikel 1

1. De Verkoper is gehouden het Registergoed in de Bijzondere Veilingvoorwaarden zoveel mogelijk op de in het rechtsverkeer gebruikelijke wijze te omschrijven, zo mogelijk met vermelding van of verwijzing naar die bijzonderheden, die mede de inhoud van de eigendom, respectievelijk het recht, zoals te koop aangeboden, bepalen waaronder mede begrepen de publiekrechtelijke bestemming en eventuele uit een openbaar register kenbare publiekrechtelijke beperkingen. Voor zover gebruikelijke gegevens ontbreken, wordt dat aangegeven.
2. De omschrijving van een beperkt recht dient voorts zo mogelijk te bevatten de vermelding of de verwijzing naar:
   - de akte van vestiging en eventuele nadien in de openbare registers ingeschreven akten van wijziging of aanvulling;
   - de op dat recht eventueel van toepassing verklaarde algemene voorwaarden;
   - de privaatrechtelijke bestemming conform de voorwaarden van het recht;
   - de geldende al dan niet periodiek verschuldigde vergoeding ter zake van dat recht en de eventuele mogelijkheid van herziening daarvan, alsmede
   - de tijdsduur van dat recht en de eventuele mogelijkheid van tussentijdse beëindiging en van verlenging.
3. De omschrijving van een appartementsrecht dient voorts te bevatten de bestemming volgens de splitsingsakte en vermelding van of de verwijzing naar:
   - het toepasselijke reglement van splitsing;
   - de van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars ontvangen opgave van de al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage, alsmede
   - de (voorlopige) verklaring van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 en 6 Burgerlijk Wetboek dan wel een verklaring dat geen opgave werd verkregen of dat de Vereniging van Eigenaars kennelijk niet actief is.
4. De omschrijving van een lidmaatschap dient te bevatten de vermelding van of de verwijzing naar:
   - de geldende statuten en reglementen met eventuele toelatingsbepalingen;
   - de privaatrechtelijke bestemming conform de voorwaarden voor het lidmaatschap;
   - de door het bestuur van de vereniging of coöperatie opgegeven al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage, alsmede
   - het hypotheekrecht waarmee gebouw en grond van de vereniging waarop het lidmaatschap betrekking heeft, zijn bezwaard.
5. Alle beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens, die onderdeel uitmaken van de Objectinformatie,

zijn op basis van de, op het moment van publicatie, bekende gegevens naar beste weten verstrekt. Er kan echter sprake zijn van Objectinformatie (zoals bijvoorbeeld tekeningen en technische gegevens), die betrekking heeft op een situatie waarin het Registergoed voorheen verkeerde. Afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de Objectinformatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen onderdeel uitmaken van het te koop aangebodene. Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de Objectinformatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht de verstrekte informatie te controleren.

6. Indien uit de Objectinformatie direct of indirect een oordeel blijkt, is dat een persoonlijk oordeel gebaseerd op basis van de op het moment van plaatsing ter beschikking staande gegevens. Het risico dat een dergelijk oordeel en/of de daarvoor gehanteerde maatstaven achteraf niet juist blijkt te zijn, komt voor rekening van de Koper.
7. Indien in de Objectinformatie prognoses, planningen en dergelijke zijn opgenomen, impliceert dat geen verplichting voor de Verkoper om dienovereenkomstig te handelen of na te laten. Voor dergelijke informatie, die tevens een omschrijving kan betreffen van het Registergoed van de toestand op het moment van plaatsing en een inschatting van de toekomstige toestand van het Registergoed, geldt het bepaalde in de laatste volzin van lid 6 van dit artikel bepaalde onverkort.
8. De voorschriften opgenomen in de vorige artikelleden laten het bepaalde in artikel 15 onverlet.

Organisatie van de Veiling

Artikel 2

1. De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de Veiling berusten bij de Notaris.
2. De Notaris maakt de Veiling en de Veilingvoorwaarden ten minste dertig dagen voor de veilingdatum bekend via de Website. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt tevens bekend gemaakt of er sprake is van een Zaalveiling, een Zaal-/Internetveiling of een Internetveiling.
3. De Notaris heeft de bevoegdheid tijdens de Veiling, ook zonder opgave van redenen:
   - een Bod al dan niet als zodanig te erkennen;
   - een of meer gegadigden van de Veiling uit te sluiten;
   - bij de Inzet de Veiling zo mogelijk te hervatten bij het voorlaatste Bod, opnieuw tot Afslag over te gaan, de Veiling af te gelasten of te onderbreken;
   - ingeval van uitval of gebrekkige werking van de internetverbinding te bepalen dat er niet (meer) via de Website kan worden geboden, alsmede
   - andere, naar zijn oordeel noodzakelijke, maatregelen te treffen, waaronder de maatregel om personen die het veilingproces verstoren of dreigen te verstoren de toegang tot de plaats van de Zaalveiling te ontzeggen en bedoelde personen uit die ruimte te laten verwijderen.
4. Indien een Bieder verklaart dat zijn Bod op een vergissing berust en de Notaris niet kan vaststellen of de Bieder bij het uitbrengen van zijn Bod een zodanige vergissing heeft gemaakt dat – naar het oordeel van de Notaris – de Bieder niet aan het uitbrengen van zijn Bod gehouden kan worden, is de Bieder aan zijn Bod gehouden.

5. Het oordeel van de Notaris omtrent alles:
   - wat zich tijdens de Veiling voordoet, waaronder mede begrepen de werking van de in zijn opdracht tot stand gekomen internetverbinding en het moment waarop een Bod is binnengekomen, alsmede
   - de uitleg of de toepassing van de Veilingvoorwaarden,

   is beslissend.
6. Voor alles wat de Veiling betreft, kiezen de bij de Veiling betrokken partijen woonplaats op het kantoor van de Notaris.

Wijze van veilen

Artikel 3

1. De Veiling vindt plaats in twee fasen:
   - de eerste, de Inzet, bij Opbod;
   - de tweede, de Afslag, bij Afmijning.

   Dit gebeurt ofwel op dezelfde dag, aansluitend aan elkaar, of op twee verschillende dagen onderbroken door een tijdspanne van ten minste één (1) week en ten hoogste vijf (5) weken.
2. In geval van een Zaalveiling geschiedt het bieden bij Opbod openlijk op duidelijk waarneembare wijze; het bieden bij de Afmijning geschiedt mondeling door het roepen van het woord "mijn" bij het afroepen van het bedrag door de afslager.
3. In geval van een Zaal-/Internetveiling kan het bieden zowel geschieden op de in lid 2 omschreven wijze als, indien een gegadigde via de Website biedt, op de wijze als aangegeven in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
4. In geval van een Internetveiling geschiedt het bieden bij Opbod en de Afmijning via de Website op de wijze als aangegeven in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
5. Indien de Notaris vaststelt dat meer personen bij de Afslag tegelijk hebben afgemijnd, en er geen sprake is van een situatie als beschreven in de laatste volzin van dit artikellid, dan wordt terstond tussen hen aanvullend bij Opbod geveild. Indien genoemde personen op deze aanvullende Veiling niet bieden, wordt tijdens de Veiling de hoogste Bieder aangewezen door middel van loting onder toezicht van de Notaris.
   Indien echter bij een Zaal-/Internetveiling bij de Afslag sprake is van een gelijktijdige bieding uit de zaal en via internet en de internetbieding hoger is dan de zaalbieding(en), dan geldt het Bod via internet als hoogste Bod.
6. Het hoogste Bod bij de Afslag is het Afmijnbedrag. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod.
7. Indien de Verkoper meer Registergoederen in Veiling brengt, kan hij deze zowel bij de Inzet als bij de Afslag, behalve afzonderlijk, ook in één of meer combinaties aanbieden, mits die combinaties in de Bijzondere Veilingvoorwaarden zijn vermeld.
8. Voor de Zaal-/Internetveiling en de Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden vereisten worden gesteld om te kunnen bieden via de Website alsmede vereisten inzake de wijze van veilen via de Website.

Bod

Artikel 4

1. Elk Bod is onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud.
2. Ingevolge artikel 3:37 lid 3 Burgerlijk Wetboek moet een Bod om zijn werking te hebben de Notaris hebben bereikt.

3. Indien meer personen samen een Bod uitbrengen of samen kopen, zijn zij hoofdelijk verbonden voor de op hen krachtens de Veiling rustende verplichtingen.
4. Een Bod is niet meer van kracht zodra:
   - een hoger Bod is uitgebracht, tenzij dat Bod tijdens de Veiling wordt afgewezen;
   - vaststaat dat niet wordt gegund; of
   - de Veiling wordt afgelast.

   Het hoogste Bod bij de Inzet blijft echter van kracht, tenzij eerder aan een ander wordt gegund of vaststaat dat niet wordt gegund. Hetzelfde geldt bovendien voor de hoogste biedingen op kavels ingeval in combinatie wordt geveild.
5. Een Bod dat is ontvangen via de Website met gebruikmaking van de inloggegevens van de Bieder wordt geacht afkomstig te zijn van de Bieder.
6. Het risico voor onrechtmatig gebruik van inloggegevens, voor ondeskundigheid of vergissingen bij het uitbrengen van een Bod, ligt bij de Bieder.

Bieden voor een ander

Artikel 5

1. Degene die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder, ook als hij verklaart niet voor zichzelf te hebben geboden.
2. Iedere Bieder heeft, ook zonder dat hij zich dit uitdrukkelijk heeft voorbehouden, het recht overeenkomstig het hierna in lid 3 bepaalde te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen, welke andere(n) hierna verder word(t)(en) aangeduid met "vertegenwoordigde"; de Inzetter die ook afmijnt, heeft niet het recht te verklaren dat hij bij de Inzet het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen.
3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de Koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4, dient te blijken uit het proces-verbaal van Inzet en/of Afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken Akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het Bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoper heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoper de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoper de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde 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 van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.

   Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden.

6. Het in de voorgaande leden bepaalde geldt ook voor degene die verklaart te bieden als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon, tenzij het een publiekrechtelijk lichaam betreft en degene die het Bod heeft uitgebracht voor de Gunning aan de Notaris verklaart en voor deze genoegzaam aantoont namens dat lichaam te handelen, in welk geval dat lichaam als Bieder wordt aangemerkt.
7. Voor de Zaal-/Internetveiling en de Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden nadere regels worden gesteld omtrent het bieden voor een ander.

Meer verkopers

Artikel 6

Indien de Veiling geschiedt in opdracht van meer verkopers, worden zij samen aangemerkt als één Verkoper. Zij zijn hoofdelijk verbonden voor de uit de Veiling en de opdracht daartoe voortvloeiende verplichtingen.

Inzetpremie

Artikel 7

1. De Inzetter heeft recht op een inzetpremie, ten bedrage van één procent (1%) van de Inzetsom. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.
2. De Notaris betaalt de inzetpremie aan de Inzetter zodra de Notaris het bedrag van de inzetpremie heeft ontvangen van diegene die deze volgens de Veilingvoorwaarden verschuldigd is en na de Gunning de Notariële verklaring van betaling is getekend.
3. Indien de Veiling om redenen die niet aan de Inzetter toerekenbaar zijn na de Inzet wordt ingetrokken, vervalt het recht op inzetpremie niet en is deze verschuldigd door de Verkoper.

Gunning, beraad, niet-Gunning en afgelasting

Artikel 8

1. De koopovereenkomst ingevolge de Veiling komt tot stand door de Gunning. De overdracht komt tot stand door de inschrijving van het Proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers, waarbij tevens de Notariële verklaring van betaling dient te worden overgelegd.
2. Na de Veiling beraadt de Verkoper zich omtrent de Gunning. De Verkoper heeft het recht niet te gunnen.
   De termijn van beraad eindigt de zesde (6de) werkdag volgende op de Afslag om vijf (5) uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoper heeft verklaard al dan niet te gunnen.
3. De Verkoper gunt in beginsel aan de hoogste Bieder.
4. Van de Gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, uit welke akte moet blijken aan wie is gegund.
5. Indien de Verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund.
6. Bij Veiling in combinatie kan de Verkoper aan bieders voor afzonderlijke kavels gunnen, zelfs als het Bod voor de combinatie van die kavels hoger is.
7. De Veiling kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen worden afgelast.
8. Indien er bij verkoop van een Registergoed krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek een afkoelingsperiode wordt afgekondigd als bedoeld in de artikelen 63a,

241a of 313 Faillissementswet, worden de verplichtingen tot betaling van de Koopprijs en tot Levering van het Registergoed opgeschort tot vijf dagen na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de afkoelingsperiode met betrekking tot het Registergoed is geëindigd.

9. Indien van overheidswege of op grond van een rechterlijke beschikking een maatregel wordt opgelegd die leidt tot opschorting van de executoriale verkoop terwijl er reeds een koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed tot stand is gekomen, worden de verplichtingen tot betaling van de Koopprijs en tot Levering van het Registergoed opgeschort tot vijf dagen na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de opschorting van de executoriale verkoop met betrekking tot het Registergoed is geëindigd. Indien tussen Verkoper en Koper geschil bestaat of kan bestaan of een maatregel genoemd in de eerste volzin van dit lid 9 de executoriale verkoop opschort, is de Notaris bevoegd hieromtrent een beslissing te nemen. Maakt de Notaris van deze bevoegdheid gebruik, dan zijn Verkoper en Koper aan het oordeel van de Notaris gebonden.
10. Indien lid 8 of lid 9 van dit artikel van toepassing is, worden gedurende de opschortingsperiode de overige verplichtingen van de Koper, waaronder die tot het betalen van een waarborgsom, niet opgeschort.
11. Indien de Verkoper na afloop van de afkoelingsperiode als bedoeld in lid 8 of 9 van dit artikel het Registergoed niet meer kan of mag leveren, heeft de Verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden. Ontbinding van de koopovereenkomst is mogelijk tot de vijfde dag na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de afkoelings- of opschortingsperiode is geëindigd.
12. In geval van verkoop van een Registergoed krachtens executoriaal beslag heeft het faillissement van of toepassing van de wettelijke schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op de rechthebbende van het Registergoed vóór de Levering tot gevolg dat, wanneer de curator respectievelijk bewindvoerder niet bereid is tot Levering van het Registergoed, de Verkoper niet tot Levering over kan gaan en derhalve het recht heeft de met betrekking tot het Registergoed gesloten koopovereenkomst te ontbinden. Wanneer de curator respectievelijk bewindvoerder wel bereid is tot Levering, kan de Koper de Verkoper niet aanspreken tot nakoming van de (overige) verplichtingen uit de koopovereenkomst.
    De Koper heeft in beide hiervoor genoemde gevallen geen recht op enige (schade)vergoeding door de Verkoper.
13. Indien Verkoper wenst te gunnen onder opschortende en/of ontbindende voorwaarde(n), dient van die voorwaarde(n) uitdrukkelijk te blijken uit de Bijzondere Veilingvoorwaarden.

Belasting en kosten

Artikel 9

1. Indien het Registergoed geheel bestemd is tot bewoning, wordt, voor zover verschuldigd, aan de Koper in rekening gebracht:
    a. de overdrachtsbelasting en/of de omzetbelasting;
    b. het honorarium van de Notaris;
    c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;

d. de kosten van ontruiming.

2. Indien het Registergoed niet bestemd is tot bewoning, wordt, voor zover verschuldigd, aan de Koper in rekening gebracht:
   a. de kosten en heffingen omschreven in lid 1;
   b. de inzetpremie;
   c. de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheken, beperkte rechten en beslagen;
   d. de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of Website;
   e. de eventuele kosten van de executoriale verkoop ter voorbereiding en organisatie van de Veiling voor zover hiervoor niet reeds vermeld;
   f. de kosten ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
3. Indien sprake is van gemengd gebruik waaronder gedeeltelijk tot bewoning bestemd gebruik, zal in de Bijzondere Veilingvoorwaarden een kosten- en heffingensplitsing worden opgenomen.
4. Verkoper geeft voorafgaand aan de Veiling naar beste weten een indicatie van de maximale hoogte van kosten en heffingen die aan de Koper in rekening worden gebracht.
5. De Verkoper zal in de Bijzondere Veilingvoorwaarden verklaren of ter zake van de Levering krachtens de wet omzetbelasting verschuldigd is en of deze wordt verlegd. Indien omzetbelasting verschuldigd is, is deze niet in het Bod begrepen maar daarboven verschuldigd.
6. De in lid 1 en 2 van dit artikel vermelde kosten en heffingen maken nimmer deel uit van het gedane Bod, maar zijn daar boven verschuldigd.
7. De kosten die niet voor rekening van de Koper zijn, worden uit de Koopprijs voldaan.

Tijdstip van betaling

Artikel 10

1. Het door de Koper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:
   a. de kosten en heffingen vermeld in artikel 9 lid 1 en 2: uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt;
   b. de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1: uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt;
   c. de Koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen: uiterlijk zes (6) weken na de Gunning, een en ander onder verrekening van de sub b hiervoor bedoelde waarborgsom alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
2. Indien de grootte van het te betalen bedrag op het moment van opeisbaar worden nog niet vaststaat, dient een door de Notaris daarvoor te schatten bedrag te worden voldaan, ter nadere verrekening.
3. Zodra de Koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 en dient hij in afwijking van artikel 26 zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag een rente te vergoeden waarvan de hoogte gelijk is aan de wettelijke handelsrente bedoeld in artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek te vergoeden.

Wijze van betaling, kwijting

Artikel 11

1. Al het door de Koper en Verkoper ter zake van de Veiling verschuldigde, dient te worden gestort bij de Notaris op de door de Notaris aan te geven wijze in euro's.
2. Het recht van de Koper om de betaling op te schorten of verrekening toe te passen wordt, voor zover de wet dit toestaat, uitdrukkelijk uitgesloten.
3. Zodra de Koper aan al zijn (betalings)verplichtingen krachtens de Veiling heeft voldaan, zal daarvan blijken uit een Notariële verklaring van betaling.

Waarborgsom

Artikel 12

1. De Koper dient aan de Notaris een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de Koopprijs.
2. De Notaris restitueert de waarborgsom aan de Koper, indien de koopovereenkomst anders dan door een toerekenbare tekortkoming van de Koper is ontbonden, tenzij de Verkoper en de Koper anders zijn overeengekomen.
   Indien ontbinding van de koopovereenkomst wel is gebaseerd op een toerekenbare tekortkoming van de Koper, keert de Notaris de waarborgsom – verminderd met de volgens artikel 9 ten laste van Koper komende kosten en heffingen, voor zover verschuldigd en nog niet voldaan – uit aan de Verkoper ten titel van boete onverminderd het recht van Verkoper op schadevergoeding voortvloeiend uit de wet. Voorts voldoet de Notaris de kosten en heffingen bedoeld in de vorige volzin.
3. Indien de Koper in verzuim is in de nakoming van zijn verplichtingen, of indien niet vaststaat of hij in verzuim is, houdt de Notaris - behoudens eensluidende betalingsopdracht van Verkoper en Koper - de door de Koper gestorte waarborgsom onder zich, totdat ingevolge een in kracht van gewijsde gegane beslissing van de bevoegde rechter of andere bindende uitspraak vaststaat aan wie uitbetaling moet plaatshebben. Onder een in kracht van gewijsde gegane beslissing wordt mede verstaan een aan de woonplaats van gedaagde betekend verstekvonnis, waartegen binnen zes (6) weken na de datum van die betekening geen verzet is gedaan.
   De Notaris brengt op deze waarborgsom in mindering de volgens artikel 9 ten laste van de Koper komende kosten en heffingen, voor zover verschuldigd en nog niet voldaan. Indien een bankgarantie is afgegeven als hierna sub 4 bedoeld, dient deze garantie gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de Notaris verplicht is de bankgarantie te innen.
4. De Koper kan aan zijn verplichting tot betaling van een waarborgsom ook voldoen door aan de Notaris voor eenzelfde bedrag een garantieverklaring af te geven, die:
   a. onvoorwaardelijk is en geldig is tot ten minste één (1) maand na de voor de betaling van de Koopprijs vastgestelde uiterlijke datum;
   b. afgegeven dient te zijn door een financiële onderneming die ingevolge de Nederlandse wet het bedrijf van bank mag uitoefenen;
   c. de clausule bevat dat de desbetreffende bank of instelling op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris zal uitkeren.
   Indien het bedrag van de garantie niet tot uitkering is gekomen en op de Koper geen betalingsverplichtingen meer rusten, bericht de Notaris de bank of instelling dat de garantie kan vervallen.
5. Het omtrent de waarborgsom met betrekking tot de Koper bepaalde, geldt ook voor degene die overeenkomstig artikel 5 voor hem heeft geboden, en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom.

Deze waarborg vervalt en wordt ongedaan gemaakt, zodra de verplichtingen krachtens de Veiling van de Inzetter of de Bieder zijn geëindigd.

6. Indien de Koper of Inzetter of degene die afmijnt niet op tijd voldoet aan zijn verplichting tot storting van een waarborgsom casu quo afgifte van een garantieverklaring, geldt dit als verzuim waarop het bepaalde in artikel 26 van toepassing is, met dien verstande dat ingebrekestelling niet vereist is.

Toerekening betalingen

Artikel 13

De betalingen door of namens de Koper aan de Notaris gedaan, strekken ter voldoening van het door de Koper verschuldigde, en wel in volgorde:

a. de kosten als vermeld in artikel 9 lid 1 en 2 en de kosten ter zake waarvan de Bijzondere Veilingvoorwaarden bepalen dat ze voor rekening van de Koper komen;
b. vertragingsrente, boete en schadevergoeding;
c. de Koopprijs en de ingevolge de inhoud van de akte(n) verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting.

Legitimatieplicht en gegoedheid

Artikel 14

1. De Bieder, de Koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren en al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:
   (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de gegoedheid"); en
   (ii) om op verzoek van de Verkoper na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of Levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon.

   Iedere Bieder, de Koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de Notaris die informatie te delen met de Verkoper.
2. Personen die toegang willen tot de plaats waar de Zaalveiling wordt gehouden, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren.
3. Bij een Zaal-/Internetveiling of een Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden voorschriften worden opgenomen ter bepaling van de identiteit van een Bieder die via de Website zijn Bod wil uitbrengen, en borging van diens gegoedheid.

Informatieplicht bijzondere lasten, beperkingen en uitsluitingen

Artikel 15

1. De Verkoper staat er niet voor in dat het Registergoed wordt geleverd vrij van bijzondere lasten en beperkingen, waaronder mede begrepen beperkte rechten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en retentierechten. De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed behept is met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten of dat het niet aan de overeenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Evenmin staat de Verkoper in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de bodem. De Koper aanvaardt de in de Bijzondere Veilingvoorwaarden vermelde bijzondere lasten en beperkingen.

2. Voorzover de wet zulks toelaat, sluiten de Notaris en de Verkoper elke aansprakelijkheid uit.
3. Voorzover de wet zulks toelaat, verlenen de Notaris en de Verkoper geen enkele vrijwaring.

Omschrijving van de leveringsverplichting

Artikel 16

1. De Verkoper is verplicht aan de Koper de eigendom of - indien het Registergoed een ander recht betreft - dat recht te leveren.
2. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal geen van de partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit lijdt ten opzichte van de Koper uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.
3. Ingeval van een Veiling door een hypotheekhouder worden de in, op of bij het Registergoed aanwezige roerende zaken, ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze samen met het Registergoed volgens de voor hypotheek geldende regels te verkopen, in verband met de heffing van overdrachtsbelasting, geacht voor nul euro te zijn begrepen in de Koopprijs.
   De roerende zaken die zich in, op of bij het Registergoed bevinden, ter zake waarvan de Verkoper niet bevoegd is deze tezamen met het Registergoed te verkopen, zijn niet in de verkoop en Levering begrepen. Koper is verplicht rechten van derden te respecteren. Indien bij de Aflevering dergelijke roerende zaken aanwezig zijn, is Verkoper niet gehouden deze te verwijderen of de kosten van verwijdering daarvan voor zijn rekening te nemen.
4. Indien het Registergoed een ander recht dan eigendom betreft, geldt het in dit artikel bepaalde voor zover de voorwaarden van dat recht niet anders luiden.

Levering

Artikel 17

1. Zodra de Notariële verklaring van betaling is getekend, kan de Levering van het Registergoed worden voltooid als in de leden 2 en 3 omschreven. Zowel de Koper als de Verkoper kan dit eenzijdig bewerkstelligen.
2. De Levering van het Registergoed geschiedt door de inschrijving in de openbare registers van het Proces-verbaal van toewijzing samen met de Notariële verklaring van betaling.
   Zonder bovenbedoelde Notariële verklaring van betaling zijn de overige genoemde akten niet bestemd en evenmin geschikt voor inschrijving in de openbare registers en kunnen deze derhalve de overdracht niet bewerkstelligen.
3. In geval van Veiling van een lidmaatschap kunnen de ter zake van de Veiling opgemaakte akten de overdracht van het lidmaatschap, met inachtneming van de daarvoor in de statuten gestelde eisen, eerst tot stand brengen nadat zij gevolgd zijn door de Notariële verklaring van betaling.
4. Na de Levering kan ontbinding van de koopovereenkomst niet meer gevorderd worden. Dit beding is naar het oordeel van Verkoper en Koper in de onderhavige executieverkoop een kernbeding als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke de overeenkomst niet tot stand zou zijn gekomen.
5. De Verkoper dient zorg te dragen voor de doorhaling als bedoeld in artikel 3:273 leden 2 en 3 Burgerlijk Wetboek van inschrijvingen van tenietgegane hypotheken, vervallen beslagen en beperkte rechten.

Overgang risico bij woonruimte

Artikel 18
Indien en voor zover het Registergoed bestemd is tot bewoning is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van de inschrijving van het Proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

Overgang risico en verzekering bij niet-woonruimte

Artikel 19
Indien en voor zover het Registergoed niet bestemd is tot bewoning, gelden de volgende bepalingen:

1. Het Registergoed dan wel het gedeelte daarvan dat niet bestemd is tot bewoning, is voor risico van de Koper vanaf de Gunning.
2. Degene die na de Afslag de hoogste Bieder blijkt te zijn, is verplicht direct na afloop van de Veiling de opstallen, voor zover die niet bestemd zijn tot bewoning, te verzekeren, ook als de Gunning nog niet heeft plaatsgevonden.
3. De Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt tot het moment van betaling van de Koopprijs ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen, voor zover die niet bestemd zijn tot bewoning, bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn.
   Deze verplichting geldt niet voor zover de Koper kan aantonen, dat een dergelijke verzekering in redelijkheid niet mogelijk is of de Koper een overheidsinstantie is die haar opstallen niet pleegt te verzekeren. De Koper dient desverlangd het bewijs van verzekering en van premiebetaling over te leggen. De Verkoper is bevoegd bij de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.
   Is de Koper nalatig in zijn verplichting tot verzekeren of in het verstrekken van informatie daarover, dan is de Verkoper gemachtigd de verzekering op naam en voor rekening van de Koper te sluiten.

Uitstel Levering bij schade

Artikel 20

1. Indien het Registergoed vóór het tijdstip van risico-overgang naar de Koper als bedoeld in artikel 18 of 19 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, heeft de Verkoper het recht de Levering uit te stellen totdat hij, zo nodig na inroeping van het beding van artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek, al dan niet gevolgd door ontruiming ingevolge dat artikel, de schade heeft hersteld.
2. De kosten van herstel komen voor rekening van de Verkoper onverminderd de verhaalsrechten van de Verkoper jegens degene die de schade heeft veroorzaakt.
3. Indien de Verkoper de Levering uitstelt, wordt de betaaltermijn bedoeld in artikel 10 lid 1 onder c zo nodig verlengd tot ten minste zeven (7) dagen na de datum waarop de Verkoper aan de Koper heeft verklaard dat het herstel is uitgevoerd. Die verklaring dient bij aangetekend schrijven te worden verzonden of bij exploot te worden uitgebracht met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris. Betaling van de bedragen vermeld in artikel 10 lid 1 onder c gedurende de termijn van uitstel, is niet toegestaan en wordt geacht onverschuldigd te zijn gedaan.
4. Het recht om de Levering uit te stellen eindigt indien de Koper gebruik heeft gemaakt van zijn recht als bedoeld in artikel 21 lid 3.

Ontbinding Koopovereenkomst bij schade

Artikel 21

1. Indien het Registergoed vóór het tijdstip van de risico-overgang naar de Koper als bedoeld in artikel 18 of 19 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat en de Levering nog niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden, tenzij de schade, gezien haar geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
2. Alvorens de Verkoper de koopovereenkomst kan ontbinden, dient Verkoper (a) zijn voornemen daartoe aan de Notaris te verklaren die vervolgens de Koper op de hoogte stelt van dit voornemen of (b) zijn voornemen daartoe aan de Koper te verklaren bij aangetekend schrijven of exploot, van welk schrijven of exploot Verkoper een kopie verstrekt aan de Notaris.
3. Gedurende zeven (7) dagen na de dag van ontvangst van de verklaring dat de Verkoper voornemens is de koopovereenkomst te ontbinden, heeft de Koper het recht uitvoering van de koopovereenkomst te verlangen, bij schriftelijke verklaring – aangetekende brief, e-mail of fax – gericht aan de Notaris, in welk geval:
   a. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
   b. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie ten laste van de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle voor overdracht vatbare rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de veroorzaker van de schade toekomt; en
   c. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van schade of kosten noch op vermindering van de Koopprijs.
4. Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van zijn recht als bedoeld in lid 3, wordt de betaaltermijn bedoeld in artikel 10 lid 1 onder c zo nodig verlengd totdat ten minste zeven (7) dagen zijn verstreken, gerekend vanaf de verklaring door de Koper.
5. Indien de Koper geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht bedoeld in lid 3, kan ontbinding van de koopovereenkomst plaatsvinden door (a) een daartoe strekkende schriftelijke verklaring – aangetekende brief, e-mail of fax – van de Verkoper gericht aan de Notaris die vervolgens de Koper informeert dat Verkoper de koopovereenkomst heeft ontbonden of (b) een verklaring van de Verkoper aan de Koper bij aangetekend schrijven of exploot, van welk schrijven of exploot Verkoper een kopie verstrekt aan de Notaris.

Aflevering

Artikel 22

1. Aflevering van het Registergoed vindt, tenzij in de Bijzondere Veilingvoorwaarden anders is bepaald, plaats indien en zodra de Koopprijs en alle heffingen en kosten zijn betaald. Tenzij anders aangegeven in de Bijzondere Voorwaarden, rust op de Verkoper en/of de Notaris geen verdere afleveringsverplichting dan het verstrekken van een afschrift of een grosse van de veilingakten na de inschrijving daarvan in de openbare registers.
2. Het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van Aflevering blijkt te bevinden.
3. Indien het Registergoed na de Gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit, ongeacht de oorzaak, niet aan de

Verkoper worden tegengeworpen indien zulks zich voordoet nadat het risico van het Registergoed op de Koper is overgegaan.

4. De aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers bij de Aflevering van het Registergoed is voor rekening en risico van de Koper.

Ontruiming

Artikel 23

De geëxecuteerde, alsmede degene die zich op het moment van de inschrijving van het Proces verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, zal op grond van het Proces-verbaal van toewijzing tot ontruiming worden genoodzaakt.

Gebruikssituatie

Artikel 24

1. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden zal de verhuur- en gebruikssituatie van het Registergoed worden vermeld voor zover dat bij de Verkoper op het moment van vaststelling daarvan, bekend is.
2. Indien het Registergoed ten tijde van de Levering:
   - is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoper niet met deze huurovereenkomst bekend was; of
   - op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,

   komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.
3. Indien het Registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de Koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
   Voor zover huurtermijnen of overige aanspraken zijn verpand of gecedeerd aan de Verkoper of zijn beslagen door de Verkoper, maakt de Verkoper daarvan melding in de Bijzondere Veilingvoorwaarden. De Verkoper verklaart dat hij tegenover de Koper en zijn rechtsopvolgers geen aanspraak maakt op rechten op huurtermijnen uit hoofde van pandrecht, cessie of beslag met ingang van de eerste huurtermijn die verschijnt na de Levering.
   De Verkoper staat er niet voor in dat de na de Levering te verschijnen huurtermijnen of overige aanspraken niet zijn verpand of gecedeerd aan derden, dat hierover niet op een andere wijze is beschikt, of dat deze huurtermijnen of overige aanspraken niet zijn beslagen door derden, ook al wordt daarvan in de Bijzondere Veilingvoorwaarden geen mededeling gedaan.
4. Ingeval van een executieveiling door een beslaglegger doet deze een beroep op nietigheid van na de beslaglegging gesloten huurovereenkomsten, behoudens het bepaalde in artikel 505 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ten aanzien van de verhuur van woonruimte.
5. Voor wat betreft iedere, ten tijde van de Levering, ter zake het Registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
   - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de Koper;

- voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de Verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
- kan de Koper jegens de Verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de Verkoper;
- heeft de Koper overigens ter zake een:
  - door de huurder gestorte waarborgsom;
  - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
  - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
  - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie,

  geen aanspraak jegens de Verkoper;
- heeft de Koper geen aanspraak jegens de Verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van Levering van het Registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
- wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin Levering valt, uitsluitend tussen de Verkoper en de Koper op en per de datum van Levering verrekend voor zover de Verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.

6. Indien en voorzover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:
   - er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
   - het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.

   In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlof is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroept of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.
   Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoper hierover nadere informatie.
7. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de rechthebbende van het Registergoed het gebruik heeft van het Registergoed.

Gevolgen van gebreken bij Aflevering

Artikel 25

De gevolgen in geval van gebreken bij de Aflevering die niet het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van de Verkoper, komen volledig voor rekening van de Koper.

Niet nakoming

Artikel 26

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de koopovereenkomst, anders dan door een niet aan één der partijen toe te rekenen tekortkoming, is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.

2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende drie (3) dagen met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen nalatig blijft, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen:
   a. nakoming van de koopovereenkomst te vorderen indien dit in redelijkheid van de nalatige verlangd kan worden, in welk geval de nalatige na afloop van de vermelde termijn van drie (3) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3 o/oo) van de Koopprijs met een minimum van in elk geval duizend euro (€1.000,--), of,
   b. de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftien procent (15%) van de Koopprijs te vorderen.
3. Ingeval van niet-nakoming door de Verkoper heeft de Koper het in lid 2 sub b vermelde recht slechts, indien het gebrek van zodanige aard en omvang is, dat de Koper aannemelijk kan maken, dat hij niet gekocht zou hebben indien hij – ten tijde van het uitbrengen van de bieding waarvoor is gegund - van dit gebrek op de hoogte zou zijn geweest. Zo niet, dan heeft de Koper alleen recht op vergoeding van de door het gebrek veroorzaakte waardevermindering en andere schade. Indien partijen van mening verschillen omtrent het in dit lid 3 bepaalde, is de uitspraak van de deskundige, die op de in lid 5 vermelde wijze wordt benoemd, beslissend.
4. Indien de Verkoper, na de koopovereenkomst ontbonden te hebben verklaard, binnen zes (6) maanden tot herveiling overgaat op vergelijkbare voorwaarden als waarop de oorspronkelijke Veiling plaatsvond, wordt de schade van de Verkoper vastgesteld op het nadelig verschil tussen de Koopprijs van de oorspronkelijke Veiling en die van de herveiling, verhoogd met kosten en rente. Indien in de herveiling de Koopprijs hoger is dan die van de oorspronkelijke Veiling, zal de in verzuim zijnde Koper van die meerdere opbrengst geen voordeel genieten.
5. In alle andere gevallen dan verkoop in herveiling, overeenkomstig het bepaalde in lid 4, zal de door de Verkoper geleden schade worden vastgesteld door een deskundige die wordt benoemd door de rechtbank, sector kanton, binnen wiens ressort het Registergoed is gelegen. Nadat de meest gerede partij zich jegens de wederpartij schriftelijk op deze bepaling heeft beroepen, heeft de wederpartij gedurende een maand de gelegenheid voor berechting van het geschil door de volgens de wet bevoegde rechter te kiezen.
6. Betaalde of verschuldigde boete strekt niet in mindering van verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
7. De voorschriften opgenomen in de vorige artikelleden laten het bepaalde in artikel 17 lid 4 onverlet.

Onderhandse verkoop

Artikel 27

1. Tot veertien dagen vóór de voor de Veiling bepaalde dag, kan onderhands op het Registergoed worden geboden door middel van een aan de Notaris, gerichte schriftelijke verklaring.
2. Een onderhands Bod wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat onder voorwaarde of voorbehoud is gedaan of herroepelijk is, tenzij de Bieder op eerste

verzoek van de Notaris en vóór de indiening van het verzoekschrift de voorwaarde, het voorbehoud of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt.

3. Door aanvaarding van het onderhandse Bod door de hypotheekhouder, hypotheekgever of degene die executoriaal beslag heeft gelegd, komt de koopovereenkomst tot stand met inachtneming van het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
4. Bij een Onderhandse verkoop zijn de voorwaarden die gelden voor de Veiling van het Registergoed van overeenkomstige toepassing, tenzij de aard van een Onderhandse verkoop zich daartegen verzet of daarvan in het onderhavige artikel of de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt afgeweken.
5. In afwijking van artikel 10 dient de onderhandse Koper de waarborgsom van artikel 12 uiterlijk te voldoen binnen twee dagen na de in lid 3 van dit artikel bedoelde aanvaarding.
   De Koopprijs, kosten en heffingen dienen uiterlijk te worden voldaan binnen vier weken nadat de voorzieningenrechter de Onderhandse verkoop heeft goedgekeurd.
6. De Onderhandse verkoop wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring daarvan door de voorzieningenrechter, overeenkomstig artikel 548 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
7. In het belang van de rechthebbende van het Registergoed, kan de verkopende partij bij de Onderhandse verkoop het verzoek niet indienen of, na indiening, intrekken zonder dat de verkopende partij gehouden is aan de onderhandse Koper schade te vergoeden.
8. De akte van Levering zal worden verleden voor de Notaris.

Notaris

Artikel 28

1. De Notaris neemt bij het uitvoeren van de opdracht tot de Veiling een onafhankelijke positie in. Hij houdt rekening met de belangen van alle bij de Veiling betrokkenen waaronder ook die van de geëxecuteerde. Bij geschillen waaronder begrepen het geval dat de geëxecuteerde van mening is dat de Verkoper de opdracht tot de Veiling niet had mogen of kunnen geven, is het niet aan de Notaris daarover te beslissen en moet de geëxecuteerde tijdig een executiegeschil aanhangig maken bij de daartoe bevoegde rechter.
2. De Notaris conformeert zich aan de richtlijnen en beleidsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, en voorts aan de in Nederland geldende wet- en regelgeving, waaronder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme of de daarvoor in de plaats getreden regeling. In verband hiermee kan de Notaris verplicht zijn om situaties of transacties met een ongebruikelijk karakter te melden bij de betreffende bevoegde instantie. Volgens de wet mag de daarbij betrokken belanghebbenden niet van een dergelijke melding op de hoogte brengen.

Dwingend recht

Artikel 29

De Veilingvoorwaarden gelden slechts voor zover de wet niet dwingend een andere regeling voorschrijft.

Schriftelijke verklaringen

Artikel 30

Indien bepaald is dat een verklaring schriftelijk moet worden gedaan, kan zij niet alleen per gewone of aangetekende brief geschieden, maar kan de verklaring ook bij

exploot, fax, e-mail of ander elektronisch bericht worden gedaan tenzij de Veilingvoorwaarden anders voorschrijven. Ook na het uitbrengen van een verklaring kan de Notaris aanvullende eisen stellen ter verificatie van de inhoud daarvan en/of identificatie van de afzender.

Slotbepalingen

Artikel 31

1. De Algemene Termijnenwet (Staatsblad 1964, nummer 314) is van toepassing op de termijnen, die in deze algemene voorwaarden zijn vermeld met uitzondering van de termijn van drie dagen, vermeld in artikel 26 lid 2.
2. Aan de Koper wordt niet eerder een grosse afgegeven dan nadat hij aan al zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de Veiling, heeft voldaan.
3. Van eventuele aanvullingen op, of afwijkingen van deze algemene voorwaarden dient uit de Bijzondere Veilingvoorwaarden te blijken. In geval van tegenstrijdigheid tussen deze algemene voorwaarden en de Bijzondere Veilingvoorwaarden gelden de laatste.

Bijlage

45002_BAG.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Machinistenstraat 40 Koog aan de Zaan



Pand	
ID	0479100000017826
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1905
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	03-10-1905
Documentdatum	03-10-1905
Documentnummer	DSOW/BVKZ/858
Mutatiedatum	23-12-2010

Verblijfsobject	
ID	0479010000002537
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	88 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	03-10-1905

Documentdatum	03-10-1905
Documentnummer	DSOW/BVKZ/858
Mutatiedatum	23-12-2010
Gerelateerd hoofdadres	0479200000005487
Gerelateerd pand	0479100000017826
Locatie	x:115700.000, y:496725.000

Nummeraanduiding

ID	0479200000005487
Postcode	1541AL
Huisnummer	40
Huisletter	
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	25-11-2010
Documentdatum	25-11-2010
Documentnummer	Z/2010/374292
Mutatiedatum	23-12-2010
Gerelateerde openbareruimte	0479300000001661

Openbare Ruimte

ID	0479300000001661
Naam	Machinistenstraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	22-02-1990
Documentdatum	22-02-1990
Documentnummer	52
Mutatiedatum	23-12-2010
Gerelateerde woonplaats	1879

Woonplaats

ID	1879
Naam	Koog aan de Zaan
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	22-04-2008
Documentdatum	22-04-2008
Documentnummer	Z/2008/24535
Mutatiedatum	23-12-2010

Bronhouder

ID	0479
Naam	Zaanstad

Bijlage

45002_Energielabel voorlopig.pdf

Zoek je energielabel

Check hier het energielabel van je huidige of toekomstige huis.



Bijlage

45002_Rapport Bodemloket.pdf

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Rapport Bodemloket

Datum: 02-09-2020



Legenda

Locatie

Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

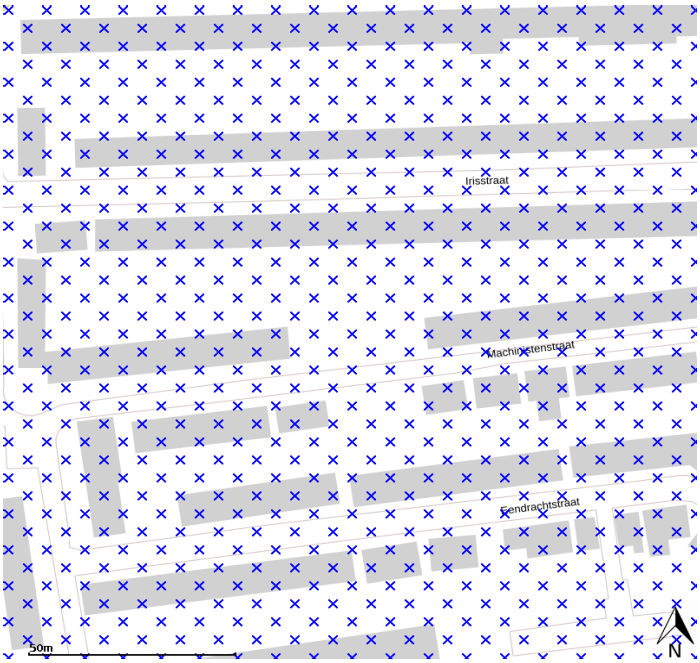
De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

Bijlage

45002_ruimtelijke plannen - kamerverhuur en woningsplitsen.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	**kamerverhuur en woningsplitsen**	Datum afdruk:	2020-09-02
Naam overheid:	gemeente Zaanstad	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	voorbereidingsbesluit	Plan datum:	2020-03-30
Planidn:	NL.IMRO.0479.VBZaanstadwonen-0001	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	in voorbereiding		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

- plangebied

Enkelbestemmingen

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied

Dubbelbestemmingen

- waterstaat
- leiding
- waarde

Bouwvlakken

- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- milieuzone
- veiligheidszone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzone
- overige zone

Aanduidingen

- bouwaanduiding
- functieaanduiding
- lettertekenaanduiding
- maatvoering

Figuren

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- hartlijn leiding
- relatie
- figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Structuurvisies

- plangebied

Gescande kaarten

- plangebied

Overige besluiten

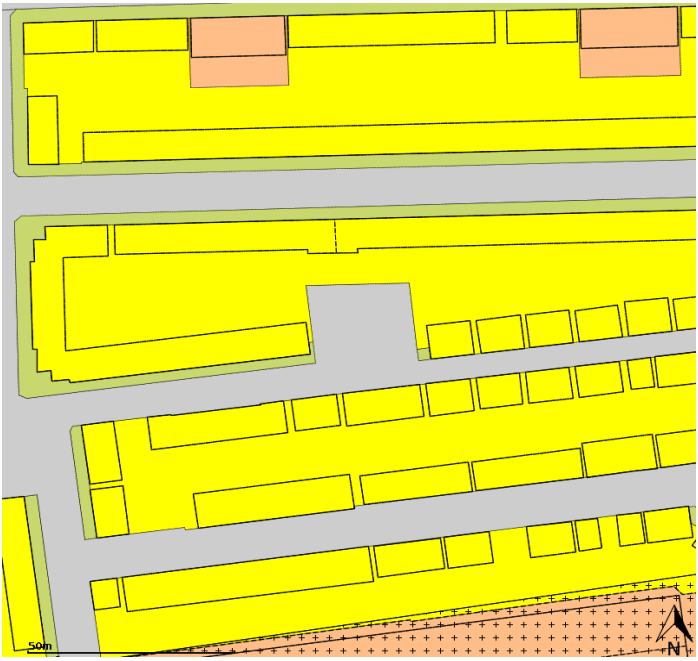
- plangebied

Bijlage

45002_ruimtelijke plannen - Oud Koog - Rooswijk.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	**Oud Koog - Rooswijk**	Datum afdruk:	2020-09-02
Naam overheid:	gemeente Zaanstad	IMRO-versie:	IMRO2008
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2012-07-19
Planidn:	NL.IMRO.0479.STED3753BP-0309	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

- plangebied

Enkelbestemmingen

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied

Dubbelbestemmingen

- waterstaat
- leiding
- waarde

Bouwvlakken

- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- milieuzone
- veiligheidszone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzone
- overige zone

Aanduidingen

- bouwaanduiding
- functieaanduiding
- lettertekenaanduiding
- maatvoering

Figuren

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- hartlijn leiding
- relatie
- figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Structuurvisies

- plangebied

Gescande kaarten

- plangebied

Overige besluiten

- plangebied

Bijlage

45002_ruimtelijke plannen - Parapluplan Parkeren Zaanstad.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	**Parapluplan Parkeren Zaanstad**	Datum afdruk:	2020-09-02
Naam overheid:	gemeente Zaanstad	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2018-06-07
Planidn:	NL.IMRO.0479.STED3844BP-0301	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda

- plangebied

Enkelbestemmingen

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied

Dubbelbestemmingen

- waterstaat
- leiding
- waarde

Bouwvlakken

- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- milieuzone
- veiligheidszone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzone
- overige zone

Aanduidingen

- bouwaanduiding
- functieaanduiding
- lettertekenaanduiding
- maatvoering

Figuren

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- hartlijn leiding
- relatie
- figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Structuurvisies

- plangebied

Gescande kaarten

- plangebied

Overige besluiten

- plangebied

Bijlage

45002_brondocument 78357-41-HYP4 onroerende zaken.pdf

Het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Zaanstad verklaart hierbij het volgende:

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 15-03-2012 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Oplegging last onder bestuursdwang en/of dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers en betreft het volgende werkingsgebied:

BAG Identificatienummers:
0479100000013893.

Deze publiekrechtelijke beperking zal op 15-03-2012 in werking treden.

Ondergetekende verklaart dat de essentialia van het besluit zoals hiervoor vermeld de volledige en juiste gegevens bevatten op grond waarvan de basisregistratie kadaster kan worden bijgewerkt. Tevens verklaart de ondergetekende dat dit stuk met de daaraan gevoegde bijlage(n) een volledige en juiste weergave is van het stuk waarvan het een afschrift is.

Getekend op 23-06-2020 13:05.

Ons kenmerk: 2012/54088

ZNSTD

gemeente Zaanstad
Milieu- & Gebruikstoezicht

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
antwoord@zaanstad.nl
www.zaanstad.nl

AANTEKENEN

[redacted]

DATUM	15 MAART 2012
ONS KENMERK	2012/54088
BIJLAGE(N)	1, Bouwkundig opnamerapport
DOORKIESNUMMER	14075
ONDERWERP	Last onder bestuursdwang funderingherstel

Geachte [redacted],

Al geruime tijd zijn wij met u in gesprek over de slechte bouwkundige staat van uw pand op het adres Machinistenstraat 42 te Koog aan de Zaan, kadastraal bekend als Koog aan de Zaan, sectie C, nummer 4515, en de noodzaak om bouwkundige voorzieningen te treffen. Tot op heden zijn echter geen voorzieningen door u getroffen. Wel is er een omgevingsvergunning gevraagd en verleend voor uw pand en het buurpand op nummer 40, waarmee uw pand een bouwkundige eenheid vormt. Omdat er een gezamenlijke fundering onder beide panden ligt, heeft u een omgevingsvergunning voor funderingsherstel aangevraagd voor beide woningen. Op 14 april 2011 hebben wij een vergunning (met kenmerk O20110119) afgegeven voor het benodigde funderingherstel. Tot op heden is het noodzakelijke herstel echter uitgebleven.

De afgelopen maanden hebben wij u op de hoogte gesteld van ons voornemen handhavend op te treden ten aanzien van de door ons geconstateerde overtredingen aan het pand op het perceel aan de Machinistenstraat 42 te Koog aan de Zaan, dat bij u in eigendom is. Wij hebben u erop gewezen dat langer uitstel van funderingsherstel van het pand onverantwoord is en hebben u verzocht zelf zo spoedig mogelijk maatregelen te treffen teneinde de gevaarlijke situatie te beëindigen.

De geconstateerde gebreken aan de woning zijn momenteel zo ernstig dat, wegens veiligheidsoverwegingen, langer uitstel van herstelmaatregelen niet verantwoord is. Wij achten dit een zeer ernstige situatie en hebben dan ook besloten een last onder bestuursdwang op te leggen teneinde herstel van de fundering van het pand aan de Machinistenstraat 42 af te dwingen. Een last onder bestuursdwang houdt in dat wij u een termijn gunnen waarbinnen u zelf de overtreding kunt beëindigen. Indien na afloop van deze termijn blijkt dat de overtreding nog voortduurt, zal de overtreding van gemeentewege worden opgeheven. De kosten die wij hierbij maken zullen wij op u, als overtreder, naderhand verhalen. In het navolgende zullen wij ons besluit nader toelichten.

Overtreding
De technische voorschriften waaraan een bouwwerk dient te voldoen staan beschreven in het Bouwbesluit 2003. Voor de constructieve deugdelijkheid van bestaande bouwwerken is in artikel 2.5 Bouwbesluit bepaald dat een bestaand bouwwerk een bouwconstructie dient te hebben die gedurende een bepaalde minimaal gegarandeerde periode voldoende bestand dient te zijn tegen de daarop werkende krachten.

Vanaf oktober 2010 voeren wij regelmatig metingen uit bij het woningenblok Machinistenstraat 40-42 om het zakkingsgedrag te kunnen beoordelen. Wij zijn hiermee gestart nadat wij hadden geconstateerd dat sprake was van een aanzienlijke verzakking, scheefstand en schade aan het woningenblok die mogelijk wijzen op een onvoldoende functioneren van de funderingsconstructie. Uit de metingen is gebleken dat het woningenblok onderhevig is aan snelle, voortschrijdende en bovendien ongelijkmatig over het bouwwerk verdeelde zakkingen. Dit zakkingsgedrag bevestigd - samen met het huidige schadebeeld aan het woningenblok - dat de gehele fundering onvoldoende in staat is om het bouwwerk te dragen en de belastingen afkomstig van het bouwwerk door de fundering niet meer naar behoren kunnen worden overgebracht op de vaste grondslag. Hierdoor kan niet worden uitgesloten dat vanwege het voortschrijdende karakter van het zakkingsgedrag op korte termijn veiligheidsrisico's ontstaan voor de gebruikers of de directe omgeving van het bouwwerk. Onze bevindingen over de huidige technische staat zijn opgenomen in het bij dit besluit gevoegde opnamerapport.

Zaanstad hanteert als beleidsuitgangspunt dat eigenaren verplicht worden gesteld om funderingherstel uit te voeren indien sprake is van een zakkingsgedrag waarbij zakkingsnelheden optreden van meer dan 8 mm/jaar. Uit de monitoring van het zakkingsgedrag is gebleken dat bij meerdere meetpunten in het onderhavige woningenblok sprake is van een ruime overschrijding van deze grenswaarde.

Geconcludeerd dient te worden dat het woningenblok in de huidige technische toestand niet meer voldoet aan het gestelde in artikel 2.5 Bouwbesluit en dat maatregelen noodzakelijk zijn om deze strijdige situatie op te heffen en de veiligheid voldoende te waarborgen.

Op grond van artikel I b lid 2 Woningwet is het verboden een bestaand gebouw in een staat te brengen, te laten komen of te houden dat niet voldoet aan de op de staat van dat gebouw van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2 lid 2 Woningwet. Met artikel I b Woningwet wordt bindende werking gegeven aan het Bouwbesluit 2003. Dat betekent dat er altijd minimaal aan het Bouwbesluit 2003 moet worden voldaan. Een eigenaar van een bouwwerk draagt primair zelf de verantwoordelijkheid dat zijn bouwwerk tenminste aan deze minimum-eisen voldoet.

Gelet op de geconstateerde strijdigheden van het bouwwerk met het Bouwbesluit, concluderen wij dat sprake is van overtreding van artikel I b lid 2 Woningwet. U heeft het als eigenaar van het pand in uw macht deze overtreding te doen eindigen en op grond daarvan merken wij u als overtreder aan.

Zienswijze
In onze gesprekken hebben wij u in kennis gesteld van bovenomschreven overtreding. Wij hebben daarbij aangegeven dat wij voornemens zijn om handhavend op te treden en een last onder bestuursdwang op te leggen indien u de geconstateerde overtredingen niet uit eigen beweging beëindigt. In het kader daarvan hebben wij u tijdens de bijeenkomst van 7 december 2012 in de gelegenheid gesteld uw zienswijze ex artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht aangaande dit voornemen aan ons kenbaar te maken. Tijdens deze bijeenkomst waren u, mevrouw De Bondt en eigenaar van het pand aan de Machinistenstraat 42 te Koog aan de Zaan, en uw partner aanwezig. Namens de gemeente Zaanstad waren de [redacted] toezichthouder, en [redacted] jurist, aanwezig. Ook was de eigenaar van het pand aan de Machinistenstraat 40, de heer Honcoop aanwezig.

In de bespreking van 7 december 2011, gehouden op de locatie Stationsplein 100 te Zaandam, is door [redacted] aan u verteld dat volledig herstel van de fundering noodzakelijk is om de constructieve staat van het pand te laten voldoen aan artikel 2.5 Bouwbesluit 2003. De huidige slechte staat van het pand is door ons omschreven in het inspectierapport van 18

januari 2012, dat u als bijlage bij dit besluit aantreft. In het gesprek gaf u aan op de hoogte te zijn van de zeer slechte staat van de fundering van het pand en de noodzaak hier maatregelen voor te treffen.

Ook is in het gesprek aan de orde gekomen dat, voor een volledig en kansrijk herstel van de fundering van het pand, het noodzakelijk is dat dit gezamenlijk wordt uitgevoerd met het noodzakelijke herstel van de fundering van het buurpand aan de Machinistenstraat nummer 40. Het pand aan de Machinistenstraat nummer 40 en het pand aan de Machinistenstraat nummer 42 vormen een bouwkundige eenheid met een gedeelde fundering. Herstel van slechts één van beide panden zal niet afdoende zijn om verdere zakkingen van beide panden te stuiten.

U heeft in het gesprek aangegeven reeds een aannemer te hebben gevonden die tot het spoedig uitvoeren van het funderingherstel kan overgaan. Ook heeft u bij de eigenaar van het buurpand op nummer 40 tot gezamenlijk herstel aangedrongen en u hem verzocht gezamenlijk op zeer korte termijn over te gaan tot het uitvoeren van het herstel conform de verleende omgevingsvergunning.

De eigenaar van het pand aan de Machinistenstraat 40 heeft aangegeven bezig te zijn om de financiering voor het herstel van de fundering van zijn pand rond te krijgen maar dat dit waarschijnlijk zeer moeilijk zal worden. U heeft aangegeven dat u wacht op acties van de zijde van uw buurman en dat u, totdat duidelijk is dat de eigenaar van het buurpand zal overgaan tot funderingherstel, u zelf niet zult starten met het noodzakelijke herstel. Hoewel wij begrip hebben voor uw situatie en begrijpen dat het funderingherstel een flinke investering vereist, is de noodzaak tot herstel dusdanig dringend geworden dat wij het onverantwoord achten het herstel langer uit te stellen. Nu tot op heden niet uit eigen beweging tot funderingsherstel over is gegaan, zijn wij dan ook genoodzaakt om een formele handhavingsprocedure te starten, teneinde het noodzakelijke herstel af te dwingen.

Belangenafweging
Op grond van de huidige rechtspraak zijn wij, behoudens bijzondere omstandigheden, niet enkel bevoegd maar zelfs verplicht om tot handhaving over te gaan. De algemene belangen die worden gediend met het optreden tegen een normafwijkende situatie en het voorkomen van ongewenste precedentwerking eisen dit.

Hoewel wij ons er terdege van bewust zijn dat de onderhavige bestuursdwang uiterst ingrijpend voor u is, hechten wij vanuit oogpunt van veiligheid er groot belang aan dat de bouwkundige eenheid wordt gestabiliseerd. Daarbij wordt beoogd instorting van het gebouw, waarbij een aanzienlijk risico is op schade en letsel, te voorkomen. Het langer laten voortbestaan van deze situatie hebben wij ontoelaatbaar geacht. Het aanzeggen van bestuursdwang achten wij dan ook gerechtvaardigd nu dit ons op korte termijn zicht geeft op het opheffen van de gevaarlijke situatie.

Bevoegdheid
In situaties waar sprake is van overtreding van artikel 1b lid 2 sub a Woningwet hebben wij, ter uitvoering van wet- en regelgeving, op grond van artikel 125 Gemeentewet jo 5:21 e.v. Algemene wet bestuursrecht de bevoegdheid tot het toepassen van bestuursdwang. Uit de kadastrale gegevens is gebleken dat u eigenaar bent van de woning op perceel aan de Machinistenstraat 42 te Koog aan de Zaan en in die hoedanigheid de bevoegdheid heeft tot het nemen van maatregelen.

Ingevolge artikel 100d Woningwet kan een besluit tot toepassing van bestuursdwang gericht op naleving van het bouwbesluit, inhouden dat het bouwen, gebruik, of slopen, wordt gestaakt dan wel dat voorzieningen, met inbegrip van het slopen van een bouwwerk of standplaats, gericht op het tegengaan of beëindigen van gevaar voor de gezondheid of veiligheid worden getroffen.

In verband met het bovenstaande besluiten wij als volgt.

Besluit
1. Vanwege de overtreding van artikel I b lid 2 sub a Woningwet leggen wij u een last onder bestuursdwang op en gelasten wij u, vanwege de in dit besluit genoemde gebreken aan het pand aan de Machinistenstraat 42 te Koog aan de Zaan, kadastraal aangeduid als Koog aan de Zaan, sectie C, nummer 4515, een einde te maken aan de met het Bouwbesluit 2003 strijdige staat van het pand door **binnen 10 weken na dagtekening van dit besluit** de fundering van het pand zodanig te hebben hersteld dat het pand weer voldoet aan de normen van het Bouwbesluit.

Concreet betekent dit dat u binnen de genoemde begunstigingstermijn tot volledig funderingherstel dient te zijn gekomen, conform de op 14 april 2011 verleende omgevingsvergunning. Voorts dient u gedurende de uitvoering van de herstelwerkzaamheden wekelijks melding te doen aan onze afdeling Milieu- en Gebruikstoezicht van de voortgang van de herstelwerkzaamheden zodat gedurende de werkzaamheden toezicht kan worden gehouden op de voortgang. Dit in verband met het benodigde herstel van het buurpand aan de Machinistenstraat 40 te Koog aan de Zaan waarmee uw pand een bouwkundige eenheid vormt en waarvan de fundering eveneens in dezelfde, onder punt 1 genoemde periode, hersteld dient te worden.

2. Indien wij constateren dat na het verstrijken van genoemde begunstigingstermijn de overtreding niet of niet volledig is opgeheven, zullen wij bestuursdwang toepassen. Dit betekent concreet dat in dat geval de overtreding van gemeentewege, op uw kosten, zal worden opgeheven. Wij zullen daarbij overgaan tot het van gemeentewege (laten) herstellen van de fundering.

3. De bij dit besluit onder punt 1 en punt 2 omschreven bestuursdwang zullen wij, in overeenstemming met artikel 5:25 Awb, (laten) uitvoeren op kosten van de overtreder. Ons is niet gebleken dat er op dit moment redenen zijn om aan te nemen dat deze kosten in redelijkheid niet voor uw rekening zouden moeten komen. Wij zijn vooralsnog voornemens bedoelde kosten op u te verhalen.

4. Met toepassing van artikel 100e Woningwet geldt dit besluit jegens uw eventuele rechtsopvolger alsmede jegens iedere verdere rechtsopvolger.

Kadastrale registratie
Deze bestuursdwangbeschikking wegens overtreding van artikel 1b lid 2 Woningwet, genomen met toepassing van artikel 100e Woningwet , ingevolge artikel 125 Gemeentewet en 5: 21 e.v. Algemene wet bestuursrecht wordt, krachtens het aanwijzingsbesluit van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (verder te noemen: Wkpb), geregistreerd in de landelijke voorziening Wkpb.

Bij het genoemde perceel wordt een aantekening van deze beschikking gemaakt in de landelijke voorziening Wkpb. Deze beschikking heeft betrekking op het volgende perceel:

Kadastrale Gemeente	Sectie	Nummer
Koog aan de Zaan	C	4515

Gelijktijdige aanschrijving
De panden aan de Machinistenstraat 40 en 42 vormen een bouwkundige eenheid. Dit besluit zal worden verstuurd onder gelijktijdige verzending van een soortgelijke last onder bestuursdwang tot funderingherstel met betrekking tot het pand aan de Machinistenstraat 40 te Koog aan de Zaan aan de eigenaar van dat pand.

ZNSTD

Een afschrift van dit besluit zal gestuurd worden aan de eigenaar van het pand aan de Machinistenstraat 40.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,

[redacted]
Afdelingshoofd Milieu- en Gebruikstoezicht,
ir. A.P.M. van Dongen

Bezwaarschrift
Belanghebbenden kunnen, binnen **6 weken na** toezending/uitreiking van dit besluit aan de aanvrager, een bezwaarschrift indienen bij het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad, Postbus 2000, 1500 GA Zaandam. Het bezwaarschrift dient te zijn voorzien van de datum, uw naam, adres (graag ook telefoonnummer) en handtekening van de indiener, de motivering van de bezwaren en een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht met vermelding van ons kenmerk van deze brief. Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op. Indien onverwijlde spoed dit vereist, kan tijdens de bezwaarschriftprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt voorts kosteloos de brochure "bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid" bestellen bij www.postbus51.nl telefoonnummer (0800) 8051 of downloaden van deze website.
Voor het behandelen van het verzoek wordt griffierecht geheven.

In afschrift:

[redacted]

Gemeente Zaanstad

Inspectierapport
Constructieve veiligheid



Machinistenstraat 40-42
Koog aan de Zaan

Opsteller: dhr. R.M.W. Koomen
Datum rapport: 18 januari 2012
Gezien: hoofd afdeling Milieu- en Gebruikstoezicht
dhr. ir. A.P.M. van Dongen

Inhoud:

Algemene objectbeschrijving:.....3
Gevelinspectie:.....3
Loodmeting:.....4
Nauwkeurigheidswaterpassing:.....5
Conclusie:.....13
Bijlage 1: Fotoreportage:.....14
Bijlage 2: Scheefstanden:.....21

Dit bouwkundige inspectierapport is opgesteld in opdracht van het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad door de afdeling Milieu- en Gebruikstoezicht van het Domein Dienstverlening & Veiligheid.

Gemeente Zaanstad

Inspectierapport constructieve veiligheid Machinistenstraat 40-42 Koog aan de Zaan.

Algemene objectbeschrijving:

In het Gemeentearchief Zaanstad is een oorspronkelijke bouwvergunning, gedateerd 3 oktober 1905, aanwezig van deze woningen. Uit de tekeningen, behorende bij deze vergunning voor het bouwen van een dubbel woonhuis, blijkt dat gevels zijn uitgevoerd in traditioneel steens metselwerk. De fundering betreft een zogenaamde Amsterdamse fundering welke een dubbele rij houtenpalen heeft. Ook beide uitbouwen aan de achterkant van de woningen, waarin zich de keukens en de schuren bevinden, zijn voorzien van een dubbele rij houten palen. Inpandig zijn er per woning twee poeren met elk drie houten palen eronder aanwezig. Deze poeren dienen ter ondersteuning van de balklaag van de begane grondvloer. Hoeveel centimeter de bovenkant van het funderingshout ligt onder het straatpeil staat niet aangegeven op de tekening. Echter we kunnen ervan uit gaan dat deze destijds voldoende onder het grondwaterpeil aangebracht is. In het bouwdossier is geen informatie te vinden over de lengte van de houten palen en de gebruikte houtsoort.

De twee bouwlagen hebben houten vloeren waarvan de balken opgelegd zijn in de zijgevels.

Het aanzicht van de gevelopbouw boven de voordeuren wijkt af van de oorspronkelijke bouwtekening.
Op de oorspronkelijke bouwtekening is deze minder hoog een heeft een driehoekige kap, met daarachter een zadeldak. De huidige dakopbouw lijkt wel oorspronkelijk. Mogelijk dat men destijds tijdens de bouw al besloten had deze dakopbouw een ander aanzicht te geven. In deze dakopbouw zijn drie muurankers te zien aan de straatzijde (zie foto 6). Links op deze foto, op ongeveer de halve hoogte van de opbouw, is te zien dat het muuranker niet meer volledig aanwezig is. De beide dakramen bij nummer 40 en nummer 42 zijn niet oorspronkelijk en dus in een later stadium aangebracht.

Het dak is uitgevoerd als een zogenaamde mansarde kap. Een mansardekap of mansardedak is een dakvorm waarbij het onderste deel van het zadeldak steiler is dan het bovenste deel, waardoor een geknikte vorm ontstaat. De dakspanten zijn opgelegd op de voor- en achtergevel. Vanaf de tweede helft van de 19de eeuw veelvuldig toegepast bij woningen ter verkrijging van een grotere zolderverdieping in vergelijking met een zadeldak. De dakbedekking bestaat uit zogenaamde tuile du nord dakpannen. Dit is een vlakke dakpan.

Machinistenstraat 42 is op het moment van schrijven van dit rapport onbewoond.

De Amsterdamse paalfundering is in de Zaanstreek in het verleden veelvuldig toegepast bij de bouw van relatief lichte bouwwerken zoals woningen. Van deze funderingstypen is bekend dat relatief korte houten heipalen (tot 8 m^1.) werden gebruikt die met de hand op kleef in de grond werden geheid. De diameter van deze palen betrof meestal niet veel meer dan 10 cm. Ook veel andere onderdelen van deze funderingen bestonden uit hout zoals kespen, schuifhout en langshout. Het draagvermogen van kleefpalen wordt, in tegenstelling tot palen die op stuit in de zandlaag zijn geheid, ontleend aan de wrijvingskracht die de zijkant van de paal ondervindt met de omringende grond. Veelvuldig is gebleken dat dergelijke typen funderingen vroeg of laat bezwijken door verstoring van deze kleef of door aantasting van de houten onderdelen van de fundering door verrotting. Ook werden in genoemde periode veelvuldig grenen heipalen gebruikt. Hiervan is uit grootschalig onderzoek binnen de Zaanstreek in de afgelopen tien jaar bekend dat deze veelvuldig worden aangetast door een bacterie waardoor de paal uiteindelijk zijn draagvermogen geheel verliest.

Gemeente als bevoegd gezag:

De gemeente is, ten aanzien van de technische staat van particuliere bouwwerken, aangewezen als het bevoegd gezag om erop toe te zien dat de bouwvoorschriften uit de Woningwet en het Bouwbesluit worden nageleefd. Hierbij waakt de gemeente over de veiligheid van bewoners en omwonenden.

Gevelinspectie:

Gevelinspecties kunnen worden uitgevoerd om te bepalen in hoeverre het casco is vervormd door een slecht functionerende fundering. Ernstige vervormingen kunnen daarbij duiden op een toename van risico's voor de veiligheid van het bouwwerk. Dit kan zich uiten in de volgende signalen:

- scheurvorming in metselwerk;
- houten constructiedelen die onder spanning loslaten;
- voor- of achteroverhellen van metselwerk;
- bolling en/of indeuking van metselwerk;
- verzakking van oorspronkelijk zuiver horizontale constructiedelen;
- uitvallen van voegwerk;
- scheluwwerking of torsie van gevelvlakken;

– eerder uitgevoerde reparaties van bovengenoemde gebreken.

De breedte van scheurvorming kan over de totale scheurlengte variëren. Het bepalen van de breedte van scheuren geschiedt door middel van inschatting. De geschatte breedte van scheuren kan worden beoordeeld conform onderstaande tabel. Deze criteria zijn afgeleid van de criteria die worden gehanteerd door de Stichting Nederlands Instituut van schade-experts (NIVRE). In Zaanstad zijn de categorieën 'zeer groot' en 'extreem groot' hieraan om praktische redenen toegevoegd.

Scheurbreedte	Beoordeling
Haarscheuren	Zeer klein
0,5 tot 1 mm	Klein
1 tot 3 mm	Matig
3 tot 5 mm	Groot
5 tot 10 mm	Zeer groot
Groter 10 mm	Extreem groot

Loodmeting:

Doel:
Met een loodmeting kan worden bepaald in hoeverre gevels van het bouwwerk naar voren of naar achteren hellen t.o.v. de horizontaal. Een te grote scheefstand van de gevel zal er toe leiden dat deze niet meer in staat is om de belastingen uit het bouwwerk af te dragen naar de onderliggende funderingsconstructie. Dit heeft een toename van risico's voor de standzekerheid van het bouwwerk tot gevolg.

Beoordeling:
De mate van scheefstand wordt aangeduid als de verhouding tussen de hoogte van een constructiedeel en de opgetreden helling over die lengte t.o.v. de verticaal. De opgetreden scheefstand wordt beoordeeld volgens onderstaande tabel.

Helling	Beoordeling
< 1:300	Nihil
1:300 tot 1:200	Klein
1:200 tot 1:100	Matig
1:100 tot 1:75	Groot
> 1:75	Zeer groot

24 maart 2010 is het bouwwerk geschouwd door de gemeente. Naar aanleiding van de vermeende zorgelijke staat van het bouwwerk. Tijdens de schouw is met een stelwaterpas met een lengte van 2 meter de scheefstand van de gevels opgenomen. Voor de meetresultaten hiervan zie bijlage 2 Scheefstanden. De voorgevels hellen aan de bovenkant (ter hoogte bovenkant raamkozijnen) ongeveer 1:25 naar de straatzijde over. Deze scheefstand is als zeer groot (zie bovenstaande tabel) te beschouwen en geeft constructieve schade aan het bouwwerk. Hier en daar zijn dan ook scheuren zichtbaar in het bouwwerk.

Fotorapportage:

Tijdens deze schouw zijn foto's gemaakt van het bouwwerk, deze zijn opgenomen in bijlage 1 van dit rapport. Op foto 1 is duidelijk de scheefstand c.q. verzakking te zien bij nummer 42. Bij de inspectie was grote scheurvorming (3-5 mm breed, zie de tabel bij de gevelinspectie voor de beoordeling) bij de aansluiting van de achtergevel met de uitbouw van nummer 42 (foto 10) en in de borstwering van de achtergevel van nummer 40 (foto 18) zichtbaar. De scheuren in voornoemde borstwering zijn in het (recente) verleden aangeheeld. In de penant tussen de voordeuren is een matige scheur (1-3 mm breed) waarneembaar ter hoogte van de bovenlichten van de deuren (foto 5). Ook is er een matige doorgaande scheur te zien vanaf de dakrand tot het raamkozijn in de uitbouw van nummer 42 (foto 11). Voor de rest zijn er vele kleine scheuren waarneembaar (foto's 2, 5 t/m 9 en 12) in het stucwerk van de gevels van beide woningen. Op sommige plaatsen in de gevels zijn grote stukken stucwerk losgekomen (zie foto's 4, 6 en 14). De doorgaande scheur op foto 3 loopt vanaf de dakrand tot in de toog bij nummer 40. De toog dient om het metselwerk boven het raam op te vangen. Nu de scheur tot in de toog doorloopt kan men ervan uitgaan dat de dragende functie van de toog hierdoor verminderd is. Op foto 6 tenslotte is de dakopbouw te zien en op ongeveer de halve hoogte van deze opbouw bij nummer 42 is te zien dat het muuranker niet meer volledig aanwezig is. Dit geeft ook een verminderde functie aan het muuranker.

Nauwkeurigheidswaterpassing:

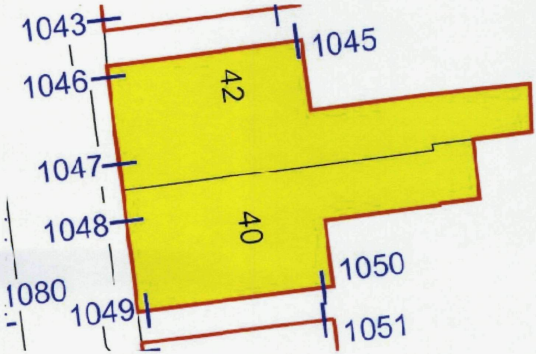
Door het periodiek uitvoeren van nauwkeurigheidswaterpassingen (hierna kortweg hoogtemetingen) kan een nauwkeurig beeld worden verkregen van het actuele zakkingsgedrag en daarmee van het functioneren van de fundering. Dit is een belangrijke methode om te beoordelen of sprake is van een zorgwekkend snelle zakking van het bouwwerk.

Om metingen met elkaar te kunnen vergelijken worden deze omgerekend naar het gemiddeld aantal millimeters zakking per jaar. De opgetreden zakkingsnelheid wordt in Zaanstad volgens onderstaande tabel beoordeeld.

Gemiddelde zakkingsnelheid [mm/jaar]	Beoordeling
<= 2	Klein
> 2 tot <= 3	Matig
> 3 tot < = 4	Groot
> 4 tot < = 8	Zeer groot
> 8	Onacceptabel

In het pand zijn in het recente verleden zes meetbouten aangebracht. Drie zitten er in de voorgevels, twee in de rechterzijgevel en een in de linkerzijgevel van het bouwwerk. Alle bouten, met uitzondering van meetpunt 1046, worden vanaf oktober 2010 periodiek gemeten. Meetpunt 1046 wordt vanaf december 2010 gemeten.

Situatie



Op bovenstaande kaart is het ingemeten bouwwerk geel gekleurd. Op de kaart is te zien op welke plaatsen in het bouwwerk meetpunten zijn aangebracht. De meetpunten zijn op de tekening gemarkeerd met een streepje waarbij een volgnummer is vermeld. Dit volgnummer is het identificatienummer van het meetpunt en correspondeert met de metingen die bij het desbetreffende meetpunt zijn uitgevoerd.

Meetresultaten
Op de hiernavolgende pagina's staan per meetpunt de resultaten vermeld die tot nu zijn uitgevoerd. Van ieder meetpunt is het zakkingsgedrag in een lijngrafiek af te lezen. De uitgevoerde metingen staan onder de grafiek in een tabel genoemd. Als laatste volgt bij ieder meetpunt een analyse met betrekking tot de stabiliteit van het meetpunt.

In de tabel duiden negatieve meetwaarden op zakking van het meetpunt en positieve meetwaarden tonen een stijging van het meetpunt. Als het meetpunt in een bepaalde periode is gezakt met een snelheid van 4 mm/jaar of meer dan is dat achter de meting aangegeven.

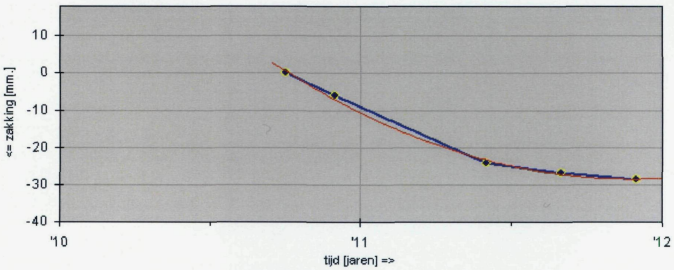
In de meettabellen worden de volgende afkortingen gebruikt:

h = de gemeten hoogte van het meetpunt (in meter) t.o.v. van een vaste referentiehoogte (meestal het Normaal Amsterdams Peil).
t = het tijdverschil (in dagen) tussen de meting en de voorgaande meting.
Zm = het hoogteverschil (in millimeter) van het meetpunt t.o.v. de voorgaande meting.
Zt = totale hoogteverschil (in millimeter) van het meetpunt t.o.v. de eerste meting (nulmeting).
V = de gemiddelde zakkingsnellheid van het meetpunt (in mm/jaar) in de periode tussen de meting en de voorgaande meting.

*** negatieve meetwaarden duiden op zakking van het meetpunt**
positieve meetwaarden duiden op stijging van het meetpunt

meetpunt: 3110.1045

Grafiek: Blauw = gemeten hoogtewaarden, rood = trend stabiliteit



Tabel: uitgevoerde metingen meetpunt 3110.1045

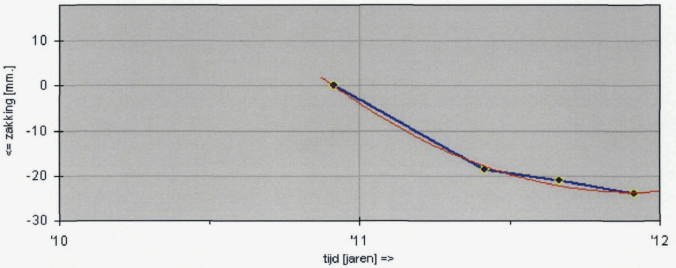
datum	h [m]	t [d]	Zm [mm]	Zt [mm]	Vp [mm/j]	Opmerking
06-10-2010	-0,442	0	0,0	0,0	0	
17-12-2010	-0,448	72	-6,0	-6,0	-30,3	
30-06-2011	-0,466	195	-18,3	-24,0	-34,3	
29-09-2011	-0,469	91	-2,4	-27,0	-9,6	
29-12-2011	-0,470	91	-1,8	-28,0	-7,3	

Analyse: (meetpunt 3110.1045)

De totale meettijd van dit meetpunt bedraagt 1,2 jaar. Deze meettijd is voldoende lang voor het verkrijgen van een betrouwbaar beeld van het zakkingsgedrag. Gedurende deze meettijd is een totale zakking gemeten van -28,5 mm. Dit komt overeen met een gemiddelde zakkingsnelheid van -23,2 mm/jaar. Deze snelheid is zeer groot. De zakking in de laatste 12 maanden bedraagt -21,4 mm.

meetpunt: 3110.1046

Grafiek: Blauw = gemeten hoogtewaarden, rood = trend stabiliteit



Tabel: uitgevoerde metingen meetpunt 3110.1046

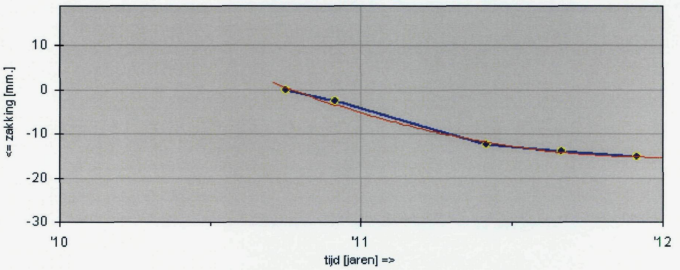
datum	h [m]	t [d]	Zm [mm]	Zt [mm]	Vp [mm/j]	Opmerking
17-12-2010	+0,040	0	0,0	0,0	0	
30-06-2011	+0,022	195	-18,6	-19,0	-34,9	
29-09-2011	+0,019	91	-2,5	-21,0	-10	
9-12-2011	+0,016	91	-2,9	-24,0	-11,7	

Analyse: (meetpunt 3110.1046)

De totale meettijd van dit meetpunt bedraagt 1 jaar. Deze meettijd is voldoende lang voor het verkrijgen van een betrouwbaar beeld van het zakkingsgedrag. Gedurende deze meettijd is een totale zakking gemeten van -24 mm. Dit komt overeen met een gemiddelde zakkingsnelheid van -23,4 mm/jaar. Deze snelheid is zeer groot. De zakking in de laatste 12 maanden bedraagt -22,9 mm.

meetpunt: 3110.1047

Grafiek: Blauw = gemeten hoogtewaarden, rood = trend stabiliteit



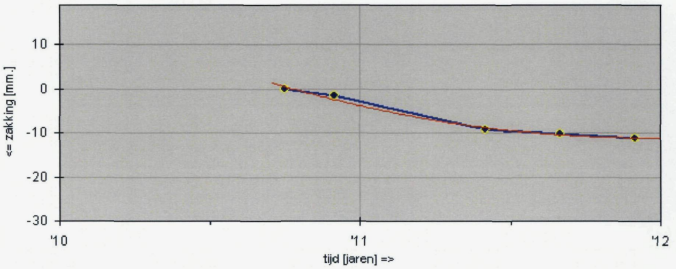
Tabel: uitgevoerde metingen meetpunt 3110.1047

datum	h [m]	t [d]	Zm [mm]	Zt [mm]	Vp [mm/j]	Opmerking
06-10-2010	-0,427	0	0,0	0,0	0	
17-12-2010	-0,429	72	-2,6	-3,0	-13	
30-06-2011	-0,439	195	-9,8	-12,0	-18,4	
29-09-2011	-0,441	91	-1,6	-14,0	-6,3	
29-12-2011	-0,442	91	-1,2	-15,0	-4,9	

Analyse: (meetpunt 3110.1047)
De totale meettijd van dit meetpunt bedraagt 1,2 jaar. Deze meettijd is voldoende lang voor het verkrijgen van een betrouwbaar beeld van het zakkingsgedrag. Gedurende deze meettijd is een totale zakking gemeten van -15,2 mm. Dit komt overeen met een gemiddelde zakkingsnelheid van -12,4 mm/jaar. Deze snelheid is zeer groot. De zakking in de laatste 12 maanden bedraagt -12 mm.

meetpunt: 3110.1048

Grafiek: Blauw = gemeten hoogtewaarden, rood = trend stabiliteit



Tabel: uitgevoerde metingen meetpunt 3110.1048

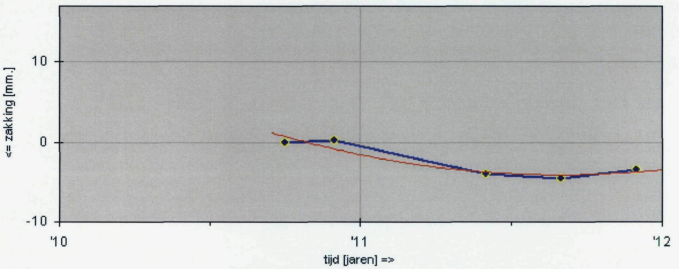
datum	h [m]	t [d]	Zm [mm]	Zt [mm]	Vp [mm/j]	Opmerking
06-10-2010	-0,393	0	0,0	0,0	0	
17-12-2010	-0,394	72	-1,6	-2,0	-8,3	
30-06-2011	-0,402	195	-7,7	-9,0	-14,3	
29-09-2011	-0,403	91	-0,9	-10,0	-3,5	
29-12-2011	-0,404	91	-0,9	-11,0	-3,7	

Analyse: (meetpunt 3110.1048)

De totale meettijd van dit meetpunt bedraagt 1,2 jaar. Deze meettijd is voldoende lang voor het verkrijgen van een betrouwbaar beeld van het zakkingsgedrag. Gedurende deze meettijd is een totale zakking gemeten van -11,1 mm. Dit komt overeen met een gemiddelde zakkingsnelheid van -9 mm/jaar. Deze snelheid is zeer groot. De zakking in de laatste 12 maanden bedraagt -9 mm.

meetpunt: 3110.1049

Grafiek: Blauw = gemeten hoogtewaarden, rood = trend stabiliteit



Tabel: uitgevoerde metingen meetpunt 3110.1049

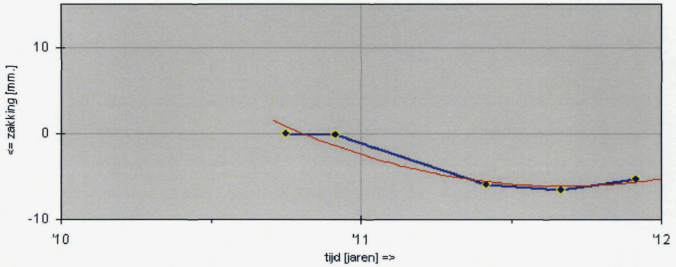
datum	h [m]	t [d]	Zm [mm]	Zt [mm]	Vp [mm/j]	Opmerking
06-10-2010	-0,140	0	0,0	0,0	0	
17-12-2010	-0,140	72	+0,3	+0,0	1,4	
30-06-2011	-0,144	195	-4,3	-4,0	-8	
29-09-2011	-0,144	91	-0,5	-5,0	-2,1	
29-12-2011	-0,143	91	+1,1	-3,0	4,5	

Analyse: (meetpunt 3110.1049)

De totale meettijd van dit meetpunt bedraagt 1,2 jaar. Deze meettijd is voldoende lang voor het verkrijgen van een betrouwbaar beeld van het zakkingsgedrag. Gedurende deze meettijd is een totale zakking gemeten van -3,4 mm. Dit komt overeen met een gemiddelde zakkingsnelheid van -2,8 mm/jaar. Deze snelheid is matig. De zakking in de laatste 12 maanden bedraagt -3,4 mm.

meetpunt: 3110.1050

Grafiek: Blauw = gemeten hoogtewaarden, rood = trend stabiliteit



Tabel: uitgevoerde metingen meetpunt 3110.1050

datum	h [m]	t [d]	Zm [mm]	Zt [mm]	Vp [mm/j]	Opmerking
06-10-2010	-0,439	0	0,0	0,0	0	
17-12-2010	-0,439	72	-0,2	0,0	-1	
30-06-2011	-0,445	195	-5,7	-6,0	-10,7	
29-09-2011	-0,445	91	-0,7	-7,0	-2,7	
29-12-2011	-0,444	91	+1,3	-5,0	5,1	

Analyse: (meetpunt 3110.1050)

De totale meettijd van dit meetpunt bedraagt 1,2 jaar. Deze meettijd is voldoende lang voor het verkrijgen van een betrouwbaar beeld van het zakkingsgedrag. Gedurende deze meettijd is een totale zakking gemeten van -5,3 mm. Dit komt overeen met een gemiddelde zakkingsnelheid van -4,3 mm/jaar. Deze snelheid is zeer groot. De zakking in de laatste 12 maanden bedraagt -4,7 mm.

Conclusie hoogtemetingen:

De totale meettijd is ruim een jaar. Dit is voldoende lang voor het verkrijgen van een betrouwbaar beeld van het zakkingsgedrag van de fundering. In maart, week 13, dit jaar is de volgende meetronde gepland. Tot nu toe blijkt uit de metingen dat de meetbouten 1045 tot en met 1050 t.o.v. de nulmeting in 2010, respectievelijk 28,5 mm, 24 mm, 15,2 mm, 11,1 mm, 3,4 mm en 5,3 mm zijn gezakt. Uit de meetresultaten kan worden geconcludeerd dat er sprake is van ongelijkmatige zakking van het bouwblok. Waarbij de grootste zakking in de linkerzijgevel en de kleinste zakking in de rechterzijgevel van het bouwblok gemeten is. De kwalificatie voor de zakking van de meetpunten 1045 tot en met 1048 is, conform het beleid dat in Zaanstad wordt gehanteerd, onacceptabel, 1050 als zeer groot en 1049 is als matig te beschouwen.

Conclusie en advies:

De bouwkundige staat van het bouwwerk is op dit moment dusdanig slecht, dat structurele maatregelen op korte termijn nodig zijn. Niet kan worden uitgesloten dat binnen afzienbare tijd een gevaarlijke situatie ontstaat. Bij verdergaande verslechtering van het pand is het denkbaar dat de bewoonde woning (Machinistenstraat 40), onbruikbaar wordt en uit oogpunt van de veiligheid op enig moment dient te worden ontruimd.

Uit de monitoring blijkt dat de fundering ongelijkmatig zakt en dat de grootste zakkingen in het linkergevel gedeelte van het bouwblok gemeten worden. De zakkingssnelheid van de meetpunten 1045 tot en met 1047 is de laatste twaalf maanden wel iets afgenomen maar blijft onacceptabel hoog. De gevolgen van deze zakkingen zijn duidelijk ter plaatste waarneembaar, zoals scheurvorming en scheefstaande gevels. De scheuren duiden op spanningen in de constructie van beide woningen. De voorgevels hellen aan de bovenkant ongeveer 1:25 naar de straatzijde over. Deze scheefstand is als zeer groot te beschouwen en geeft ook constructieve schade aan het bouwwerk. Indien de scheefstand de 1:25 gaat overschrijden bestaat er zelfs kans op instorten van de voorgevels daar het draagvermogen van deze gevels dan niet meer aanwezig is.

Een aantal meetbouten (de meetpunten 1045 tot en met 1048) zakt met een snelheid van meer dan 8 mm/jaar. Deze snelheid wordt in Zaanstad gezien als maximaal aanvaardbaar uit oogpunt van veiligheid. Gezien de ruime overschrijding van deze waarde is het niet uitgesloten dat binnen afzienbare tijd veiligheidsrisico's kunnen ontstaan door de slechte staat van het bouwwerk. Om dit te voorkomen is het zaak dat zo spoedig mogelijk herstelmaatregelen worden getroffen aan de fundering.

Bijlage 1: Foto's schouw 24-3-2010



Foto 1: Voorgevels nummer 40 en 42. Duidelijk is de scheefstand c.q. verzakking te zien bij nummer 42 (links op de foto). Oorspronkelijk lagen de onderkanten van de raamkozijnen op 1 lijn.



Foto 2: Scheur in de voorgevel bij nr. 40 in de borstwering



Foto 3: Doorgaande Scheur vanaf de dakrand tot in de toog bij nr. 40 in de voorgevel. Ook scheur rechts van hemelwaterafvoer. Ook horizontale scheurvorming in het stucwerk ter plaatse van de muurdam rechts van het raam.



Foto 4: Losgekomen stucwerk nabij de voordeur van nr. 42.



Foto 5: Diverse scheuren met name in de toog en de penant bij voorgevel nr. 42.



Foto 6: Scheuren en loszittend stucwerk vanaf de dakrand tot bovenkant raamkozijn in de voorgevel van nr. 42. Links op de foto op ongeveer de halve hoogte van de opbouw is te zien dat het muuranker niet meer volledig aanwezig is.



Foto 7: Duidelijke indicatie van de scheefstand van de achtergevel van nr. 42, genomen aan het eind van de steeg nabij de poort. De houten balk, waar de waslijn aan bevestigd is, is door de bewoner aangepast aan de scheefstand. Zie ook de scheurvorming in de linkerzijgevel (gele pijl).



Foto 8: Doorgaande scheur vanaf de dakrand tot in de toog van de voorgevel van nr. 42.



Foto 9: Scheurvorming in de achtergevel van nr. 42 vanaf de raamdorpelstenen naar onderkant gevel en poort.



Foto 10: Scheurvorming aansluiting achtergevel-uitbouw nr. 42.



Foto 11: Doorgaande scheur vanaf de dakrand tot raamkozijn in de uitbouw van nr. 42.



Foto 12: Scheurvorming (alleen in het stucwerk?) nabij voordeur nr. 42 en omhooggedrukte straattegel.



Foto 13: Duidelijk de scheefstand in beeld bij de voorgevel van nr. 42.



Foto 14: Scheurvorming in de rechterhoek van de straatgevel van nr. 42.

Foto's schouw 21-7-2011

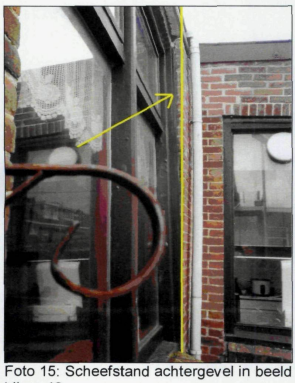


Foto 15: Scheefstand achtergevel in beeld bij nr. 40.



Foto 16: Kiervorming nabij aansluiting aanbouw nr. 40, mogelijk door uitgevallen lintvoeg.



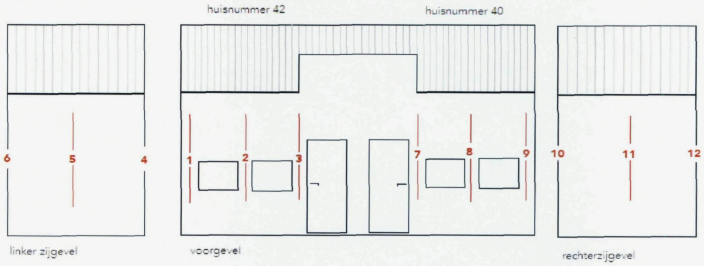
Foto 17: Zichtbare scheefstand in de aanbouw van nr. 40 onderkant raamkozijn.



Foto 18: Aangeheelde scheuren in borstwering en scheur in voeg raamdorpelsteen.

Bijlage 2: Scheefstanden

Opnamedatum 24 maart 2010 uitgevoerd met stelwaterpas van 2 meter lengte.



1 = 8cm onder naar binnen
2 = 6,8cm onder naar binnen
3 = 7,5cm onder naar binnen
4 = 3cm onder naar binnen
5 = 3,5cm onder naar binnen
6 = 2,8cm onder naar binnen
7 = 6,5cm onder naar binnen
8 = 7cm onder naar binnen
9 = 5cm onder naar binnen
10 = 4cm boven naar binnen
11 = 7cm boven naar binnen
12 = 3 cm boven naar binnen

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 23-06-2020 om 13:05 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 78357 nummer 41.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was geautoriseerd door middel van een elektronische toegangsdienst die onderdeel is van het Afsprakenstelsel elektronische toegangsdiensten als bedoeld in de Uitvoeringsregeling Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Bijlage

45002_brondocument 78357-44-HYP4 onroerende zaken.pdf

Het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Zaanstad verklaart hierbij het volgende:

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 15-03-2012 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Oplegging last onder bestuursdwang en/of dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers en betreft het volgende werkingsgebied:

BAG Identificatienummers:
0479100000017826.

Deze publiekrechtelijke beperking zal op 15-03-2012 in werking treden.

Ondergetekende verklaart dat de essentialia van het besluit zoals hiervoor vermeld de volledige en juiste gegevens bevatten op grond waarvan de basisregistratie kadaster kan worden bijgewerkt. Tevens verklaart de ondergetekende dat dit stuk met de daaraan gevoegde bijlage(n) een volledige en juiste weergave is van het stuk waarvan het een afschrift is.

Getekend op 23-06-2020 13:05.

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Ons kenmerk: 2012/54090

ZNSTD

gemeente Zaanstad
Milieu- & Gebruikstoezicht

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
antwoord@zaanstad.nl
www.zaanstad.nl

AANTEKENEN
[redacted]

DATUM 15 MAART 2012
ONS KENMERK 2012/54090
DOORKIESNUMMER 14075

ONDERWERP Bestuursdwang funderingherstel Machinistenstraat 40-42
Bijlage: Bouwkundig opnamerapport

Geachte [redacted],

Al geruime tijd zijn wij met u in gesprek over de slechte bouwkundige staat van uw pand op het adres Machinistenstraat 40 te Koog aan de Zaan, kadastraal bekend als Koog aan de Zaan, sectie C, nummer 4516, en de noodzaak om bouwkundige voorzieningen te treffen. Tot op heden zijn echter geen voorzieningen door u getroffen. Wel is er, door [redacted] de eigenaar van Machinistenstraat 42, waarmee uw pand een bouwkundige eenheid vormt omdat er een gezamenlijke fundering onder beide panden ligt, een omgevingsvergunning voor funderingsherstel aangevraagd voor beide woningen. Op 14 april 2011 hebben wij een vergunning (met kenmerk O20110119) afgegeven voor het benodigde funderingherstel. Tot op heden is het noodzakelijke herstel echter uitgebleven.

De afgelopen maanden hebben wij u op de hoogte gesteld van ons voornemen handhavend op te treden ten aanzien van de door ons geconstateerde overtredingen aan het pand op het perceel aan de Machinistenstraat 40 te Koog aan de Zaan, dat bij u in eigendom is. Wij hebben u erop gewezen dat langer uitstel van funderingsherstel van het pand onverantwoord is en hebben u verzocht zelf zo spoedig mogelijk maatregelen te treffen teneinde de gevaarlijke situatie te beëindigen.

De geconstateerde gebreken aan de woning zijn momenteel zo ernstig dat, wegens veiligheidsoverwegingen, langer uitstel van herstelmaatregelen niet verantwoord is. Wij achten dit een zeer ernstige situatie en hebben dan ook besloten een last onder bestuursdwang op te leggen teneinde herstel van de fundering van het pand aan de Machinistenstraat 40 af te dwingen. Een last onder bestuursdwang houdt in dat wij u een termijn gunnen waarbinnen u zelf de overtreding kunt beëindigen. Indien na afloop van deze termijn blijkt dat de overtreding nog voortduurt, zal de overtreding van gemeentewege worden opgeheven. De kosten die wij hierbij maken zullen wij op u, als overtreder, naderhand verhalen. In het navolgende zullen wij ons besluit nader toelichten.

Overtreding
De technische voorschriften waaraan een bouwwerk dient te voldoen staan beschreven in het Bouwbesluit 2003. Voor de constructieve deugdelijkheid van bestaande bouwwerken is in artikel 2.5 Bouwbesluit bepaald dat een bestaand bouwwerk een bouwconstructie dient te hebben die gedurende een bepaalde minimaal gegarandeerde periode voldoende bestand dient te zijn tegen de daarop werkende krachten.

Vanaf oktober 2010 voeren wij regelmatig metingen uit bij het woningenblok Machinistenstraat 40-42 om het zakkingsgedrag te kunnen beoordelen. Wij zijn hiermee gestart nadat wij hadden geconstateerd dat sprake was van een aanzienlijke verzakking, scheefstand en schade aan het woningenblok die mogelijk wijzen op een onvoldoende functioneren van de funderingsconstructie. Uit de metingen is gebleken dat het woningenblok onderhevig is aan snelle, voortschrijdende en bovendien ongelijkmatig over het bouwwerk verdeelde zakkingen. Dit zakkingsgedrag bevestigd - samen met het huidige schadebeeld aan het woningenblok - dat de gehele fundering onvoldoende in staat is om het bouwwerk te dragen en de belastingen afkomstig van het bouwwerk door de fundering niet meer naar behoren kunnen worden overgebracht op de vaste grondslag. Hierdoor kan niet worden uitgesloten dat vanwege het voortschrijdende karakter van het zakkingsgedrag op korte termijn veiligheidsrisico's ontstaan voor de gebruikers of de directe omgeving van het bouwwerk. Onze bevindingen over de huidige technische staat zijn opgenomen in het bij dit besluit gevoegde opnamerapport.

Zaanstad hanteert als beleidsuitgangspunt dat eigenaren verplicht worden gesteld om funderingherstel uit te voeren indien sprake is van een zakkingsgedrag waarbij zakkingsnelheden optreden van meer dan 8 mm/jaar. Uit de monitoring van het zakkingsgedrag is gebleken dat bij meerdere meetpunten in het onderhavige woningenblok sprake is van een ruime overschrijding van deze grenswaarde.

Geconcludeerd dient te worden dat het woningenblok in de huidige technische toestand niet meer voldoet aan het gestelde in artikel 2.5 Bouwbesluit en dat maatregelen noodzakelijk zijn om deze strijdige situatie op te heffen en de veiligheid voldoende te waarborgen.

Op grond van artikel I b lid 2 Woningwet is het verboden een bestaand gebouw in een staat te brengen, te laten komen of te houden dat niet voldoet aan de op de staat van dat gebouw van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2 lid 2 Woningwet. Met artikel I b Woningwet wordt bindende werking gegeven aan het Bouwbesluit 2003. Dat betekent dat er altijd minimaal aan het Bouwbesluit 2003 moet worden voldaan. Een eigenaar van een bouwwerk draagt primair zelf de verantwoordelijkheid dat zijn bouwwerk tenminste aan deze minimum-eisen voldoet.

Gelet op de geconstateerde strijdigheden van het bouwwerk met het Bouwbesluit, concluderen wij dat sprake is van overtreding van artikel I b lid 2 Woningwet. U heeft het als eigenaar van het pand in uw macht deze overtreding te doen eindigen en op grond daarvan merken wij u als overtreder aan.

Zienswijze
In onze gesprekken hebben wij u in kennis gesteld van bovenomschreven overtreding. Wij hebben daarbij aangegeven dat wij voornemens zijn om handhavend op te treden en een last onder bestuursdwang op te leggen indien u de geconstateerde overtredingen niet uit eigen beweging beëindigt. In het kader daarvan hebben wij u tijdens de bijeenkomst van 7 december 2012 in de gelegenheid gesteld uw zienswijze ex artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht aangaande dit voornemen aan ons kenbaar te maken. Tijdens deze bijeenkomst waren, naast u zelf, namens de gemeente Zaanstad de heer R. Koomen, toezichthouder, en mevrouw J. Wijte, jurist, aanwezig. Ook was de eigenaar van het pand aan de Machinistenstraat 42 te Zaandam, mevrouw De Bondt, de partner en de vader van mevrouw De Bondt, aanwezig.

In de bespreking van 7 december 2011, gehouden op de locatie Stationsplein 100 te Zaandam, is door [redacted] en [redacted] aan u verteld dat volledig herstel van de fundering noodzakelijk is om de constructieve staat van het pand te laten voldoen aan artikel 2.5 Bouwbesluit 2003. De huidige slechte staat van het pand is door ons omschreven in het inspectierapport van 18 januari 2012, dat u als bijlage bij dit besluit aantreft. In het gesprek gaf u aan op de hoogte te zijn van de zeer slechte staat van de fundering van het pand en de noodzaak hier maatregelen voor te treffen.

Ook is in het gesprek aan de orde gekomen dat, voor een volledig en kansrijk herstel van de fundering van het pand, het noodzakelijk is dat dit gezamenlijk wordt uitgevoerd met het noodzakelijke herstel van de fundering van het buurpand aan de Machinistenstraat nummer 42. Het pand aan de Machinistenstraat nummer 40 en het pand aan de Machinistenstraat nummer 42 vormen een bouwkundige eenheid met een gedeelde fundering. Herstel van slechts één van beide panden zal niet afdoende zijn om verdere zakkingen van beide panden te stuiten. De eigenaar van het buurpand aan de Machinistenstraat 42 heeft aangegeven reeds een aannemer in de arm te hebben genomen die tot het spoedig uitvoeren van het funderingherstel kan overgaan. De eigenaar van nummer 42 heeft eveneens bij u tot gezamenlijk herstel aangedrongen en u verzocht gezamenlijk op zeer korte termijn over te gaan tot het uitvoeren van het herstel conform de verleende omgevingsvergunning.

U gaf aan inderdaad al geruime tijd in gesprek te zijn met de eigenaren en bewoners van het buurpand aan de Machinistenstraat 42. Voorts heeft u aangegeven bezig te zijn om de financiering voor het herstel van de fundering van uw pand rond te krijgen. Helaas ziet het er naar uit dat u de financiering niet rond krijgt. U heeft aangegeven wel stappen te hebben ondernomen om de benodigde financiering te krijgen. Op 9 februari 2012 hebben wij u telefonisch gevraagd of u inmiddels over de benodigde financiële middelen beschikte voor het funderingherstel. Dit bleek helaas niet het geval te zijn. U heeft in het gesprek van 7 december 2011 als ook in het telefoongesprek van 9 februari 2012 aangegeven niet voornemens te zijn te starten met het funderingherstel, nu u niet over de benodigde middelen beschikt. Hoewel wij begrip hebben voor uw situatie en begrijpen dat het funderingherstel een flinke investering vereist, is de noodzaak tot herstel dusdanig dringend geworden dat wij het onverantwoord achten het herstel langer uit te stellen. Nu u heeft aangegeven niet uit eigen beweging tot funderingsherstel over te gaan, zijn wij dan ook genoodzaakt om een formele handhavingsprocedure te starten, teneinde het noodzakelijke herstel af te dwingen.

Bij het stellen van de begunstigingstermijn, waarbinnen u uit eigen beweging de overtreding kunt opheffen, hebben wij rekening gehouden met alle in het geding zijnde belangen. Wij begrijpen dat u belang heeft bij een langere termijn om de financiën voor het benodigde herstel rond te kunnen krijgen. Uw buurman heeft echter aangegeven het van belang te achten de gevaarlijke situatie zo spoedig mogelijk te (laten) beëindigen door het laten herstellen van de fundering, zodat verdere schade aan het pand kan worden voorkomen. Na afweging van alle belangen is een termijn vastgesteld die afdoende is om uitvoering te geven aan het benodigde herstel.

Belangenafweging
Op grond van de huidige rechtspraak zijn wij, behoudens bijzondere omstandigheden, niet enkel bevoegd, maar zelfs verplicht om tot handhaving over te gaan. De algemene belangen die worden gediend met het optreden tegen een normafwijkende situatie en het voorkomen van ongewenste precedentwerking eisen dit.

Hoewel wij ons er terdege van bewust zijn dat de onderhavige spoedeisende bestuursdwang uiterst ingrijpend voor u is, hechten wij vanuit oogpunt van veiligheid er groot belang aan dat de bouwkundige eenheid wordt gestabiliseerd. Daarbij wordt beoogd instorting van het gebouw, waarbij een aanzienlijk risico is op schade en letsel, te voorkomen. Het langer laten voortbestaan van deze situatie hebben wij dan ook volstrekt ontoelaatbaar geacht. Het aanzeggen van bestuursdwang achten wij dan ook gerechtvaardigd nu dit ons op korte termijn zicht geeft op het opheffen van de gevaarlijke situatie.

Bevoegdheid
In situaties waar sprake is van overtreding van artikel 1b lid 2 sub a Woningwet hebben wij, ter uitvoering van wet- en regelgeving, op grond van artikel 125 Gemeentewet jo 5:21 e.v. Algemene wet bestuursrecht de bevoegdheid tot het toepassen van bestuursdwang. Uit de kadastrale gegevens is

gebleken dat u de eigenaar bent van de woning op perceel aan de Machinistenstraat 40 te Koog aan de Zaan en in die hoedanigheid de bevoegdheid heeft tot het nemen van maatregelen.

Ingevolge artikel 100d Woningwet kan een besluit tot toepassing van bestuursdwang gericht op naleving van het bouwbesluit, inhouden dat het bouwen, gebruik, of slopen, wordt gestaakt dan wel dat voorzieningen, met inbegrip van het slopen van een bouwwerk of standplaats, gericht op het tegengaan of beëindigen van gevaar voor de gezondheid of veiligheid worden getroffen.

In verband met het bovenstaande besluiten wij als volgt.

Besluit

1. Vanwege de overtreding van artikel I b lid 2 sub a Woningwet leggen wij u een last onder bestuursdwang op en gelasten wij u, vanwege de in dit besluit genoemde gebreken aan het pand aan de Machinistenstraat 40 te Koog aan de Zaan, kadastraal aangeduid als Koog aan de Zaan, sectie C, nummer 4516, een einde te maken aan de met het Bouwbesluit 2003 strijdige staat van het pand door **binnen 10 weken na dagtekening van dit besluit** de fundering van het pand zodanig te hebben hersteld dat het pand weer voldoet aan de normen van het Bouwbesluit.

Concreet betekent dit dat u binnen de genoemde begunstigingstermijn tot volledig funderingherstel dient te zijn gekomen, conform de op 14 april 2011 verleende omgevingsvergunning. Voorts dient u gedurende de uitvoering van de herstelwerkzaamheden wekelijks melding te doen aan onze afdeling Milieu- en Gebruikstoezicht van de voortgang van de herstelwerkzaamheden zodat gedurende de werkzaamheden toezicht kan worden gehouden op de voortgang. Dit in verband met het benodigde herstel van het buurpand aan de Machinistenstraat 42 te Koog aan de Zaan waarmee uw pand een bouwkundige eenheid vormt en waarvan de fundering eveneens in dezelfde, onder punt 1 genoemde periode, hersteld dient te worden.

2. Indien wij constateren dat na het verstrijken van genoemde begunstigingstermijn de overtreding niet of niet volledig is opgeheven, zullen wij bestuursdwang toepassen. Dit betekent concreet dat in dat geval de overtreding van gemeentewege, op uw kosten, zal worden opgeheven. Wij zullen daarbij overgaan tot het van gemeentewege (laten) herstellen van de fundering.

3. De bij dit besluit onder punt 1 en punt 2 omschreven bestuursdwang zullen wij, in overeenstemming met artikel 5:25 Awb, (laten) uitvoeren op kosten van de overtreder. Ons is niet gebleken dat er op dit moment redenen zijn om aan te nemen dat deze kosten in redelijkheid niet voor uw rekening zouden moeten komen. Wij zijn vooralsnog voornemens bedoelde kosten op u te verhalen.

4. Met toepassing van artikel 100e Woningwet geldt dit besluit jegens uw eventuele rechtsopvolger alsmede jegens iedere verdere rechtsopvolger.

Kadastrale registratie

Deze bestuursdwangbeschikking wegens overtreding van artikel 1b lid 2 Woningwet, genomen met toepassing van artikel 100e Woningwet , ingevolge artikel 125 Gemeentewet en 5: 21 e.v. Algemene wet bestuursrecht wordt, krachtens het aanwijzingsbesluit van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (verder te noemen: Wkpb), geregistreerd in de landelijke voorziening Wkpb.

Bij het genoemde perceel wordt een aantekening van deze beschikking gemaakt in de landelijke voorziening Wkpb. Deze beschikking heeft betrekking op het volgende perceel:

ZNSTD

ONDERWERP

PAGINA
5/5

gemeente Zaanstad

Kadastrale Gemeente	Sectie	Nummer
Koog aan de Zaan	C	4516

Gelijktijdige aanschrijving
De panden aan de machinistenstraat 40 en 42 vormen een bouwkundige eenheid. Dit besluit zal worden verstuurd onder gelijktijdige verzending van een soortgelijke last onder bestuursdwang tot funderingherstel met betrekking tot het pand aan de Machinistenstraat 42 te Koog aan de Zaan aan de eigenaren van dat pand.

Een afschrift van dit besluit zal gestuurd worden aan de eigenaren van het pand aan de Machinistenstraat 42.

Nadere informatie:
Voor nadere informatie omtrent deze beschikking, kunt u contact opnemen met de afdeling Milieu- en Gebruikstoezicht onder telefoonnummer 14 075.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,

[redacted]
Afdelingshoofd Milieu- en Gebruikstoezicht,
ir. A.P.M. van Dongen

Bezwaarschrift
Belanghebbenden kunnen, binnen **6 weken na** toezending/uitreiking van dit besluit aan de aanvrager, een bezwaarschrift indienen bij het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad, Postbus 2000, 1500 GA Zaandam. Het bezwaarschrift dient te zijn voorzien van de datum, uw naam, adres (graag ook telefoonnummer) en handtekening van de indiener, de motivering van de bezwaren en een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht met vermelding van ons kenmerk van deze brief. Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op. Indien onverwijlde spoed dit vereist, kan tijdens de bezwaarschriftprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt voorts kosteloos de brochure "bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid" bestellen bij www.postbus51.nl telefoonnummer (0800) 8051 of downloaden van deze website.
Voor het behandelen van het verzoek wordt griffierecht geheven.

In afschrift:

[redacted]

Gemeente Zaanstad

Inspectierapport Constructieve veiligheid



Machinistenstraat 40-42 Koog aan de Zaan

Opsteller: dhr. R.M.W. Koomen
Datum rapport: 18 januari 2012
Gezien: hoofd afdeling Milieu- en Gebruikstoezicht
dhr. ir. A.P.M. van Dongen

Inhoud:

Algemene objectbeschrijving:.....3
Gevelinspectie:.....3
Loodmeting:.....4
Nauwkeurigheidswaterpassing:.....5
Conclusie:.....13
Bijlage 1: Fotoreportage:.....14
Bijlage 2: Scheefstanden:.....21

Dit bouwkundige inspectierapport is opgesteld in opdracht van het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad door de afdeling Milieu- en Gebruikstoezicht van het Domein Dienstverlening & Veiligheid.

Gemeente Zaanstad

Inspectierapport constructieve veiligheid Machinistenstraat 40-42 Koog aan de Zaan.

Algemene objectbeschrijving:

In het Gemeentearchief Zaanstad is een oorspronkelijke bouwvergunning, gedateerd 3 oktober 1905, aanwezig van deze woningen. Uit de tekeningen, behorende bij deze vergunning voor het bouwen van een dubbel woonhuis, blijkt dat gevels zijn uitgevoerd in traditioneel steens metselwerk. De fundering betreft een zogenaamde Amsterdamse fundering welke een dubbele rij houtenpalen heeft. Ook beide uitbouwen aan de achterkant van de woningen, waarin zich de keukens en de schuren bevinden, zijn voorzien van een dubbele rij houten palen. Inpandig zijn er per woning twee poeren met elk drie houten palen eronder aanwezig. Deze poeren dienen ter ondersteuning van de balklaag van de begane grondvloer. Hoeveel centimeter de bovenkant van het funderingshout ligt onder het straatpeil staat niet aangegeven op de tekening. Echter we kunnen ervan uit gaan dat deze destijds voldoende onder het grondwaterpeil aangebracht is. In het bouwdossier is geen informatie te vinden over de lengte van de houten palen en de gebruikte houtsoort.

De twee bouwlagen hebben houten vloeren waarvan de balken opgelegd zijn in de zijgevels.

Het aanzicht van de gevelopbouw boven de voordeuren wijkt af van de oorspronkelijke bouwtekening.
Op de oorspronkelijke bouwtekening is deze minder hoog een heeft een driehoekige kap, met daarachter een zadeldak. De huidige dakopbouw lijkt wel oorspronkelijk. Mogelijk dat men destijds tijdens de bouw al besloten had deze dakopbouw een ander aanzicht te geven. In deze dakopbouw zijn drie muurankers te zien aan de straatzijde (zie foto 6). Links op deze foto, op ongeveer de halve hoogte van de opbouw, is te zien dat het muuranker niet meer volledig aanwezig is. De beide dakramen bij nummer 40 en nummer 42 zijn niet oorspronkelijk en dus in een later stadium aangebracht.

Het dak is uitgevoerd als een zogenaamde mansarde kap. Een mansardekap of mansardedak is een dakvorm waarbij het onderste deel van het zadeldak steiler is dan het bovenste deel, waardoor een geknikte vorm ontstaat.
De dakspanten zijn opgelegd op de voor- en achtergevel. Vanaf de tweede helft van de 19de eeuw veelvuldig toegepast bij woningen ter verkrijging van een grotere zolderverdieping in vergelijking met een zadeldak. De dakbedekking bestaat uit zogenaamde tuile du nord dakpannen. Dit is een vlakke dakpan.

Machinistenstraat 42 is op het moment van schrijven van dit rapport onbewoond.

De Amsterdamse paalfundering is in de Zaanstreek in het verleden veelvuldig toegepast bij de bouw van relatief lichte bouwwerken zoals woningen. Van deze funderingstypen is bekend dat relatief korte houten heipalen (tot 8 m^1.) werden gebruikt die met de hand op kleef in de grond werden geheid. De diameter van deze palen betrof meestal niet veel meer dan 10 cm. Ook veel andere onderdelen van deze funderingen bestonden uit hout zoals kespen, schuifhout en langshout. Het draagvermogen van kleefpalen wordt, in tegenstelling tot palen die op stuit in de zandlaag zijn geheid, ontleend aan de wrijvingskracht die de zijkant van de paal ondervindt met de omringende grond. Veelvuldig is gebleken dat dergelijke typen funderingen vroeg of laat bezwijken door verstoring van deze kleef of door aantasting van de houten onderdelen van de fundering door verrotting. Ook werden in genoemde periode veelvuldig grenen heipalen gebruikt. Hiervan is uit grootschalig onderzoek binnen de Zaanstreek in de afgelopen tien jaar bekend dat deze veelvuldig worden aangetast door een bacterie waardoor de paal uiteindelijk zijn draagvermogen geheel verliest.

Gemeente als bevoegd gezag:

De gemeente is, ten aanzien van de technische staat van particuliere bouwwerken, aangewezen als het bevoegd gezag om erop toe te zien dat de bouwvoorschriften uit de Woningwet en het Bouwbesluit worden nageleefd. Hierbij waakt de gemeente over de veiligheid van bewoners en omwonenden.

Gevelinspectie:

Gevelinspecties kunnen worden uitgevoerd om te bepalen in hoeverre het casco is vervormd door een slecht functionerende fundering. Ernstige vervormingen kunnen daarbij duiden op een toename van risico's voor de veiligheid van het bouwwerk. Dit kan zich uiten in de volgende signalen:

- scheurvorming in metselwerk;
- houten constructiedelen die onder spanning loslaten;
- voor- of achteroverhellen van metselwerk;
- bolling en/of indeuking van metselwerk;
- verzakking van oorspronkelijk zuiver horizontale constructiedelen;
- uitvallen van voegwerk;
- scheluwwerking of torsie van gevelvlakken;

– eerder uitgevoerde reparaties van bovengenoemde gebreken.

De breedte van scheurvorming kan over de totale scheurlengte variëren. Het bepalen van de breedte van scheuren geschiedt door middel van inschatting. De geschatte breedte van scheuren kan worden beoordeeld conform onderstaande tabel. Deze criteria zijn afgeleid van de criteria die worden gehanteerd door de Stichting Nederlands Instituut van schade-experts (NIVRE). In Zaanstad zijn de categorieën 'zeer groot' en 'extreem groot' hieraan om praktische redenen toegevoegd.

Scheurbreedte	Beoordeling
Haarscheuren	Zeer klein
0,5 tot 1 mm	Klein
1 tot 3 mm	Matig
3 tot 5 mm	Groot
5 tot 10 mm	Zeer groot
Groter 10 mm	Extreem groot

Loodmeting:

Doel:
Met een loodmeting kan worden bepaald in hoeverre gevels van het bouwwerk naar voren of naar achteren hellen t.o.v. de horizontaal. Een te grote scheefstand van de gevel zal er toe leiden dat deze niet meer in staat is om de belastingen uit het bouwwerk af te dragen naar de onderliggende funderingsconstructie. Dit heeft een toename van risico's voor de standzekerheid van het bouwwerk tot gevolg.

Beoordeling:
De mate van scheefstand wordt aangeduid als de verhouding tussen de hoogte van een constructiedeel en de opgetreden helling over die lengte t.o.v. de verticaal. De opgetreden scheefstand wordt beoordeeld volgens onderstaande tabel.

Helling	Beoordeling
< 1:300	Nihil
1:300 tot 1:200	Klein
1:200 tot 1:100	Matig
1:100 tot 1:75	Groot
> 1:75	Zeer groot

24 maart 2010 is het bouwwerk geschouwd door de gemeente. Naar aanleiding van de vermeende zorgelijke staat van het bouwwerk. Tijdens de schouw is met een stelwaterpas met een lengte van 2 meter de scheefstand van de gevels opgenomen. Voor de meetresultaten hiervan zie bijlage 2 Scheefstanden. De voorgevels hellen aan de bovenkant (ter hoogte bovenkant raamkozijnen) ongeveer 1:25 naar de straatzijde over. Deze scheefstand is als zeer groot (zie bovenstaande tabel) te beschouwen en geeft constructieve schade aan het bouwwerk. Hier en daar zijn dan ook scheuren zichtbaar in het bouwwerk.

Fotorapportage:

Tijdens deze schouw zijn foto's gemaakt van het bouwwerk, deze zijn opgenomen in bijlage 1 van dit rapport. Op foto 1 is duidelijk de scheefstand c.q. verzakking te zien bij nummer 42. Bij de inspectie was grote scheurvorming (3-5 mm breed, zie de tabel bij de gevelinspectie voor de beoordeling) bij de aansluiting van de achtergevel met de uitbouw van nummer 42 (foto 10) en in de borstwering van de achtergevel van nummer 40 (foto 18) zichtbaar. De scheuren in voornoemde borstwering zijn in het (recente) verleden aangeheeld. In de penant tussen de voordeuren is een matige scheur (1-3 mm breed) waarneembaar ter hoogte van de bovenlichten van de deuren (foto 5). Ook is er een matige doorgaande scheur te zien vanaf de dakrand tot het raamkozijn in de uitbouw van nummer 42 (foto 11). Voor de rest zijn er vele kleine scheuren waarneembaar (foto's 2, 5 t/m 9 en 12) in het stucwerk van de gevels van beide woningen. Op sommige plaatsen in de gevels zijn grote stukken stucwerk losgekomen (zie foto's 4, 6 en 14). De doorgaande scheur op foto 3 loopt vanaf de dakrand tot in de toog bij nummer 40. De toog dient om het metselwerk boven het raam op te vangen. Nu de scheur tot in de toog doorloopt kan men ervan uitgaan dat de dragende functie van de toog hierdoor verminderd is. Op foto 6 tenslotte is de dakopbouw te zien en op ongeveer de halve hoogte van deze opbouw bij nummer 42 is te zien dat het muuranker niet meer volledig aanwezig is. Dit geeft ook een verminderde functie aan het muuranker.

Nauwkeurigheidswaterpassing:

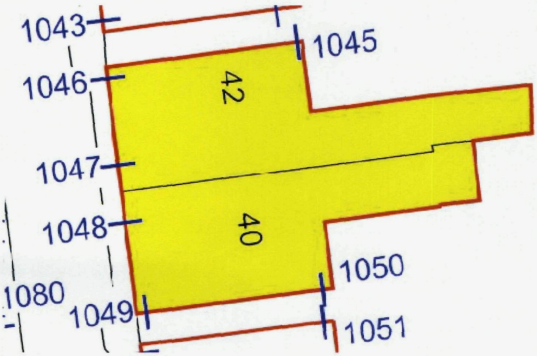
Door het periodiek uitvoeren van nauwkeurigheidswaterpassingen (hierna kortweg hoogtemetingen) kan een nauwkeurig beeld worden verkregen van het actuele zakkingsgedrag en daarmee van het functioneren van de fundering. Dit is een belangrijke methode om te beoordelen of sprake is van een zorgwekkend snelle zakking van het bouwwerk.

Om metingen met elkaar te kunnen vergelijken worden deze omgerekend naar het gemiddeld aantal millimeters zakking per jaar. De opgetreden zakkingsnelheid wordt in Zaanstad volgens onderstaande tabel beoordeeld.

Gemiddelde zakkingsnelheid [mm/jaar]	Beoordeling
<= 2	Klein
> 2 tot <= 3	Matig
> 3 tot < = 4	Groot
> 4 tot < = 8	Zeer groot
> 8	Onacceptabel

In het pand zijn in het recente verleden zes meetbouten aangebracht. Drie zitten er in de voorgevels, twee in de rechterzijgevel en een in de linkerzijgevel van het bouwwerk. Alle bouten, met uitzondering van meetpunt 1046, worden vanaf oktober 2010 periodiek gemeten. Meetpunt 1046 wordt vanaf december 2010 gemeten.

Situatie



Op bovenstaande kaart is het ingemeten bouwwerk geel gekleurd. Op de kaart is te zien op welke plaatsen in het bouwwerk meetpunten zijn aangebracht. De meetpunten zijn op de tekening gemarkeerd met een streepje waarbij een volgnummer is vermeld. Dit volgnummer is het identificatienummer van het meetpunt en correspondeert met de metingen die bij het desbetreffende meetpunt zijn uitgevoerd.

Meetresultaten
Op de hiernavolgende pagina's staan per meetpunt de resultaten vermeld die tot nu zijn uitgevoerd. Van ieder meetpunt is het zakkingsgedrag in een lijngrafiek af te lezen. De uitgevoerde metingen staan onder de grafiek in een tabel genoemd. Als laatste volgt bij ieder meetpunt een analyse met betrekking tot de stabiliteit van het meetpunt.

In de tabel duiden negatieve meetwaarden op zakking van het meetpunt en positieve meetwaarden tonen een stijging van het meetpunt. Als het meetpunt in een bepaalde periode is gezakt met een snelheid van 4 mm/jaar of meer dan is dat achter de meting aangegeven.

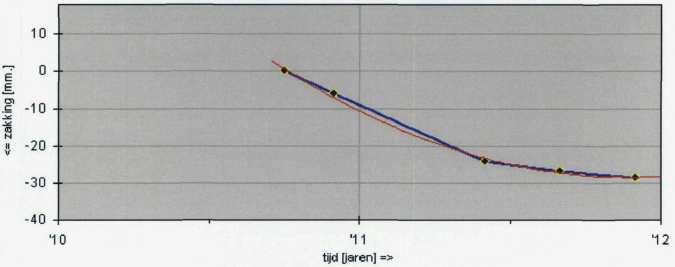
In de meettabellen worden de volgende afkortingen gebruikt:

h = de gemeten hoogte van het meetpunt (in meter) t.o.v. van een vaste referentiehoogte (meestal het Normaal Amsterdams Peil).
t = het tijdverschil (in dagen) tussen de meting en de voorgaande meting.
Zm = het hoogteverschil (in millimeter) van het meetpunt t.o.v. de voorgaande meting.
Zt = totale hoogteverschil (in millimeter) van het meetpunt t.o.v. de eerste meting (nulmeting).
V = de gemiddelde zakkingsnellheid van het meetpunt (in mm/jaar) in de periode tussen de meting en de voorgaande meting.

*** negatieve meetwaarden duiden op zakking van het meetpunt**
positieve meetwaarden duiden op stijging van het meetpunt

meetpunt: 3110.1045

Grafiek: Blauw = gemeten hoogtewaarden, rood = trend stabiliteit



Tabel: uitgevoerde metingen meetpunt 3110.1045

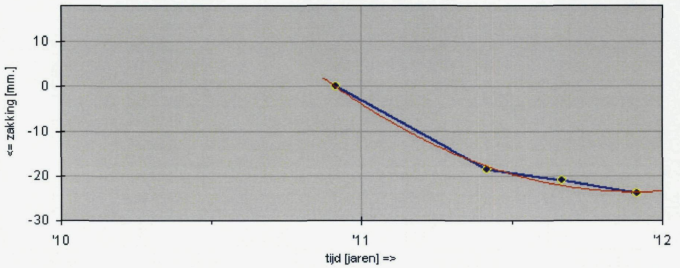
datum	h [m]	t [d]	Zm [mm]	Zt [mm]	Vp [mm/j]	Opmerking
06-10-2010	-0,442	0	0,0	0,0	0	
17-12-2010	-0,448	72	-6,0	-6,0	-30,3	
30-06-2011	-0,466	195	-18,3	-24,0	-34,3	
29-09-2011	-0,469	91	-2,4	-27,0	-9,6	
29-12-2011	-0,470	91	-1,8	-28,0	-7,3	

Analyse: (meetpunt 3110.1045)

De totale meettijd van dit meetpunt bedraagt 1,2 jaar. Deze meettijd is voldoende lang voor het verkrijgen van een betrouwbaar beeld van het zakkingsgedrag. Gedurende deze meettijd is een totale zakking gemeten van -28,5 mm. Dit komt overeen met een gemiddelde zakkingsnelheid van -23,2 mm/jaar. Deze snelheid is zeer groot. De zakking in de laatste 12 maanden bedraagt -21,4 mm.

meetpunt: 3110.1046

Grafiek: Blauw = gemeten hoogtewaarden, rood = trend stabiliteit



Tabel: uitgevoerde metingen meetpunt 3110.1046

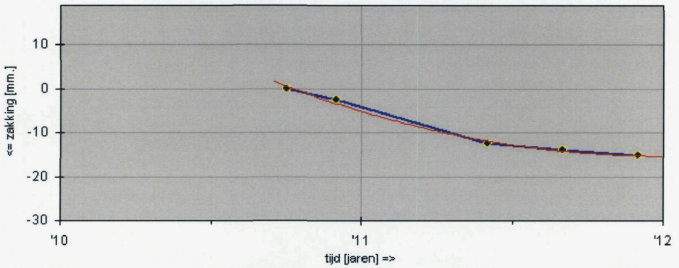
datum	h [m]	t [d]	Zm [mm]	Zt [mm]	Vp [mm/j]	Opmerking
17-12-2010	+0,040	0	0,0	0,0	0	
30-06-2011	+0,022	195	-18,6	-19,0	-34,9	
29-09-2011	+0,019	91	-2,5	-21,0	-10	
9-12-2011	+0,016	91	-2,9	-24,0	-11,7	

Analyse: (meetpunt 3110.1046)

De totale meettijd van dit meetpunt bedraagt 1 jaar. Deze meettijd is voldoende lang voor het verkrijgen van een betrouwbaar beeld van het zakkingsgedrag. Gedurende deze meettijd is een totale zakking gemeten van -24 mm. Dit komt overeen met een gemiddelde zakkingsnelheid van -23,4 mm/jaar. Deze snelheid is zeer groot. De zakking in de laatste 12 maanden bedraagt -22,9 mm.

meetpunt: 3110.1047

Grafiek: Blauw = gemeten hoogtewaarden, rood = trend stabiliteit



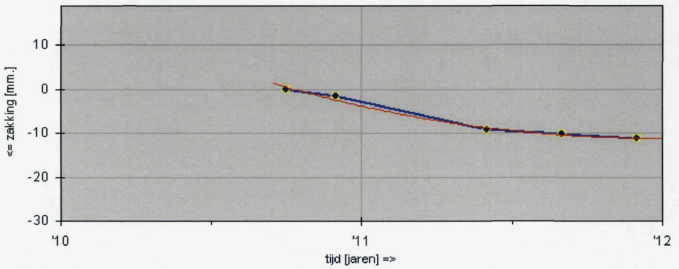
Tabel: uitgevoerde metingen meetpunt 3110.1047

datum	h [m]	t [d]	Zm [mm]	Zt [mm]	Vp [mm/j]	Opmerking
06-10-2010	-0,427	0	0,0	0,0	0	
17-12-2010	-0,429	72	-2,6	-3,0	-13	
30-06-2011	-0,439	195	-9,8	-12,0	-18,4	
29-09-2011	-0,441	91	-1,6	-14,0	-6,3	
29-12-2011	-0,442	91	-1,2	-15,0	-4,9	

Analyse: (meetpunt 3110.1047)
De totale meettijd van dit meetpunt bedraagt 1,2 jaar. Deze meettijd is voldoende lang voor het verkrijgen van een betrouwbaar beeld van het zakkingsgedrag. Gedurende deze meettijd is een totale zakking gemeten van -15,2 mm. Dit komt overeen met een gemiddelde zakkingsnelheid van -12,4 mm/jaar. Deze snelheid is zeer groot. De zakking in de laatste 12 maanden bedraagt -12 mm.

meetpunt: 3110.1048

Grafiek: Blauw = gemeten hoogtewaarden, rood = trend stabiliteit



Tabel: uitgevoerde metingen meetpunt 3110.1048

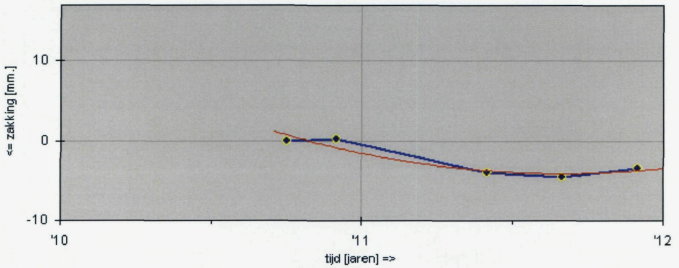
datum	h [m]	t [d]	Zm [mm]	Zt [mm]	Vp [mm/j]	Opmerking
06-10-2010	-0,393	0	0,0	0,0	0	
17-12-2010	-0,394	72	-1,6	-2,0	-8,3	
30-06-2011	-0,402	195	-7,7	-9,0	-14,3	
29-09-2011	-0,403	91	-0,9	-10,0	-3,5	
29-12-2011	-0,404	91	-0,9	-11,0	-3,7	

Analyse: (meetpunt 3110.1048)

De totale meettijd van dit meetpunt bedraagt 1,2 jaar. Deze meettijd is voldoende lang voor het verkrijgen van een betrouwbaar beeld van het zakkingsgedrag. Gedurende deze meettijd is een totale zakking gemeten van -11,1 mm. Dit komt overeen met een gemiddelde zakkingsnelheid van -9 mm/jaar. Deze snelheid is zeer groot. De zakking in de laatste 12 maanden bedraagt -9 mm.

meetpunt: 3110.1049

Grafiek: Blauw = gemeten hoogtewaarden, rood = trend stabiliteit



Tabel: uitgevoerde metingen meetpunt 3110.1049

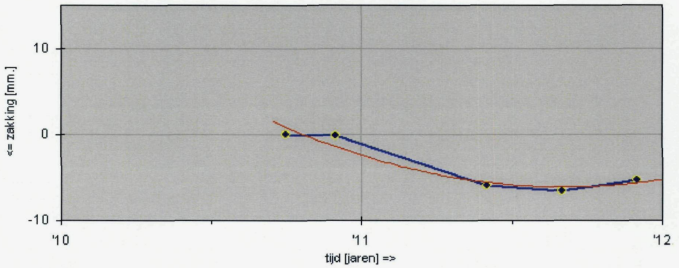
datum	h [m]	t [d]	Zm [mm]	Zt [mm]	Vp [mm/j]	Opmerking
06-10-2010	-0,140	0	0,0	0,0	0	
17-12-2010	-0,140	72	+0,3	+0,0	1,4	
30-06-2011	-0,144	195	-4,3	-4,0	-8	
29-09-2011	-0,144	91	-0,5	-5,0	-2,1	
29-12-2011	-0,143	91	+1,1	-3,0	4,5	

Analyse: (meetpunt 3110.1049)

De totale meettijd van dit meetpunt bedraagt 1,2 jaar. Deze meettijd is voldoende lang voor het verkrijgen van een betrouwbaar beeld van het zakkingsgedrag. Gedurende deze meettijd is een totale zakking gemeten van -3,4 mm. Dit komt overeen met een gemiddelde zakkingsnelheid van -2,8 mm/jaar. Deze snelheid is matig. De zakking in de laatste 12 maanden bedraagt -3,4 mm.

meetpunt: 3110.1050

Grafiek: Blauw = gemeten hoogtewaarden, rood = trend stabiliteit



Tabel: uitgevoerde metingen meetpunt 3110.1050

datum	h [m]	t [d]	Zm [mm]	Zt [mm]	Vp [mm/j]	Opmerking
06-10-2010	-0,439	0	0,0	0,0	0	
17-12-2010	-0,439	72	-0,2	0,0	-1	
30-06-2011	-0,445	195	-5,7	-6,0	-10,7	
29-09-2011	-0,445	91	-0,7	-7,0	-2,7	
29-12-2011	-0,444	91	+1,3	-5,0	5,1	

Analyse: (meetpunt 3110.1050)

De totale meettijd van dit meetpunt bedraagt 1,2 jaar. Deze meettijd is voldoende lang voor het verkrijgen van een betrouwbaar beeld van het zakkingsgedrag. Gedurende deze meettijd is een totale zakking gemeten van -5,3 mm. Dit komt overeen met een gemiddelde zakkingsnelheid van -4,3 mm/jaar. Deze snelheid is zeer groot. De zakking in de laatste 12 maanden bedraagt -4,7 mm.

Conclusie hoogtemetingen:

De totale meettijd is ruim een jaar. Dit is voldoende lang voor het verkrijgen van een betrouwbaar beeld van het zakkingsgedrag van de fundering. In maart, week 13, dit jaar is de volgende meetronde gepland. Tot nu toe blijkt uit de metingen dat de meetbouten 1045 tot en met 1050 t.o.v. de nulmeting in 2010, respectievelijk 28,5 mm, 24 mm, 15,2 mm, 11,1 mm, 3,4 mm en 5,3 mm zijn gezakt. Uit de meetresultaten kan worden geconcludeerd dat er sprake is van ongelijkmatige zakking van het bouwblok. Waarbij de grootste zakking in de linkerzijgevel en de kleinste zakking in de rechterzijgevel van het bouwblok gemeten is. De kwalificatie voor de zakking van de meetpunten 1045 tot en met 1048 is, conform het beleid dat in Zaanstad wordt gehanteerd, onacceptabel, 1050 als zeer groot en 1049 is als matig te beschouwen.

Conclusie en advies:

De bouwkundige staat van het bouwwerk is op dit moment dusdanig slecht, dat structurele maatregelen op korte termijn nodig zijn. Niet kan worden uitgesloten dat binnen afzienbare tijd een gevaarlijke situatie ontstaat. Bij verdergaande verslechtering van het pand is het denkbaar dat de bewoonde woning (Machinistenstraat 40), onbruikbaar wordt en uit oogpunt van de veiligheid op enig moment dient te worden ontruimd.

Uit de monitoring blijkt dat de fundering ongelijkmatig zakt en dat de grootste zakkingen in het linkergevel gedeelte van het bouwblok gemeten worden. De zakkingssnelheid van de meetpunten 1045 tot en met 1047 is de laatste twaalf maanden wel iets afgenomen maar blijft onacceptabel hoog. De gevolgen van deze zakkingen zijn duidelijk ter plaatste waarneembaar, zoals scheurvorming en scheefstaande gevels. De scheuren duiden op spanningen in de constructie van beide woningen. De voorgevels hellen aan de bovenkant ongeveer 1:25 naar de straatzijde over. Deze scheefstand is als zeer groot te beschouwen en geeft ook constructieve schade aan het bouwwerk. Indien de scheefstand de 1:25 gaat overschrijden bestaat er zelfs kans op instorten van de voorgevels daar het draagvermogen van deze gevels dan niet meer aanwezig is.

Een aantal meetbouten (de meetpunten 1045 tot en met 1048) zakt met een snelheid van meer dan 8 mm/jaar. Deze snelheid wordt in Zaanstad gezien als maximaal aanvaardbaar uit oogpunt van veiligheid. Gezien de ruime overschrijding van deze waarde is het niet uitgesloten dat binnen afzienbare tijd veiligheidsrisico's kunnen ontstaan door de slechte staat van het bouwwerk. Om dit te voorkomen is het zaak dat zo spoedig mogelijk herstelmaatregelen worden getroffen aan de fundering.

Bijlage 1: Foto's schouw 24-3-2010



Foto 1: Voorgevels nummer 40 en 42. Duidelijk is de scheefstand c.q. verzakking te zien bij nummer 42 (links op de foto). Oorspronkelijk lagen de onderkanten van de raamkozijnen op 1 lijn.



Foto 2: Scheur in de voorgevel bij nr. 40 in de borstwering



Foto 3: Doorgaande Scheur vanaf de dakrand tot in de toog bij nr. 40 in de voorgevel. Ook scheur rechts van hemelwaterafvoer. Ook horizontale scheurvorming in het stucwerk ter plaatse van de muurdam rechts van het raam.



Foto 4: Losgekomen stucwerk nabij de voordeur van nr. 42.



Foto 5: Diverse scheuren met name in de toog en de penant bij voorgevel nr. 42.



Foto 6: Scheuren en loszittend stucwerk vanaf de dakrand tot bovenkant raamkozijn in de voorgevel van nr. 42. Links op de foto op ongeveer de halve hoogte van de opbouw is te zien dat het muuranker niet meer volledig aanwezig is.



Foto 7: Duidelijke indicatie van de scheefstand van de achtergevel van nr. 42, genomen aan het eind van de steeg nabij de poort. De houten balk, waar de waslijn aan bevestigd is, is door de bewoner aangepast aan de scheefstand. Zie ook de scheurvorming in de linkerzijgevel (gele pijl).



Foto 8: Doorgaande scheur vanaf de dakrand tot in de toog van de voorgevel van nr. 42.



Foto 9: Scheurvorming in de achtergevel van nr. 42 vanaf de raamdorpelstenen naar onderkant gevel en poort.

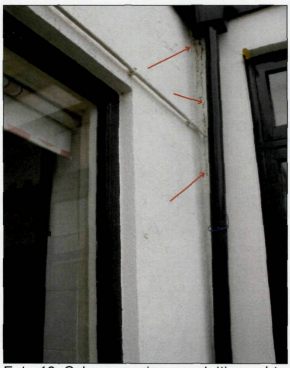


Foto 10: Scheurvorming aansluiting achtergevel-uitbouw nr. 42.



Foto 11: Doorgaande scheur vanaf de dakrand tot raamkozijn in de uitbouw van nr. 42.



Foto 12: Scheurvorming (alleen in het stucwerk?) nabij voordeur nr. 42 en omhooggedrukte straattegel.



Foto 13: Duidelijk de scheefstand in beeld bij de voorgevel van nr. 42.



Foto 14: Scheurvorming in de rechterhoek van de straatgevel van nr. 42.

Foto's schouw 21-7-2011



Foto 15: Scheefstand achtergevel in beeld bij nr. 40.



Foto 16: Kiervorming nabij aansluiting aanbouw nr. 40, mogelijk door uitgevallen lintvoeg.



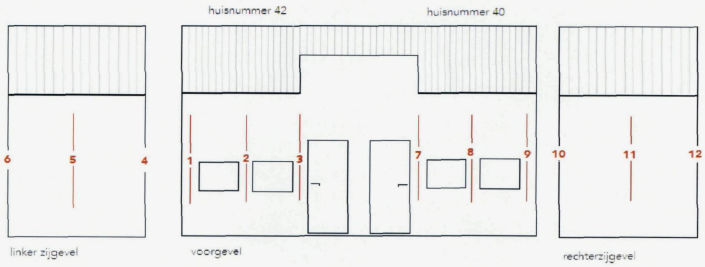
Foto 17: Zichtbare scheefstand in de aanbouw van nr. 40 onderkant raamkozijn.



Foto 18: Aangeheelde scheuren in borstwering en scheur in voeg raamdorpelsteen.

Bijlage 2: Scheefstanden

Opnamedatum 24 maart 2010 uitgevoerd met stelwaterpas van 2 meter lengte.



1 = 8cm onder naar binnen
2 = 6,8cm onder naar binnen
3 = 7,5cm onder naar binnen
4 = 3cm onder naar binnen
5 = 3,5cm onder naar binnen
6 = 2,8cm onder naar binnen
7 = 6,5cm onder naar binnen
8 = 7cm onder naar binnen
9 = 5cm onder naar binnen
10 = 4cm boven naar binnen
11 = 7cm boven naar binnen
12 = 3 cm boven naar binnen

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 23-06-2020 om 13:05 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 78357 nummer 44.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was geautoriseerd door middel van een elektronische toegangsdienst die onderdeel is van het Afsprakenstelsel elektronische toegangsdiensten als bedoeld in de Uitvoeringsregeling Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Bijlage

45002_bijzondere veilingvoorwaarden - Client.pdf

RoX Legal B.V.

RvH/DH/20.1997.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN
(veilingdatum: 2 november 2020)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van **Machinistenstraat 40 te Koog aan de Zaan** en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, twee oktober tweeduizend twintig, verscheen voor mij,

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3012 NJ Rotterdam, Weena 220, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van het hierna te vermelden registergoed (in geval van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten), dan wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
De openbare verkoop zal plaatsvinden op twee november tweeduizend twintig vanaf achttien uur (18:00 uur), in de veilingzaal van Café-Restaurant Dauphine aan het Prins Bernhardplein 175 te 1097 BL Amsterdam.
Het betreft het volgende registergoed:
*Het woonhuis met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **1541 AL Koog aan de Zaan**, **Machinistenstraat 40**, kadastraal bekend gemeente **Koog aan de Zaan**, sectie **C**, nummer **4516** ter grootte van één are en zeven centiare (1 a 7 ca)*
De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare verkoop van bovenvermeld registergoed de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen:
ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN
Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging

van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde boven deze AVVE prevalerende:

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE AVVE:

A. Omschrijving Registergoed

Het volgende Registergoed zal worden geveild:

Het woonhuis met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te ***1541 AL Koog aan de Zaan, Machinistenstraat 40****, kadastraal bekend gemeente* ***Koog aan de Zaan****, sectie* ***C****, nummer* ***4516*** *ter grootte van één are en zeven centiare (1 a 7 ca)* hierna ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een tot bewoning bestemde onroerende zaak.

Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts inspanningsverplichtingen.

B. Wijze van veilen

De veiling wordt gepubliceerd op www.veilingbiljet.nl en heeft derhalve eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden.

De veiling betreft een Zaalveiling-/Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van het Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting:

inzet en afslag beide op twee november tweeduizend twintig in de veilingzaal van Café-Restaurant Dauphine aan het Prins Bernhardplein 175 te 1097 BL Amsterdam vanaf achttien uur (18:00 uur), alsmede via de website op de wijze als omschreven in deze bijzondere voorwaarden.

Tot en met achttien oktober tweeduizend twintig kunnen conform de veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht.

C. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.

Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

Aanvulling begrippen:

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Openbareverkoop.nl*:
   de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht;
2. *NIIV*:
   Stichting Notarieel Instituut Internetveilen, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, betrokken bij Openbareverkoop.nl;
3. *Handleiding*:
   de "handleiding online bieden" op Openbareverkoop.nl;

4. *Registratienotaris*:
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert ter vaststelling van (i) diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
5. *Registratie*:
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotaris van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
6. *Deelnemer*:
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl;
7. *Internetborg*:
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,-) per registergoed, en geldt als een door de Notaris te beoordelen "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.

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 door NIIV 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. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen Waarborgsom, indien dit bedrag op de derdengeldenrekening van de Notaris is gestort, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de Waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen uit de Veilingvoorwaarden is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, 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, zonder tot enige toelichting of argumentatie ter zake verplicht te zijn.
4. 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.

5. 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.
6. 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".
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. 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 registratieformulier. In alle gevallen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot 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, is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via en acte de command zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning heeft voldaan aan de volgende cumulatieve eisen:
    - naar het oordeel van de Notaris heeft Deelnemer genoegzaam aangetoond volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de Koper (vertegenwoordigde) heeft een Waarborgsom gestort als bedoeld in deze Veilingvoorwaarden.

    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.
11. De in lid 10 van dit artikel 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.
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door

hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers ("gevolmachtigde") die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:

a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden voor door de Notaris te beoordelen gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde Waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Afmijnen zonder afroepen

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling noodzaakt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de AVVE, de Afmijning door een zaalbieder door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 van de AVVE laatste zin.

D. Begrippen

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken.
De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden begrepen:

a. **Akte de command**
de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen contracts- en schuldoverneming als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek;

b. **Gunning**
de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper – qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt;

c. **Website**
de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden gedaan.

E. Verloop van de veiling

1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is dan de inzetsom.
Het Afmijnbedrag bij een Zaalveiling of een Zaal/Internetveiling is het bedrag dat ten tijde van het roepen van het woord "MIJN" volledig is uitgesproken.
Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod.

2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie het gegund wordt.

3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel 8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de executoriale verkoop.

4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is (dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning

reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken.
Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde - welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet - dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke Gunning over te gaan.

5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het proces-verbaal van inzet en/of afslag.
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bieder of aan de inzetter.
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund.
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de koopovereenkomst heeft ingediend.
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht.
Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst daardoor niet (ten volle) wordt getroffen.
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een

vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van overeenkomstige toepassing.

11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn.
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de Gunning niet tot stand zou zijn gekomen.
Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te nemen.
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de Notaris.
14. 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 de betaling niet bekend was met gebreken die voor rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde

gebreken voor rekening en risico van Koper komen.

15. 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.
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van 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 toekomende 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 met de door Koper daadwerkelijk betaalde veilingkosten.

F. <u>Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen</u>

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund.
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor indiening achterwege kan blijven.
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid

2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct in verzuim.

4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt voldaan, kan Verkoper naar keuze:
   i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; en/of
   ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE.

G. Belasting

Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd.
Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de veilingkosten.
Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging van het Registergoed is voor rekening van Koper.
Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de wetten die daarvoor in de plaats komen.

H. Veilingkosten/achterstallige lasten

Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad éénentwintig procent (21%).
Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten.
De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper.
Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie.

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op veertien december tweeduizend twintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort.
Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn.
Ingeval wel een of meer andere hypotheken (die niet ten behoeve van Verkoper op het Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het Registergoed gezekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom niet geschieden voordat:

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto-opbrengst uit te betalen;
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de voorzieningenrechter;
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal afgeven.

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van de Notariële verklaring van betaling.

Objectinformatie

J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur.
Bewoning en gebruik. Eigenaar

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen

bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder tussenkomst van de rechter.

2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt:
in gebruik bij debiteur(en) en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan (een) derde(n).
De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek.
Het huurbeding zal conform artikel 3:264 BW verplicht worden ingeroepen door de Verkoper. De uitkomst van de beschikking inzake het huurbeding zal zo spoedig mogelijk worden bekend gemaakt via de website. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten.
Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, casu quo genomen.
Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen.
De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het Registergoed.
Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen betalingstermijnen.
Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan.
Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten

en/of waarborgsommen.

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd.
In de kadastrale registratie staan de volgende publiekrechtelijk beperkingen vermeld:
"***Publiekrechtelijke beperking*** *Bestuursdwangbesluit of dwangsombesluit, Woningwet*
Basisregistratie Kadaster
Betrokken (rechts)persoon *Gemeente Zaanstad*
Afkomstig uit stuk *Hyp4 78357/00044* ***Ingeschreven op*** *23-06-2020 om 13:05 — Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)*
Publiekrechtelijke beperking *Bestuursdwangbesluit of dwangsombesluit, Woningwet*
Basisregistratie Kadaster
Betrokken (rechts)persoon Gemeente Zaanstad
Afkomstig uit stuk *Hyp4 78357/00041* ***Ingeschreven op*** *23-06-2020 om 13:05 — Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)*"
De betreffende informatie is opgevraagd bij de gemeente en zal na ontvangst worden gepubliceerd.
De Koper op de veiling wordt er bij deze expliciet op gewezen dat de kosten en eventueel te betalen bedragen inzake de aanschrijving en/of de dwangsom, welke dan ook en hoe ook genaamd, nimmer geacht worden in het bod te zijn begrepen.
De aanschrijving, de verbeurde dwangsom en alle eventuele gevolgen daarvan alsmede alle kosten en eventueel te betalen bedragen inzake de aanschrijving, welke dan ook en hoe ook genaamd, komen geheel voor rekening en risico van de Koper, inclusief het al dan niet bestrijden van de aanschrijving, dwangsom en/of verdere afstemming met de gemeente. Verkoper zorgt niet voor doorhaling van de aanschrijving of betalingen onder de aanschrijving en/of de dwangsom. De executoriale veiling brengt geen zuivering van of wijziging in de aanschrijving en/of de dwangsom waardoor de aanschrijving en/of de dwangsom niet tenietgaat bij levering van voormeld registergoed aan de koper op de veiling. De Koper aanvaardt dit uitdrukkelijk.

K. <u>Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten</u>
Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en

Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen wordt naar het bepaalde voorkomende in de akte van levering op vierentwintig mei tweeduizend twee verleden voor mr. A. Moesker, destijds notaris te Zaanstad, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zevenentwintig mei tweeduizend twee in register Hypotheken 4, deel 18177, nummer 2, voor zover relevant woordelijk luidend als volgt:

"*Voorzover aan verkoper bekend is in het verkochte wel een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei-)stoffen aanwezig. Verkoper verklaart dat het opslaan van deze stoffen in de tank, indien aanwezig, wel is beëindigd. De septictank in de achtertuin is buiten gebruik.*"

L. Energielabel

Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige executieveiling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten.

Volmacht

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).
Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de aanhef van deze akte.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. ———————————————————
De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon ———————
meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op —
de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft ———
tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in —
te stemmen. ———————————————————————————————————
Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, ———
notaris, ondertekend.

Bijlage

45002_kostenoverzicht - PDF (2).pdf

DH/20.1997.01

Machinistenstraat 40 te Koog aan de Zaan

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

veiling honorarium notaris:	€ 4.598,00 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 151,25 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 144,50 (onbelast)
overdrachtsbelasting:	2% (over de heffingsgrondslag)
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
kosten dwangsom gemeente	€ 52.520,56 + p.m.
kosten deurwaarder betekening beschikking huurbeding:	€ 500,00 (geschat)
diversen:	p.m.

Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.

Bijlage

45002_opgaaf vordering gemeente.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

boeder.
INCASSO I GERECHTSDEURWAARDERS

Rox Legal

Haarlem, 5 oktober 2020

Inzake: GEMEENTE ZAANSTAD
Ons dossiernummer: 21706781
Uw referentie: veiling Machinistenstraat 40 Koog ad Zaan
Betreft: o.zk. besl.; opgave aan notaris

Middels deze stel ik u in kennis van de vordering van de gemeente Zaanstad. Wij vernemen graag de veiling datum en zien de exploten tegemoet.

De vordering van de gemeente bedraagt:

hoofdsom	€	55864,44
betekening	€	77,39
executiekosten	€	1247,47
rente	€	3169,25
overige kosten	€	127,43
te voldoen	€	60485,98
af: betalingen		
bij ons	€	7965,42
Saldo na vonnis	€	52520,56

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, verblijf ik,

Hoogachtend,

afdeling Beslag en executie

Correspondentie
Postbus 1035
2000 CA Haarlem

Haarlem
Zijlweg 69
2015 DD Haarlem

Bankrekening
IBAN: NL81ABNA0447354663
BIC: ABNANL2A
KvK: 34276196

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45002.pdf

RoX Legal B.V.

RvH/DH/20.1997.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN
(veilingdatum: 2 november 2020)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van **Machinistenstraat 40 te Koog aan de Zaan** en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, twee oktober tweeduizend twintig, verscheen voor mij,

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3012 NJ Rotterdam, Weena 220, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van het hierna te vermelden registergoed (in geval van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten), dan wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
De openbare verkoop zal plaatsvinden op twee november tweeduizend twintig vanaf achttien uur (18:00 uur), in de veilingzaal van Café-Restaurant Dauphine aan het Prins Bernhardplein 175 te 1097 BL Amsterdam.
Het betreft het volgende registergoed:
*Het woonhuis met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te **1541 AL Koog aan de Zaan**, **Machinistenstraat 40**, kadastraal bekend gemeente **Koog aan de Zaan**, sectie **C**, nummer **4516** ter grootte van één are en zeven centiare (1 a 7 ca)*
De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare verkoop van bovenvermeld registergoed de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen:
ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN
Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging

van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde boven deze AVVE prevalerende:

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE AVVE:

A. Omschrijving Registergoed

Het volgende Registergoed zal worden geveild:

Het woonhuis met ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend te ***1541 AL Koog aan de Zaan, Machinistenstraat 40****, kadastraal bekend gemeente* ***Koog aan de Zaan****, sectie* ***C****, nummer* ***4516*** *ter grootte van één are en zeven centiare (1 a 7 ca)* hierna ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een tot bewoning bestemde onroerende zaak.

Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts inspanningsverplichtingen.

B. Wijze van veilen

De veiling wordt gepubliceerd op www.veilingbiljet.nl en heeft derhalve eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden.

De veiling betreft een Zaalveiling-/Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van het Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting:

inzet en afslag beide op twee november tweeduizend twintig in de veilingzaal van Café-Restaurant Dauphine aan het Prins Bernhardplein 175 te 1097 BL Amsterdam vanaf achttien uur (18:00 uur), alsmede via de website op de wijze als omschreven in deze bijzondere voorwaarden.

Tot en met achttien oktober tweeduizend twintig kunnen conform de veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht.

C. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.

Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

Aanvulling begrippen:

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Openbareverkoop.nl*:
   de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht;
2. *NIIV*:
   Stichting Notarieel Instituut Internetveilen, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, betrokken bij Openbareverkoop.nl;
3. *Handleiding*:
   de "handleiding online bieden" op Openbareverkoop.nl;

4. *Registratienotaris*:
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert ter vaststelling van (i) diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
5. *Registratie*:
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotaris van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
6. *Deelnemer*:
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl;
7. *Internetborg*:
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,-) per registergoed, en geldt als een door de Notaris te beoordelen "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.

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 door NIIV 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. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen Waarborgsom, indien dit bedrag op de derdengeldenrekening van de Notaris is gestort, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de Waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen uit de Veilingvoorwaarden is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, 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, zonder tot enige toelichting of argumentatie ter zake verplicht te zijn.
4. 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.

5. 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.
6. 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".
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. 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 registratieformulier. In alle gevallen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot 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, is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via en acte de command zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning heeft voldaan aan de volgende cumulatieve eisen:
    - naar het oordeel van de Notaris heeft Deelnemer genoegzaam aangetoond volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de Koper (vertegenwoordigde) heeft een Waarborgsom gestort als bedoeld in deze Veilingvoorwaarden.

    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.
11. De in lid 10 van dit artikel 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.
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door

hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers ("gevolmachtigde") die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:

a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden voor door de Notaris te beoordelen gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde Waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Afmijnen zonder afroepen

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling noodzaakt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de AVVE, de Afmijning door een zaalbieder door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 van de AVVE laatste zin.

D. Begrippen

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken.
De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden begrepen:

a. **Akte de command**
de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen contracts- en schuldoverneming als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek;

b. **Gunning**
de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper – qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt;

c. **Website**
de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden gedaan.

E. Verloop van de veiling

1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is dan de inzetsom.
Het Afmijnbedrag bij een Zaalveiling of een Zaal/Internetveiling is het bedrag dat ten tijde van het roepen van het woord "MIJN" volledig is uitgesproken.
Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod.

2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie het gegund wordt.

3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel 8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de executoriale verkoop.

4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is (dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning

reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken. Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde - welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet - dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke Gunning over te gaan.

5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het proces-verbaal van inzet en/of afslag.
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bieder of aan de inzetter.
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund.
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de koopovereenkomst heeft ingediend.
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst daardoor niet (ten volle) wordt getroffen.
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een

vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van overeenkomstige toepassing.

11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn.
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de Gunning niet tot stand zou zijn gekomen.
    Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te nemen.
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de Notaris.
14. 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 de betaling niet bekend was met gebreken die voor rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde

gebreken voor rekening en risico van Koper komen.

15. 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.
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van 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 toekomende 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 met de door Koper daadwerkelijk betaalde veilingkosten.

F. <u>Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen</u>

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund.
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor indiening achterwege kan blijven.
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid

2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct in verzuim.

4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt voldaan, kan Verkoper naar keuze:
   i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; en/of
   ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE.

G. Belasting

Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd.
Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de veilingkosten.
Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging van het Registergoed is voor rekening van Koper.
Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de wetten die daarvoor in de plaats komen.

H. Veilingkosten/achterstallige lasten

Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad éénentwintig procent (21%).
Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten.
De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper.
Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie.

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op veertien december tweeduizend twintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort.
Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn.
Ingeval wel een of meer andere hypotheken (die niet ten behoeve van Verkoper op het Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het Registergoed gezekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom niet geschieden voordat:

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto-opbrengst uit te betalen;
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de voorzieningenrechter;
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal afgeven.

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van de Notariële verklaring van betaling.

Objectinformatie

J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur.
Bewoning en gebruik. Eigenaar

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen

bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder tussenkomst van de rechter.

2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt:
in gebruik bij debiteur(en) en mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan (een) derde(n).
De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek.
Het huurbeding zal conform artikel 3:264 BW verplicht worden ingeroepen door de Verkoper. De uitkomst van de beschikking inzake het huurbeding zal zo spoedig mogelijk worden bekend gemaakt via de website. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten.
Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, casu quo genomen.
Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen.
De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het Registergoed.
Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen betalingstermijnen.
Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan.
Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten

en/of waarborgsommen.

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd.
In de kadastrale registratie staan de volgende publiekrechtelijk beperkingen vermeld:
"***Publiekrechtelijke beperking*** *Bestuursdwangbesluit of dwangsombesluit, Woningwet*
Basisregistratie Kadaster
Betrokken (rechts)persoon *Gemeente Zaanstad*
Afkomstig uit stuk *Hyp4 78357/00044* ***Ingeschreven op*** *23-06-2020 om 13:05 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)*
Publiekrechtelijke beperking *Bestuursdwangbesluit of dwangsombesluit, Woningwet*
Basisregistratie Kadaster
Betrokken (rechts)persoon Gemeente Zaanstad
Afkomstig uit stuk *Hyp4 78357/00041* ***Ingeschreven op*** *23-06-2020 om 13:05 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)*"
De betreffende informatie is opgevraagd bij de gemeente en zal na ontvangst worden gepubliceerd.
De Koper op de veiling wordt er bij deze expliciet op gewezen dat de kosten en eventueel te betalen bedragen inzake de aanschrijving en/of de dwangsom, welke dan ook en hoe ook genaamd, nimmer geacht worden in het bod te zijn begrepen.
De aanschrijving, de verbeurde dwangsom en alle eventuele gevolgen daarvan alsmede alle kosten en eventueel te betalen bedragen inzake de aanschrijving, welke dan ook en hoe ook genaamd, komen geheel voor rekening en risico van de Koper, inclusief het al dan niet bestrijden van de aanschrijving, dwangsom en/of verdere afstemming met de gemeente. Verkoper zorgt niet voor doorhaling van de aanschrijving of betalingen onder de aanschrijving en/of de dwangsom. De executoriale veiling brengt geen zuivering van of wijziging in de aanschrijving en/of de dwangsom waardoor de aanschrijving en/of de dwangsom niet tenietgaat bij levering van voormeld registergoed aan de koper op de veiling. De Koper aanvaardt dit uitdrukkelijk.

K. <u>Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten</u>
Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en

Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.
Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen wordt naar het bepaalde voorkomende in de akte van levering op vierentwintig mei tweeduizend twee verleden voor mr. A. Moesker, destijds notaris te Zaanstad, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zevenentwintig mei tweeduizend twee in register Hypotheken 4, deel 18177, nummer 2, voor zover relevant woordelijk luidend als volgt:

"*Voorzover aan verkoper bekend is in het verkochte wel een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei-)stoffen aanwezig. Verkoper verklaart dat het opslaan van deze stoffen in de tank, indien aanwezig, wel is beëindigd. De septictank in de achtertuin is buiten gebruik.*"

L. Energielabel

Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige executieveiling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten.

Volmacht

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).
Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de aanhef van deze akte.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. ———————————————————
De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon ———————
meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op —
de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft ———
tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in —
te stemmen. ———————————————————————————————————
Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, ———
notaris, ondertekend.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45002_kostenoverzicht - PDF (2).pdf

DH/20.1997.01

Machinistenstraat 40 te Koog aan de Zaan

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

veiling honorarium notaris:	€ 4.598,00 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 151,25 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 144,50 (onbelast)
overdrachtsbelasting:	2% (over de heffingsgrondslag)
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
kosten dwangsom gemeente	€ 52.520,56 + p.m.
kosten deurwaarder betekening beschikking huurbeding:	€ 500,00 (geschat)
diversen:	p.m.

Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.