

## Woubruggestraat 26 I, 1059VS AMSTERDAM (41327)



Appartement

Vrijwillige verkoop van het appartemensrecht gelegen in een rustige buurt in Amsterdam Oud-Zuid op loopafstand van het Vondelpark en Hoofddorplein. Het object heeft een huuro



## Beschrijving

Vrijwillige verkoop van het appartementsrecht gelegen in een rustige buurt in Amsterdam Oud-Zuid op loopafstand van het Vondelpark en Hoofddorplein. Het object heeft een huuropbrengst van € 5.225,40 per jaar.

LET OP: BEZICHTIGING IS MOGELIJK MAANDAG 20 NOVEMBER VAN 15:00 TOT 16:00 UUR.

gebruik/oplevering:  
In verhuurde staat

energie (EPA):  
Voorlopig energielabel G.

NEN 2580:  
Meetrapporten volgen zo spoedig mogelijk.

garanties/aansprakelijkheid:  
De verkoper is niet aansprakelijk voor hetgeen mondeling danwel schriftelijk is medegedeeld etc.

aanschrijvingen:  
Verkoper is geen aanschrijving inzake het object bekend.

publiekrechtelijke beperkingen:  
Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

milieu:  
m.b.t. het/de registergoed(eren) verklaart verkoper dat hem geen verontreiniging bekend is

risico:  
Alle risico's, waaronder het krakersrisico, zijn vanaf de gunning voor rekening van de koper.

VvE:  
Vereniging van eigenaars woubruggestraat 26 te amsterdam



## Veilinginfo

Status	Veiling
Veiling	Randstad-Noord maandag 20 november 2017
Inzet	maandag 20 november 2017 vanaf 16:30

Afslag maandag 20 november 2017 vanaf 16:30

Veilinglocatie Café-Restaurant Dauphine  
Prins Bernhardplein 175  
1097 BL Amsterdam

Kantoor Buma | Algera Notariaat  
Prins Hendriklaan 27-29  
1075 AZ Amsterdam  
T: 020 305 89 22  
F: 020 305 89 33  
E: [info@banotariaat.nl](mailto:info@banotariaat.nl)

De Eerste Amsterdamse  
De Boelelaan 32  
1083 HJ Amsterdam  
T: 020 214 89 98  
E: [info@eersteamsterdamse.nl](mailto:info@eersteamsterdamse.nl)

Behandelaar Mr. A. Buma

## Objectinfo

Woningtype Appartement

Makelaar De bezichtiging wordt begeleid door:

Keij & Stefels B.V. (contactpersoon is Ing. A. Hoogenhout)  
Paulus Potterstraat 26  
1071 DA Amsterdam  
T: 020 577 53 33  
E: [a.hoogenhout@keij-stefels.nl](mailto:a.hoogenhout@keij-stefels.nl)

Bezichtiging **BEZICHTIGING IS MOGELIJK MAANDAG 20 NOVEMBER  
VAN 15:00 TOT 16:00 UUR.**

Soort eigendom

Gebruik Verhuurd

Kadastrale omschrijving Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de 1e verdieping, plaatselijk bekend te Amsterdam als de Woubruggestraat 26-I, 1059 VS, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie O, nummer 3167, A-2;

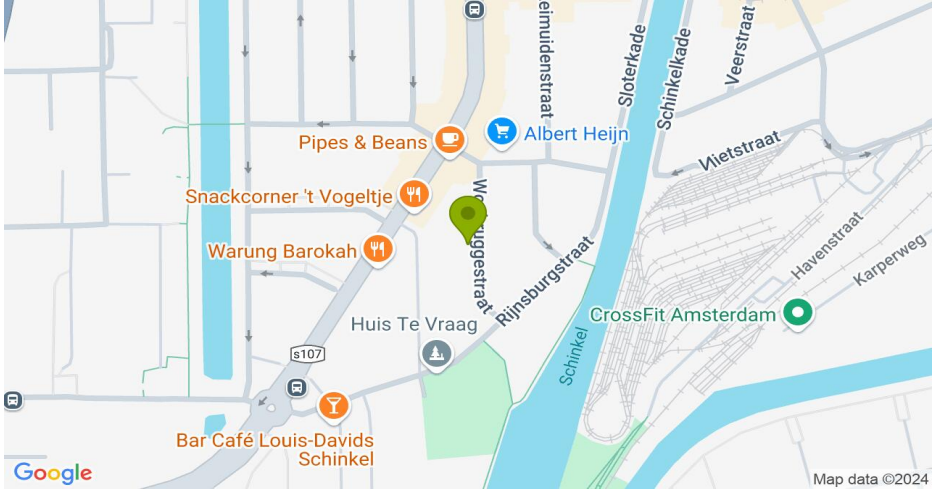
## Financieel

Lasten

Inzetpremie

€ 1.900 exclusief BTW ten laste van verkoper





## Kadastrale kaart

41327-kadastralekaart1059Woubruggestraat.pdf

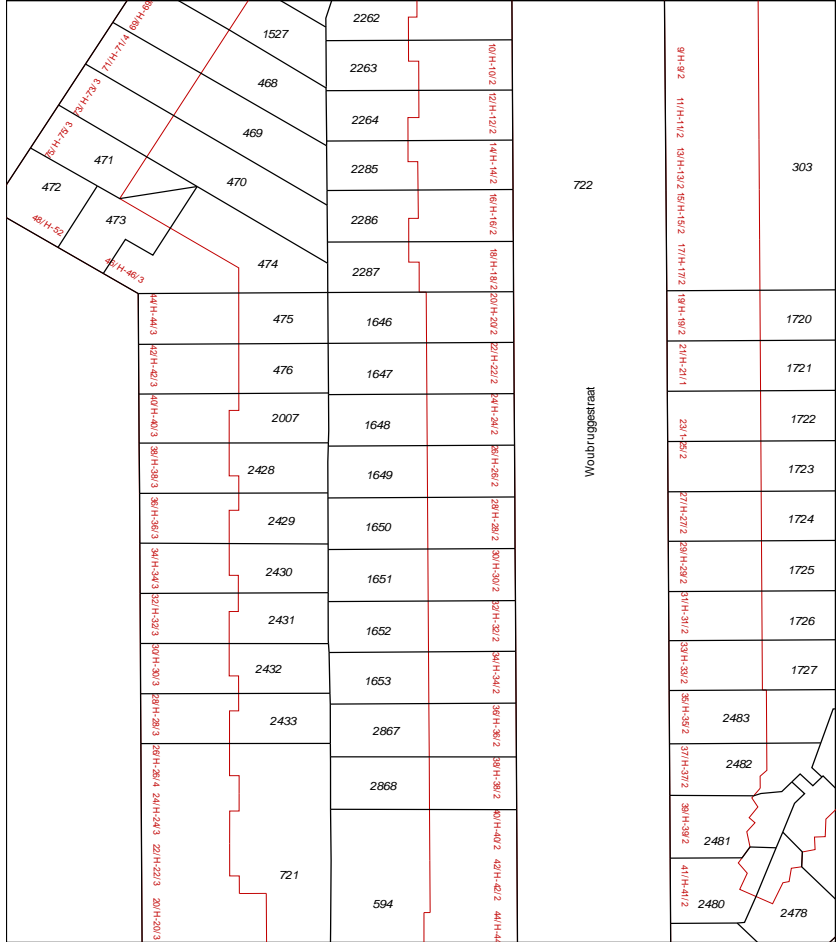


# DE EERSTE AMSTERDAMSE

HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Uittreksel Kadastrale Kaart

Lw referentie: KO-ko



0m 5m 25m

- 12345 Deze kaart is noordgericht
- 25 Perceelnummer
- Huisnummer
- Vaaggestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing
- Overige topografie
- Voor een emulandend uittreksel. Apeldoorn, 10 oktober 2017
- De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente  
Sectie  
Perceel

SLOTEN (N.H.)  
O  
1649



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



## Bijlage

41327\_Veilingbrochure Woubruggestraat 261-I.pdf

# keij & stefels

**Woubruggestraat 26-I**  
TE AMSTERDAM



Keij & Stefels Makelaars  
Paulus Potterstraat 26  
1071 DA te Amsterdam

Kantoor: 020-5775330  
E-mail: [info@keij-stefels.nl](mailto:info@keij-stefels.nl)

**Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de 1e verdieping, plaatselijk bekend te Amsterdam als de Woubruggestraat 26-I, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie O, nummer 3167 A-2;**

#### **KADASTRAAL BEKEND**

Gemeente: Amsterdam  
Sectie O  
Nummer: 3167  
Index: A-2

#### **WOZ waardepeil datum 01-01-2017**

€ 236.500,00

#### **BOUWJAAR**

1930

#### **EIGENDOMSSITUATIE**

Tijdvak: 16-07-2004 – 15-07-2054

Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000.

1-jaarlijkse canonindexering.  
Canon: € 238,56

#### **VVE**

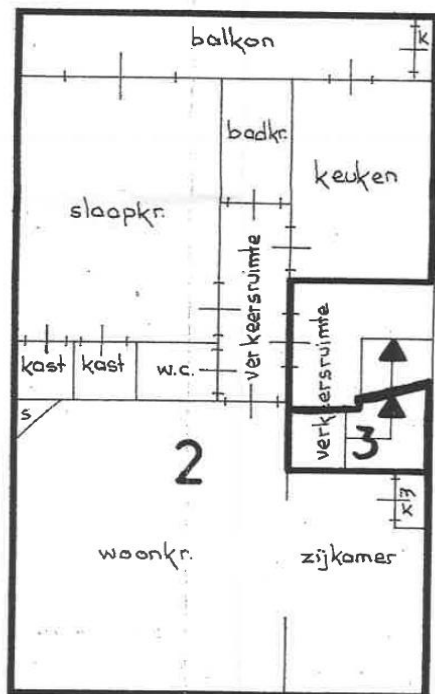
Kleine VvE, 3 eigenaren, 3 appartementen. Servicekosten bedragen ca € 100,00

## FOTO'S

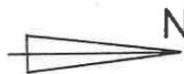


Keij & Stefels Makelaars – Paulus Potterstraat 26, 1071 DA te AMSTERDAM 020-5775333

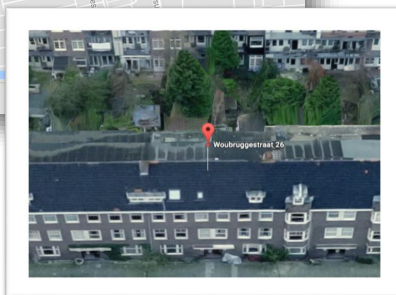
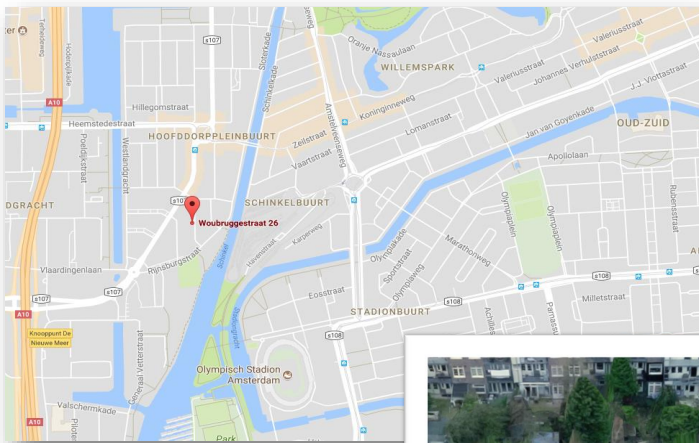
## Plattegrond



1<sup>e</sup> Verdieping 1:100



## Woubruggestraat 26-I TE AMSTERDAM



### **DISCLAIMER**

*Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*

### **TOELICHTINGSCLAUSULE NEN-2580**

*De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN-2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij de uitvoeren van de meting.*

Keij & Stefels Makelaars – Paulus Potterstraat 26, 1071 DA te AMSTERDAM 020-5775333

## Bijlage

41327\_Woubruggestraat26-Splitsingsakte.pdf



SPLITSING ERFPACHTRECHT IN  
APPARTEMENTSRECHTEN EN VERDELING

\*IB/16479/3  
24 januari 2005

Heden twee maart -----  
tweeduizend vijf, verscheen voor mij, -----  
mr. Cornelis Binnenkade, notaris te Amsterdam:-----  
mevrouw Marjolein Smit, kantooradres Prinses Irenestraat 43, 1077 WV Am-  
sterdam, geboren te Amsterdam op twintig november negentienhonderd zes-  
zeventig, -----  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: -----  
1. mevrouw Pauline **de Bes**, wonende per adres Hertog Hendriklaan 16, 3743 DL  
Baarn, geboren op vierentwintig juli negentienhonderd vienzeventig te Alk-  
maar, die zich gelegitimeerd heeft met een Nederlands paspoort met nummer  
ND8032960, ongehuwd en niet geregistreerd als partner; -----  
2. a. de heer Jean Philippe **Massaut**, wonende Willemsparkweg 149, 1071 GX  
Amsterdam, geboren op zestien maart negentienhonderd drieënzestig te  
Amsterdam, die zich gelegitimeerd heeft met een Nederlands rijbewijs met  
nummer 3189514184, gehuwd met mevrouw Laurence Patricia de Hon; ---  
b. mevrouw Anne Marie **Groot**, wonende Singel 118 huis, 1015 AE Amsterdam,  
geboren op twaalf februari negentienhonderd eenenvijftig te Aalsmeer, die  
zich gelegitimeerd heeft met een Nederlands rijbewijs met nummer -----  
3185258128, ongehuwd en niet geregistreerd als partner; en-----  
c. de heer Jhr. Pieter Eugène Marie **van Meeuwen**, wonende Rijnegomlaan  
21, 2111 XL Aerdenhout, geboren op elf maart negentienhonderd vijftien-  
zig te Vught, die zich gelegitimeerd heeft met een Nederlands rijbewijs met  
nummer 3181895504, gehuwd na het maken van huwelijksvoorwaarden



met mevrouw Doris Jacqueline van den Bergh, -----

3. a. de heer Dirk Jan **van Drooge**, geboren op vijftiend april negentienhonderd vijfenzeventig te Leeuwarden, die zich gelegitimeerd heeft met een Nederlands paspoort met nummer NF5767380; -----
- b. mevrouw Anneke **Tilma**, geboren op dertig januari negentienhonderd negenenzeventig te Dokkum, die zich gelegitimeerd heeft met een Nederlands rijbewijs met nummer 3209436810, -----
- beiden ongehuwd en niet geregistreerd als partner, tezamen wonende Griffeweg 71, 9723 DT Groningen.-----

Van de volmachten blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte is gehecht. De comparant, handelend als gemeld, gaf te kennen dat haar voornoemde volmachtgevers zijn gerechtigd tot: -----

het voortdurend recht van erfpacht (hoofdgerechtigheid behoort toe aan de gemeente Amsterdam) van een perceel grond gelegen aan de Woubruggestraat, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie O nummer 1649, groot één are zesendertig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstal zijnde een woonhuis, bevattende een benedenwoning met bijbehorende tuin en twee afzonderlijke bovenwoningen, plaatselijk bekend te Amsterdam als **Woubruggestraat 26**, -----

door hen verkregen als volgt: -----

aan de volmachtgever sub 1. is het één/vierde onverdeeld aandeel geleverd bij akte van levering onder ontbindende voorwaarden ("Groningerakte") op zeventien december tweeduizend vier voor mij, notaris verleden, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam; -----

aan de volmachtgevers sub 2. tezamen, ieder voor het één/derde onverdeelde aandeel, is het één/vierde onverdeeld aandeel geleverd bij akte van levering onder ontbindende voorwaarden ("Groningerakte") op zeventien december

tweeduizend vier voor mij, notaris verleden, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam; -----

aan de volmachtgevers sub 3. tezamen, ieder voor het één/tweede onverdeeld aandeel, is het twee/vierde onverdeeld aandeel geleverd bij akte van levering onder ontbindende voorwaarden ("Groningerakte") op zeventien december tweeduizend vier voor mij, notaris verleden, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam. -----

Vervolgens gaf de comparant, handelend als gemeld, het navolgende te kennen.

- a. De volmachtgevers wensen over te gaan tot splitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 106 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek van gemeld recht van erfpacht, omvattende de rechten van de erfpachter op gemeld gebouw met toebehoren en daarbij behorende grond met toebehoren. -----
- b. In verband met de voorgenomen splitsing in appartementsrechten zijn voormeld gebouw en de grond uitgelegd in een tekening bestaande uit één blad, aangevende de begrenzing van de onderscheidene gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, welke tekening als bedoeld in artikel 109 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek aan deze akte zal worden gehecht, waarop door de bewaarder van het kadaster en de openbare registers te Amsterdam blijkens diens daarop gestelde aantekening de dato vijftien november tweeduizend vier is verklaard dat van het in de splitsing betrokken gebouw met toebehoren de complexaanduiding is 3167 A. -----
- c. Het Stadsdeel van gemeente Amsterdam (Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid) heeft blijkens besluit van tweeëntwintig oktober tweeduizend vier waarvan een kopie aan deze akte is gehecht, vergunning op grond van artikel 33 van de Huisvestingswet verleend terzake van de onderhavige splitsing, tegen welke

vergunning gedurende de daarvoor bestemde termijn geen voorziening is gevraagd. -----

- d. De op gemelde tekening bedoelde gedeelten, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, zijn duidelijk aangegeven en zijn voorzien van een Arabisch cijfer. -----
- e. Gemeld erfpachtrecht aldus drie appartementsrechten zal omvatten, te weten:-----
1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend te Amsterdam als **Woubruggestraat 26 huis**, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie O complexaanduiding 3167 A, indexnummer 1, uitmakende het één/vierde (1/4<sup>de</sup>) aandeel in de te splitsen gemeenschap, bestaande uit voornoemd erfpachtrecht, omvattende de rechten van de erfpachter op gemeld gebouw met toebehoren en daarbij behorende grond met toebehoren;
  2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping, plaatselijk bekend te Amsterdam als **Woubruggestraat 26-I**, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie O complexaanduiding 3167 A, indexnummer 2, uitmakende het één/vierde (1/4<sup>de</sup>) aandeel in gemelde gemeenschap; en -----
  3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping en zolderverdieping met dakterras, alsmede zelfstandig trappenhuis vanaf de eerste verdieping naar boven, plaatselijk bekend te Amsterdam als **Woubruggestraat 26-II**, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie O complexaanduiding 3167 A, indexnummer 3, uitmakende het twee/vierde (2/4<sup>de</sup>) aandeel in gemelde gemeenschap. -----

Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld: -----

a. de splitsing in drie appartementsrechten als bovengemeld bij deze vast te stellen met inachtneming van het aan het slot van deze akte met de erfverpachter overeengekomene, terwijl de appartementsrechten tot stand zullen komen door de inschrijving van een afschrift van deze akte in gemelde openbare registers conform het bepaalde in artikel 109 lid 1 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, waarna beide voormelde appartementsrechten zullen toebehooren aan voormelde gerechtigden; -----

b. over te gaan tot vaststelling van het Reglement als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; -----  
 voor de inhoud van bedoeld Reglement wordt ten deze verwezen naar het modelreglement als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, hetwelk is vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor de plaatsvervanger van notaris mr. J.W. Klinkenberg te Rotterdam verleden, bij afschrift ingeschreven in gemelde openbare registers te Amsterdam op acht januari negentienhonderd tweeënnegentig in deel 10777 nummer 49. -----

De bepalingen van bedoeld modelreglement worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, voor zover deze hierna bij na te melden bijzonder reglement niet zijn teniet gedaan, gewijzigd of aangevuld. -----

De in het modelreglement opgenomen Annex 1 wordt terzake van de onderhavige splitsing in appartementsrechten uitdrukkelijk van **niet** toepassing verklaard. ---  
 Alsnu verklaarden de comparant, handelend als gemeld, voormeld bijzonder reglement voor de onderwerpelijke splitsing in appartementsrechten vast te stellen, waarbij hierna onder "eigenaar" wordt verstaan de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 lid 4 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek: -----

#### **BIJZONDER REGLEMENT.** -----

a. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 2 lid 1 van het modelreglement



worden de breukdelen waarvoor de eigenaars in de gemeenschap gerechtigd zijn, vastgesteld als volgt:-----

de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1: één/vierde ----  
(1/4<sup>de</sup>) gedeelte; -----

de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 2: één/vierde ----  
(1/4<sup>de</sup>) gedeelte; -----

de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 3: twee/vierde ----  
(2/4<sup>de</sup>) gedeelte. -----

- b. De datum, bedoeld in artikel 5 lid 2 van het modelreglement, wordt gesteld op de eerste dag van de maand, volgende op de dag waarop voormelde appartementsrechten niet meer aan één persoon of dezelfde personen toebehoren. -
- c. In afwijking van artikel 9 lid 1 sub a van het modelreglement wordt bepaald dat de kosten van onderhoud en herstel van de wanden, plafonds, binnenkant van de voordeur en traptreden van het trappenhuis alsmede het eventueel aanwezige deurbelsysteem voor rekening en risico komen van de eigenaren die van het trappenhuis casu quo deurbelsysteem gebruik maken, in gelijke verhouding. -----

De eigenaren zijn verplicht de traptreden en vloeren van de trap casu quo van het trappenhuis van een loper of van andere zachte vloerbedekking te voorzien en wel op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de eigenaars en/of gebruikers. -----

- d. 1. In aansluiting op artikel 17 lid 4 van het modelreglement wordt bepaald, dat de privé-gedeelten, behorende tot de appartementsrechten, blijkens inrichting uitsluitend bestemd zijn tot woning. -----

Het is verboden de privé-gedeelten als horecaruimte en/of beroeps- of bedrijfsmatig te (doen) exploiteren op het gebied van de erotiek en/of als kamerverhuurbedrijf te (doen) exploiteren, alles in de ruimste zin van het woord.-----

Deze opsomming is niet limitatief zodat mitsdien alle andere gebruiken in strijd met de hiervoor gegeven bestemming eveneens niet zijn toegestaan.

2. Lid 5 van artikel 17 van het modelreglement komt te vervallen waarvoor in de plaats komt een nieuw lid 5 luidende als volgt: -----

De vloerbedekking van de privé-gedeelten voor zover het betreft de woningscheidende vloeren dienen van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. -----

Het is niet toegestaan op deze vloeren parket, stenen vloeren of andere harde vloeren casu quo vloerbedekking aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers. -----

De eigenaar die voornemens is op de woningscheidende vloeren, parket, stenen vloeren of andere harde vloeren casu quo vloerbedekking aan te brengen, dient tevoren deze toestemming van het bestuur schriftelijk aan te vragen en te verkrijgen. -----

Deze bepalingen gelden niet voor badkamer, keuken en toiletruimte(n). ---

Bestaande situaties worden bestendigd, dat wil zeggen zodra de bewoner van appartement A-2 is vertrokken casu quo de huurovereenkomst is beëindigd, gelden deze regels ook voor appartementsrecht A-2. -----

- e. In artikel 20 van het modelreglement worden de bewoordingen vervangen door de volgende: -----

Het voortbrengen van geuren, muziek en geluiden die een onredelijke hinder veroorzaken, is verboden. -----

In het huishoudelijk reglement kunnen hieromtrent nadere regels worden opgenomen. -----

- f. In artikel 28 lid 3 van het modelreglement worden de woorden "voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid" vervangen door "voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid". -----

g. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 30 van het modelreglement en het daaromtrent in de Wet bepaalde, wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 112 lid 1 sub e Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, welke de naam draagt: Vereniging van Eigenaars Woubruggestraat 26 te Amsterdam. -----

De vereniging heeft haar zetel te Amsterdam. -----

De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. -----

h. Artikel 32 lid 4 van het modelreglement komt te vervallen waarvoor in de plaats komt een nieuw lid 4, luidende als volgt: -----

"De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds." -----

i. In afwijking van het bepaalde in artikel 33 lid 3 van het modelreglement wordt bepaald, dat vergaderingen van de leden van de vereniging van eigenaars worden gehouden zo vaak als één eigenaar zulks gewenst acht. -----

j. In verband met artikel 34 lid 2 van het modelreglement wordt bij deze bepaald dat door de gezamenlijke leden van de vereniging van eigenaars in totaal maximaal drie stemmen kunnen worden uitgebracht en wel:-----

de eigenaar(s) van appartementsrecht met indexnummer 1: één stem; -----

de eigenaar(s) van appartementsrecht met indexnummer 2: één stem; en ----

de eigenaar(s) van appartementsrecht met indexnummer 3: één stem. -----

**VERDELING.** -----

Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld, dat partijen zijn overeengekomen voormelde appartementsrechten, die krachtens het vorenstaande toebehoren aan mevrouw P. de Bes voor het één/vierde onverdeeld aandeel, aan de heer J.P. Massaut, mevrouw A.M. Groot en de heer P.E.M. van Meeuwen tezamen, ieder voor het één/derde onverdeeld aandeel, van het één/vierde onverdeeld aandeel en aan de heer D.J. van Drooge en mevrouw A. Tilma teza-

men, ieder voor de onverdeelde helft, van het twee/vierde onverdeeld aandeel, te verdelen, zodanig dat het appartementsrecht met indexnummer A-1 wordt toegeedeeld aan mevrouw P. de Bes, dat het appartementsrecht met indexnummer A-2 wordt toegeedeeld aan de heer J.P. Massaut, mevrouw A.M. Groot en de heer P.E.M. van Meeuwen tezamen, ieder voor het één/derde onverdeeld aandeel en dat het appartementsrecht met indexnummer A-3 wordt toegeedeeld aan de heer D.J. van Drooge en mevrouw A. Tilma tezamen, ieder voor de onverdeelde helft, waarbij partijen zijn overeengekomen als volgt.-----

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde: -----

- ten titel van verdeling bij deze: -----  
voormeld appartementsrecht met indexnummer A-1 te leveren aan mevrouw P. de Bes, die zulks aanvaardt, voormeld appartementsrecht met indexnummer A-2 te leveren aan de heer J.P. Massaut, mevrouw A.M. Groot en de heer P.E.M. van Meeuwen tezamen, ieder voor het één/derde onverdeeld aandeel, die zulks aanvaarden en voormeld appartementsrecht met indexnummer A-3 te leveren aan de heer D.J. van Drooge en mevrouw A. Tilma tezamen, ieder voor de onverdeelde helft, die zulks aanvaarden; -----
- de bij deze geleverde appartementsrechten zijn met ingang van heden geheel voor rekening en risico van de verkrijger(s). -----

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde dat met het vorenstaande de verdeling geheel is geëffectueerd en dat ieder der gerechtigden het hem of haar toekomende heeft ontvangen, zodat zij elkaar over en weer kwijting en decharge verlenen en afstand doen van eventuele rechten om ontbinding te vorderen.-----

Tenslotte verklaarde de comparant, handelend als gemeld: -----

- dat een beroep wordt gedaan op het bepaalde in artikel 12 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en de resolutie de dato negentwintig december negentienhonderd vierenvijftig, nummer 5 PW 16.144 aangezien de verkrijgers reeds het persoonlijk gebruiksrecht bezaten van de appartementsrechten die



hen zijn toegescheiden; -----

- dat partijen terzake van het bovenstaande domicilie kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze minuut. -----

Mede verscheen voor mij, notaris, mevrouw mr. Angeline Cornelia Prinsze, kantooradres Prinses Irenestraat 43, 1077 WV Amsterdam, geboren te Cairo op acht juni negentienhonderd ééneuzestig, -----

die verklaarde te dezen te handelen als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon **de Gemeente Amsterdam** (Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid), met zetel te Amsterdam, kantoor houdende Koninginneweg 1, Postbus 51160, 1007 ED Amsterdam), zulks handelend ter uitvoering van het besluit van het Dagelijks Bestuur (dossiernummer E 1126/4) van gemeld Stadsdeel de dato drie februari tweeduizend vijf van welk besluit een kopie aan deze akte is gehecht. -----

De laatstgenoemde comparant, handelend als gemeld, verklaarde te verwijzen naar gemeld stadsdeelraadbesluit waaruit blijkt dat de onderhavige splitsing in appartementsrechten is geschied onder de navolgende voorwaarden: -----

1. Met ingang van zestien januari tweeduizend vijf zijn van toepassing verklaard de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam op zevenentwintig december tweeduizend in deel 17109 nummer 37 alsmede van de in de akte van uitgifte vermelde bijzondere voorwaarden, verklarende de comparant, handelend als gemeld met de Algemene bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen. -----
2. De jaarlijkse canon blijft gehandhaafd op negenhonderd zevenennegentig euro en tweeënnegentig eurocent (€ 997,92) met ingang van zestien januari tweeduizend vijf te voldoen in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen voor of op zes-

tien januari en zestien juli. -----

Op grond van artikel 7 van voormelde algemene bepalingen, zijn die erfpachters een jaarlijks te indexerende canon verschuldigd. -----

3. De jaarcanon verschuldigd door de eigenaar van appartementsrecht A-1 bedraagt driehonderd vijftig euro (€ 365,00) op basis van éénentwintig vierkante meter bruto vloeroppervlak. -----

In verband met de ingroeiregeling bedraagt de canon tot zestien juli tweeduizend vijf éénhonderd zesenveertig euro (€ 146,00). -----

De jaarcanon verschuldigd door de eigenaar van appartementsrecht A-2 bedraagt tweehonderd vijftig euro (€ 225,00) op basis van vierenvijftig vierkante meter bruto vloeroppervlak. -----

In verband met de ingroeiregeling bedraagt de canon tot zestien juli tweeduizend vijf negentig euro (€ 90,00). -----

De jaarcanon verschuldigd door de eigenaar van appartementsrecht A-3 bedraagt vierhonderd zeven euro en tweeënnegentig eurocent (€ 407,92) op basis van tweeënnegentig vierkante meter bruto vloeroppervlak. -----

In verband met de ingroeiregeling bedraagt de canon tot zestien juli tweeduizend vijf éénhonderd tweeëntwintig euro en éénendertig eurocent (€ 162,31). -

4. De bestemming/het toegestane gebruik van appartementsrecht A-1 is koopwoning, welke woning mag worden verhuurd, gelegen op de begane grond met tuin. -----

De bestemming/het toegestane gebruik van appartementsrecht A-2 is koopwoning, welke woning mag worden verhuurd, gelegen op de eerste verdieping.

De bestemming/het toegestane gebruik van appartementsrecht A-3 is koopwoning, welke woning mag worden verhuurd, gelegen op de tweede verdieping en zolderverdieping met dakterras. -----

5. Elk van de appartementsrechten mag slechts worden vervreemd: -----  
a. aan de huurder van het appartement op het moment van de splitsing, dan

wel -----

- b. aan een gegadigde voor een appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder als bedoeld onder a. van het desbetreffende appartement; -----
- c. het gestelde onder a. en b. lijdt uitzondering voor de gevallen waarbij de vervreemding geschiedt aan een gegadigde voor meerdere verhuurde appartementsrechten, die de rechten uitsluitend verwerft uit een oogpunt van geldbelegging en niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf. -----
6. Als tijdstip waarop het erfpachttijdvak, als bedoeld in artikel 2 sub k van de "Algemene Bepalingen 2000", voor de afzonderlijke appartementsrechten zal zijn verlopen wordt aangenomen zestien juli tweeduizend vierenvijftig zodat op die datum het volgende tijdvak van vijftig jaar een aanvang zal nemen, met alle daaraan verbonden rechtsgevolgen. -----
7. De kosten en rechten vallende op deze akte en de inschrijving hiervan in de openbare registers zullen door de erfpachter worden gedragen. -----
- Tenslotte verklaarden de comparanten, handelend als gemeld: -----
- dat de uitgifte in erfpacht is geschiedt bij akte, op veertien november negentienhonderd negentwintig verleden voor notaris J.F. Vermolen, destijds te Amsterdam, bij afschrift destijds overgeschreven in voormelde openbare registers op diezelfde dag in deel 2737 nummer 56; -----
- bij die akte zijn van toepassing verklaard de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van acht december negentienhonderd vijftien nummer 1271 en gehecht aan de notariële akten van depot en met die akten overgeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op tien maart negentienhonderd zestien in deel 2093 nummer 17, gewijzigd en aangevuld bij Raadsbesluiten van zesentwintig maart negentienhonderd vierentwintig nummer 183, overgeschreven op tien oktober ne-

gentienhonderd vierentwintig in deel 2501 nummer 120 en van een juni negentienhonderd zevenentwintig nummer 452, overgeschreven op zeven juni negentienhonderd zevenentwintig in deel 2625 nummer 96; en -----

- dat de canonherziening/wijziging algemene bepalingen is geschied bij akte, op twintig september tweeduizend vier verleden voor notaris mr. H.B.J. Stein te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in voormelde openbare registers op éénentwintig september tweeduizend vier in deel 19035 nummer 177, ----- bij die akte zijn van toepassing verklaard de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van zes april negentienhonderd vierennegentig, nummer 275, opgenomen in een notariële akte en met akte ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam op negentien april negentienhonderd vierennegentig in deel 12082 nummer 47; -----

- dat in gemelde titel van aankomst geen erfdiensbaarheden, bijzondere bepalingen of kwalitatieve verplichtingen staan vermeld. -----

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.-----

Deze akte is heden verleden te Amsterdam. -----

De inhoud van deze akte is aan de verschenen personen zakelijk meegedeeld en toegelicht. -----

De verschenen personen verklaarden geen volledige voorlezing te verlangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen. ---

Deze akte is vervolgens beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend door de verschenen personen en mij, notaris, om elf uur. -----

(Volgt ondertekening)

Ondergetekende, mr. Cornelis Binnenkade, notaris te Amsterdam, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten is verleend en dat deze onherroepelijk is geworden.



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters.





## Bijlage

41327\_Splitsingstekening.pdf

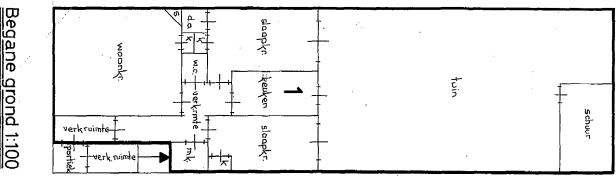
De voorgedraaide tekening van het kadaster en de Opname Registreer in Amsterdam worden door de bevoegde gemeente in de geding te bevestigen en/of de hiervoor gemiddelde compensatie bij te dragen.

dd. 15-11-2004 De Bewaarder

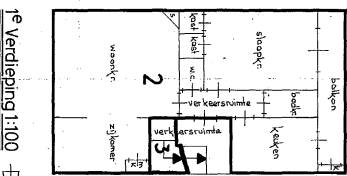


Uitspraak VOOR AFSCHEFFEN:  
 (Gedurende) C. G. van der  
 Dijk overgenomen in de geding te bevestigen en/of de hiervoor gemiddelde compensatie bij te dragen.

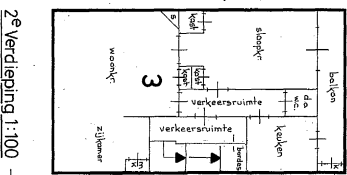
Bijlage 20050308-00067  
 Behoort tot Onderzocht Zaken Np4, deel 15136 nummer 10  
 te Amsterdam



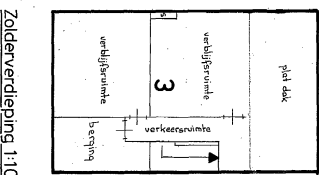
Begane grond 1:100



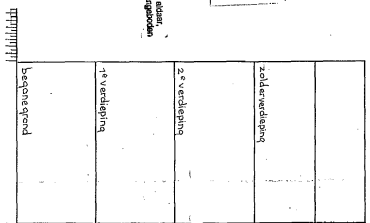
1e Verdieping 1:100



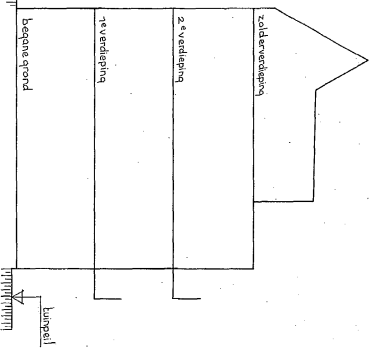
2e Verdieping 1:100



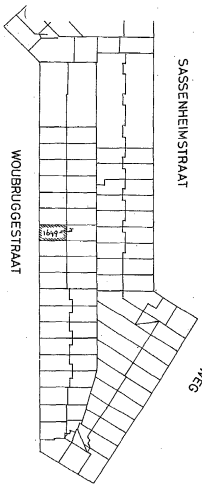
Zolderverdieping 1:100



Dwarsdoorsnede 1:100



Lengtedoorsnede 1:100



Situatie schaal 1:1000

Vorgenomen splitsing in appartementsrechten  
 van het kadastrale perceel:  
 Gemeente : SLOTEN  
 Sectie : O  
 Nr : 1649

dd. 18 oktober 2004 de Notaris:

*[Signature]*  
 Notaris  
 Kees Binnings de Notaris  
 Mr. C. Binnings de  
 Roodweg 1176  
 1070 AL AMSTERDAM



## Bijlage

41327\_ab2000 (1).pdf



## *Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000*

Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van 15 november 2000 nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam op 27 december 2000 in deel 17109 nummer 37.

## Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

### Art. 1 Gronduitgifte in Amsterdam

- 1 De Gemeente Amsterdam geeft percelen uit in voortdurende erfpacht met inachtneming en van toepassingverklaring van deze Algemene Bepalingen en voorts onder zodanige bijzondere bepalingen als de Gemeente voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter is overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van het perceel.
- 2 De Algemene Bepalingen kunnen te allen tijde door de Gemeenteraad worden herzien. Zij treden bouwbloksgewijs in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.

### Art. 2 Begripsbepalingen

In deze Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:

- a afkoopsom: het door de erfpachter te betalen bedrag, ineens dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s) over het lopende tijdvak;
- b Algemene Bepalingen: de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;
- c bijzondere bepalingen: de naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen geldende bepalingen, vermeld in de akte van vestiging of de akte van wijziging van de erfpacht;
- d bouwblok: een in de akte van vestiging van de erfpacht aangeduid gebied, gevormd door één of meer percelen waarvan de tijdvakken gelijktijdig eindigen;
- e canon: de jaarlijkse door de erfpachter verschuldigde geldsom als tegenprestatie voor de erfpacht;
- f deskundigen: de deskundigen, bedoeld in art. 34 van deze Algemene Bepalingen;
- g erfpacht: mede het onverdeeld aandeel daarin;
- h grondwaarde: de overeengekomen respectievelijk door de Gemeente en/of deskundigen vastgestelde waarde van de onroerende zaak, de waarde van eventueel aanwezige tot de onroerende zaak behorende opstallen niet meegerekend;
- i schaduwgrondwaarde: de grondwaarde bij aanvang van een tijdvak, welke jaarlijks aan de waardeontwikkeling van het geld wordt aangepast overeenkomstig een door Burgemeester en Wethouders vastgestelde instructie;

- j** perceel: de in erfpacht uit te geven of uitgegeven onroerende zaak;
- k** tijdvak: elke achtereenvolgende periode van vijftig jaar waarvan de eerste periode aanvangt op de datum waarop de erfpacht ingaat;
- l** onroerende zaak: de grond casu quo de grond met de daarop/daarin aanwezige opstallen casu quo het appartementsrecht;
- m** opstallen: gebouwen, werken en beplantingen;
- n** openbare registers: de openbare registers voor registergoederen van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers;
- o** uitgifte in erfpacht: mede de omzetting van het perceel in voortdurende erfpacht onder deze Algemene Bepalingen.

### **Art. 3 Uitgifte in erfpacht**

- 1** De uitgifte geschiedt in erfpacht voor onbepaalde tijd, te verdelen in tijdvakken, bij akte van vestiging te verlijden ten overstaan van een, na overleg met de erfpachter, door de Gemeente aan te wijzen en in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris.
- 2** In de akte van vestiging van de erfpacht worden in elk geval opgenomen:
  - a** de ingangsdatum van de erfpacht;
  - b** de einddatum van het eerste tijdvak;
  - c** de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het perceel waarop de canon is gebaseerd;
  - d** een mededeling van de mogelijkheid van herziening van de canon in het geval van wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing als bedoeld onder c van dit artikel;
  - e** de canon, alsmede het canonpercentage en de grondwaarde die aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;
  - f** de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;
  - g** een verwijzing naar de Algemene Bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zijn en voorts de overige bijzondere bepalingen welke worden gesteld;
  - h** de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
  - i** de grenzen van het bouwblok waarin het in erfpacht uit te geven perceel is gelegen;



- j de datum waarop het eerste perceel, gelegen in dat bouw-  
blok, werd uitgegeven;
- k een woonplaatskeuze ten kantore van een in de Gemeente  
Amsterdam gevestigde notaris, door de erfpachter zonder  
werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland.
- 3 Indien het perceel nog niet kadastraal is gemeten, wordt een  
door partijen gewaarmerkte tekening van het perceel, waaruit  
de grenzen en de ligging van het perceel blijken, aan de akte  
van vestiging gehecht. De meting van het perceel door de  
Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers zal op basis  
van deze tekening geschieden. Zodra meting heeft plaatsgevon-  
den, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de  
hiervoor vermelde tekening.

#### **Art. 4 Omschrijving van de leveringsverplichting**

- 1 De Gemeente is, onverminderd het in de aanbieding en/of de  
bijzondere bepalingen omtrent de erfpacht bepaalde, verplicht,  
de erfpachter een recht van erfpacht te leveren dat:
  - a onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of  
welke vernietiging dan ook onderhevig is;
  - b niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen  
daarvan of andere dan de opgegeven beperkte rechten;
  - c vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
  - d vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die  
anderszins de in de bijzondere bepalingen overeengekomen  
bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel  
verhinderen of beperken.
- 2 Het perceel zal bij de aflevering in voldoende mate vrij zijn van  
stoffen welke naar de op dat moment gangbare opvattingen en  
gelet op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezond-  
heid of het milieu opleveren, voorts behoorlijk ontwaterd en,  
voor zover nodig, opgehoogd.
- 3 De Gemeente staat overigens niet in voor de afwezigheid van  
haar onbekende gebreken.

#### **Art. 5 Canon**

- 1 De canon bij uitgifte wordt berekend naar een percentage van  
de grondwaarde. De hoogte van dat percentage varieert al naar-  
gelang sprake is van jaarlijkse aanpassing van de canon (art. 7)  
of een vaste canon voor tien jaar (art. 8) of voor 25 jaar (art. 9).
- 2 De canonpercentages worden door Burgemeester en Wet-  
houders vastgesteld en in het Gemeentebled bekendgemaakt.

- 3 De canon is verschuldigd vanaf de datum waarop de erfpacht ingaat.

#### **Art. 6 Betalingen**

- 1 De canon dient op een door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze te worden voldaan.
- 2 Alle betalingen door de erfpachter zullen plaatsvinden op een door Burgemeester en Wethouders aangegeven wijze. Een verschuldigd bedrag zal op hele euro's worden afgerond en wel tot 50 cent naar beneden en vanaf 50 cent naar boven.
- 3 Indien de Gemeente enige betaling heeft verricht die krachtens de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen ten laste van de erfpachter komt, dient de erfpachter deze aan de Gemeente te vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek.
- 4 De erfpachter is niet bevoegd tot opschorting van enige betaling.
- 5 Korting of verrekening van door de erfpachter te verrichten betalingen is uitsluitend toegestaan voor zover het onbetwiste vorderingen op de Gemeente betreft welke direct verband houden met de erfpacht.
- 6 Indien de erfpachter niet tijdig betaalt, is hij een verdragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente over het openstaande bedrag, te rekenen vanaf de vervaldag, waarbij een gedeelte van een maand geldt als volle maand.
- 7 Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.
- 8 Iedere betaling door de erfpachter strekt, ongeacht de bestemming die hij hieraan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan de Gemeente in de volgorde waarin deze hierna worden aangegeven:
  - a boete(s) verschuldigd ingevolge art. 29;
  - b rente(n) verschuldigd ingevolge de leden 6 en 7 van dit artikel;
  - c andere dan de hiervoor onder a en b en hierna onder d vermelde schulden die de erfpachter ingevolge de erfpacht heeft;
  - d de canon casu quo de afkoopsom.

#### Art. 7 Jaarlijkse canonaanpassing

- 1 Het canonpercentage bij uitgifte is gelijk aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langst resterende looptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is.
- 2 Na verloop van ieder jaar tot het einde van het tijdvak wordt de canon bouwbloksgewijs aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.
- 3 De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar vast te stellen aanpassingscoëfficiënt, deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling noch zijn recht op terugbetaling teniet doen.
- 4 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door toepassing van de formule:
  - a  
— minus 0,01, waarin voorstelt:
  - bde letter a: het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, voor de maand juni van het jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut; de letter b: het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar.

Indien door enige oorzaak een of meer waarden in dit lid, voorgesteld door de letters a en b, niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt door de Gemeenteraad bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.
- 5 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.
- 6 Indien het op het perceel gebouwde wordt verhuurd en het bedrag van de jaarlijkse canonaanpassing, in procenten uitgedrukt uitgaat boven het totale percentage van de wettelijk toe-

gestane huurverhogingen voor het op het perceel gebouwde sinds het tijdstip van ingang van de geldende canon, wordt het percentage van de canonaanpassing gelijkgesteld met het percentage van bedoelde wettelijk toegestane huurverhogingen.

- 7 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan die van de jaarlijkse canonaanpassing, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

#### **Art. 8 Vaste canon voor tien jaar**

- 1 Burgemeester en Wethouders kunnen bij aanvang van een tijdvak met de erfpachter overeenkomen dat tot het einde van dat tijdvak de canon telkens voor een periode van tien jaar op een vast bedrag wordt vastgesteld.
- 2 Burgemeester en Wethouders stellen daartoe per kwartaal een canonpercentage vast dat gelijk is aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van aflosbare staatsleningen met een gemiddeld resterende looptijd van negen en tien jaar wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal, voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is, te verhogen met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage.
- 3 Na verloop van telkens tien jaar tot het einde van het tijdvak bedoeld in lid 1 van dit artikel wordt de canon opnieuw vastgesteld door de grondwaarde bij aanvang van dat tijdvak te vermenigvuldigen met het door Burgemeester en Wethouders daarvoor op de aangegeven wijze vastgestelde canonpercentage geldend voor het kwartaal van het jaar waarin de aanpassing plaats vindt.
- 4 In afwijking van het gestelde in lid 3 van dit artikel zal, indien er een wijziging van het recht van erfpacht heeft plaatsgevonden die een aanpassing van de canon tot gevolg heeft gehad, niet de grondwaarde bij aanvang van dat tijdvak, maar de aangepaste grondwaarde gehanteerd worden voor het opnieuw vaststellen van de canon.
- 5 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan die van de vaste canon voor tien jaar, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

**Art. 9 Vaste canon voor 25 jaar**

- 1 Burgemeester en Wethouders kunnen bij aanvang van een tijdvak met de erfpachter overeenkomen dat tot het einde van dat tijdvak de canon telkens voor een periode van 25 jaar op een vast bedrag wordt vastgesteld.
- 2 Burgemeester en Wethouders stellen daartoe per kwartaal een canonpercentage vast dat gelijk is aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langste resterende looptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is, te verhogen met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage.
- 3 Na verloop van 25 jaar wordt de canon opnieuw vastgesteld door de op dat moment geldende schaduwgrondwaarde te vermenigvuldigen met het door Burgemeester en Wethouders daarvoor op de aangegeven wijze vastgestelde canonpercentage geldend voor het kwartaal van het jaar waarin de aanpassing plaatsvindt.
- 4 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan de vaste canon voor 25 jaar, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

**Art. 10 Vooruitbetaling van de canon**

- 1 Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen dat de nog niet vervallen canon over het lopend tijdvak door betaling van een afkoopsom wordt voldaan.
- 2 Burgemeester en Wethouders stellen de afkoopsom vast; de afkoopsom wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.
- 3 De afkoopsom wordt berekend volgens een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen instructie, welke in het Gemeenteblad wordt bekend gemaakt.
- 4 Tussentijdse beëindiging van de erfpacht geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom, behoudens in geval van beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang.
- 5 Het bedrag hetwelk in het geval voorzien in het voorgaande lid zal worden terugbetaald, zal worden berekend met gebruik-



making van dezelfde factoren als voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het tweede lid, hebben gegolden.

- 6 De vooruitbetaling door de erfpachter wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
  - a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
  - b het bedrag van de canon;
  - c de afkoopsom, alsmede het percentage waartegen dit bedrag is berekend;
  - d de datum waarop de afkoopsom aan de Gemeente is voldaan;
  - e de periode waarop de vooruitbetaling betrekking heeft.

#### **Art. 11 Wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak**

- 1 Ten minste drie jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak geven Burgemeester en Wethouders schriftelijk aan de erfpachter kennis van de toepasselijkheid van eventuele nieuwe Algemene Bepalingen en de op basis van het bepaalde in de leden 2 en 3 door de Gemeente berekende nieuwe grondwaarde en nieuwe jaarlijkse en vaste canons.
- 2 Bij de aanvang van een nieuw tijdvak vindt herziening van de canon plaats. De canon wordt door de Gemeente vastgesteld op basis van een opnieuw berekende grondwaarde en de canonpercentages, geldende in het desbetreffende kwartaal van het jaar van kennisgeving als bedoeld in lid 1.
- 3 Bij de berekening van de grondwaarde wordt uitgegaan van:
  - a de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
  - b een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel;
  - c de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.
- 4 Bericht de erfpachter schriftelijk dat hij akkoord gaat met de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van zijn keuze binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van kracht worden. Doet de erfpachter binnen dit tijdsbestek geen mededeling daaromtrent, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon op basis van jaarlijkse canonaanpassing van kracht worden.

- 5 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde en nieuwe canons, doet hij hiervan binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders.  
In dat geval worden de grondwaarde, de canonpercentages en canons met inachtneming van het bepaalde in de leden 2 en 3 vastgesteld door deskundigen. De door deskundigen vastgestelde grondwaarde, canonpercentages en canons worden zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de Gemeente en de erfpachter ter kennis gebracht.
- 6 Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in voorgaande leden tot stand gekomen, treden in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.
- 7 Herziening van de canon wordt binnen zes maanden na de kennisgeving als bedoeld in lid 1, respectievelijk binnen zes maanden na de kennisgeving van deskundigen als bedoeld in lid 5, geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
  - a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
  - b het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
  - c de bestemming en het toegestane gebruik;
  - d de maximaal toegestane bebouwing.
- 8 Indien Burgemeester en Wethouders tweeënehalf jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak nog niet hebben voldaan aan het bepaalde in lid 1, is de erfpachter bevoegd, de Gemeente schriftelijk te verzoeken dat hem alsnog wordt medegedeeld, of eventuele nieuwe Algemene Bepalingen na het lopende tijdvak van toepassing zullen zijn, alsmede of de canon wordt herzien. Aan het verzoek van de erfpachter dient de Gemeente binnen drie maanden te voldoen.
- 9 Niet-inachtneming van de termijn, vermeld in lid 1, doet het recht van de Gemeente tot van toepassing verklaren van nieuwe Algemene Bepalingen met herziening van de canon, respectievelijk het recht tot opzegging van de erfpacht door de erfpachter niet teniet, zelfs niet indien de kennisgeving geschiedt na het verstrijken van het lopende tijdvak. Tenzij de erfpachter hierdoor wordt benadeeld, heeft te late kennisgeving tot gevolg dat voor de toepassing van dit artikel en art. 25 het lopende tijdvak geacht wordt te eindigen drie jaar na verzending van de kennisgeving. Tot de aanvang van het nieuwe tijdvak blijven de geldende canon, de algemene en de bijzondere bepalingen van toepassing.

**Art. 12 Herziening van de canon in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing**

- 1 Herziening van de canon kan voorts plaatsvinden in de volgende gevallen:
  - a indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders veranderd gebruik van het perceel en/of opstallen, gelet op de door deze gebruiksverandering tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het veranderd gebruik is aangevangen. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum het veranderd gebruik tot stand is gekomen, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de gebruiksverandering nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van verandering eveneens bij benadering vast.
  - b indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders gerealiseerde wijziging van de bestaande opstallen en/of met toestemming van Burgemeester en Wethouders gestichte nieuwe bebouwing, gelet op de door deze wijziging en/of bebouwing tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop de wijziging van de bestaande opstallen en/of gestichte bebouwing is gerealiseerd. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum de wijziging van de bestaande opstallen en/of gestichte bebouwing is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de bebouwingswijziging nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van wijziging eveneens bij benadering vast.
- 2 De nieuwe canon wordt berekend door toepassing van de formule:  
 $A + (B - C) \times D$ , waarin voorstelt:
  - A de op het moment van de herziening geldende canon;
  - B de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing;

- C de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het op het moment van de herziening toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing;
  - D het desbetreffende op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage.
- 3 Indien de berekening, bedoeld in lid 2, resulteert in een lagere canon, wordt de canon niet herzien en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang anders vordert, te bepalen door Burgemeester en Wethouders.
  - 4 Herziening van de canon op de voet van dit artikel vindt ook plaats op dezelfde wijze, indien op basis van art. 10 de canon bij vooruitbetaling is voldaan.
  - 5 Verandering van het gebruik of wijziging van de bebouwing wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte wordt in ieder geval vermeld:
    - a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
    - b het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
    - c de bestemming en het toegestane gebruik;
    - d de maximaal toegestane bebouwing.

#### **Art. 13 Inrichting en ingebruikneming van het perceel**

- 1 De erfpachter is verplicht, onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:
  - a het perceel te bebouwen overeenkomstig het door de Gemeente goedgekeurde bouwplan;
  - b het perceel op behoorlijke wijze van de belendende percelen en/of de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
  - c het onbebouwde gedeelte van het perceel op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
  - d het perceel en de eventuele opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.
- 2 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van een of meer van de in lid 1 genoemde verplichtingen en/of van de ter zake in de akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. Burgemeester en Wethouders kunnen aan een vrijstelling voorwaarden of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

**Art. 14 Overdracht voor ingebruikneming**

- 1 De erfpachter is, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet bevoegd, zijn erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen dan wel een beperkt recht te vestigen waardoor het gebruik van het perceel door derden wordt verkregen, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge art. 13, lid 1.
- 2 Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan de toestemming voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

**Art. 15 Gebruik overeenkomstig de bestemming**

- 1 De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken.
- 2 Het is de erfpachter in ieder geval niet geoorloofd:
  - a het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken;
  - b het perceel en de opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit een oogpunt van welstand bezwaar oplevert;
  - c handelingen te verrichten die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel;
  - d op of aan het perceel en/of opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade of hinder dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu, waaronder de bodem, wordt veroorzaakt.
- 3 Indien de erfpachter in strijd handelt met het bepaalde in lid 1 en/of lid 2, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd van de erfpachter onmiddellijk opheffing van de overtreding en ongedaan maken van de daardoor ontstane schade te vorderen.
- 4 Alle schade die door handelen of nalaten in strijd met het in de vorige leden bepaalde door of vanwege de erfpachter ontstaat, waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering, is voor rekening van de erfpachter.
- 5 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 en 2 vermelde verplichtingen en verboden. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

**Art. 16 Instandhouding van de opstallen**

- 1 De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen in zodanige staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming en het daarin vermelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter in ieder geval het perceel en de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en, waar nodig, tijdig te vernieuwen, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk.
- 2 Het is de erfpachter niet geoorloofd, de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen.
- 3 De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook zijn teniet gegaan.
- 4 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 tot en met 3 vermelde verplichtingen en verboden. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

**Art. 17 Gedoogplichten**

- 1 De erfpachter is verplicht, op, in, aan of boven het perceel en de opstallen de aanwezigheid van door of vanwege de Gemeente of de door de Gemeente aangewezen derde aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast.
- 2 Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in het vorige lid vermelde werkzaamheden en de aanwezigheid van krachtens het vorige lid na de uitgifte aangebrachte voorzieningen, zal na overleg met de erfpachter door de Gemeente of de door de Gemeente aangewezen derde en op kosten van de Gemeente casu quo die derde worden hersteld dan wel aan de erfpachter worden vergoed. Kunnen de Gemeente en de erfpachter niet tot overeenstemming komen over de aard en de hoogte van de schadeloosstelling, dan zal deze op verzoek van de meest gereede partij worden vastgesteld door deskundigen.

#### **Art. 18 Lasten en belastingen**

- 1 Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, komen ten laste van de erfpachter met ingang van de datum van het verlijden van de akte van vestiging of, indien ingebruikneming voordien geschiedde, vanaf de datum van ingebruikneming.
- 2 Indien de Gemeente enige betaling heeft verricht die krachtens de algemene of bijzondere bepalingen ten laste van de erfpachter komt, moet de erfpachter deze aan de Gemeente vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek van Burgemeester en Wethouders.

#### **Art. 19 Risico bij achteruitgang van de onroerende zaak**

Achteruitgang van de onroerende zaak door:

- a bodemverontreiniging, of
- b een andere niet aan de Gemeente toe te rekenen oorzaak, is voor risico van de erfpachter voor zover de bodemverontreiniging of andere oorzaak heeft plaatsgevonden na de ingangsdatum van de erfpacht.

#### **Art. 20 Aansprakelijkheid en bijstaan in geding**

- 1 De erfpachter is na de ingangsdatum van de erfpacht aansprakelijk voor schade van derden ontstaan door of direct samenhangend met:
  - a bodemverontreiniging of
  - b een andere oorzaak, voorzover de bodemverontreiniging, of andere oorzaak voor risico van de erfpachter is, ongeacht of de erfpachter of de Gemeente wordt aangesproken.
- 2 Is de erfpachter ingevolge lid 1 aansprakelijk en wordt de Gemeente in rechte aangesproken, dan is de erfpachter gehouden in het geding te komen teneinde de belangen van de Gemeente te verdedigen.

#### **Art. 21 Overdracht erfpacht**

De erfpachter is verplicht, in geval van overdracht, toedeling of splitsing van de erfpacht, in de desbetreffende akte op te nemen hetgeen is vermeld met betrekking tot het bepaalde in art. 3, lid 2, onder a tot en met h.

**Art. 22 Splitsen van de erfpacht**

- 1 De erfpachter is tot splitsing van de erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter scheppen van rechten van lidmaatschap van verenigingen of coöperaties of het verlenen van deelnemingen of participaties indien in die rechten is begrepen het recht op uitsluitend gebruik of nagenoeg uitsluitend gebruik van het perceel en/of de opstallen of van een gedeelte daarvan dat blijkens de inrichting is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- 2 Burgemeester en Wethouders kunnen aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid 1 voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.
- 3 Indien Burgemeester en Wethouders toestemming verlenen tot splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens de verdeling van de canon vast.
- 4 Indien de erfpacht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden voor de door één of meer appartementseigenaren verschuldigde canon en is het in dit artikel bepaalde voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.

**Art. 23 Beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang**

- 1 De Gemeente kan de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van de erfpacht nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
- 2 Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteen gezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.
- 3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn



verstrekken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het in lid 2 bedoelde voorstel.

- 4 Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.
- 5 Indien op de dag dat de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

#### **Art. 24 Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang**

- 1 Indien de erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in art. 23, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Ontheeningswet.
- 2 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte tot vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht op het perceel en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij Burgemeester en Wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.
- 3 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de Gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van de vergoeding schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door deskundigen.
- 4 De Gemeente keert de vergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de Algemene

Bepalingen en de bijzondere bepalingen, met betrekking tot het perceel en de opstallen nog te vorderen heeft.

- 5 Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene Bepalingen gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de vergoeding, na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de algemene en bijzondere bepalingen, met betrekking tot het perceel en de opstallen nog te vorderen heeft, aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
- 6 De Gemeente is bevoegd de betaling van de vergoeding op te schorten zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.
- 7 Indien derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, draagt de erfpachter er zorg voor dat de Gemeente onverwijld de beschikking krijgt over uit hoofde van die gebruiksrechten gestorte waarborgsommen en/of garanties, rente daarbij inbegrepen.
- 8 Zolang het perceel na het einde van de erfpacht niet aan de Gemeente is afgeleverd, blijft het bepaalde in art. 20 onverminderd van kracht.

#### **Art. 25 Beëindiging van de erfpacht door de erfpachter**

- 1 De erfpachter is uitsluitend bevoegd de erfpacht door opzegging te beëindigen tegen het einde van een tijdvak. De opzegging geschiedt niet eerder dan drie jaar en uiterlijk één jaar voor het einde van een tijdvak.
- 2 De opzegging geschiedt bij exploit. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

#### **Art. 26 Gevolgen van de opzegging door de erfpachter**

- 1 Indien de erfpacht eindigt door opzegging vanwege de erfpachter, mag de erfpachter de opstallen noch geheel noch gedeeltelijk wegnemen, onverminderd het recht van de Gemeente van de erfpachter te vorderen dat de opstallen geheel of gedeeltelijk worden weggenomen en het perceel vóór het einde van het

- tijdvak ook voor het overige wordt teruggebracht in de oorspronkelijke staat waarin het zich bevond ten tijde van uitgifte in erfpacht. De Gemeente dient binnen drie maanden na opzegging vanwege de erfpachter aan de erfpachter schriftelijk kennis te geven, of zij van dit recht gebruik maakt.
- 2 Bij het einde van de erfpacht dient de erfpachter in elk geval het perceel af te leveren vrij van stoffen welke naar op dat moment gangbare opvattingen gevaar voor het milieu of de volksgezondheid opleveren.
  - 3 Indien de Gemeente geen gebruik maakt van haar recht ingevolge lid 1, is de erfpachter gerechtigd tot vergoeding van de waarde van de bij het einde van de erfpacht nog aanwezige opstallen. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met de Algemene Bepalingen of de bijzondere is aangebracht.
  - 4 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 25 is geëindigd, is de Gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle lasten, waaronder begrepen alle belastingen die terzake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de gemeente.
  - 5 De leden 3 tot en met 8 van art. 24 zijn van overeenkomstige toepassing.

#### **Art. 27 Afstand van de erfpacht**

- 1 De Gemeente en de erfpachter kunnen bij akte van afstand, te verlijden ten overstaan van een door de gemeente, na overleg met de erfpachter, aan te wijzen en in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris, overgaan tot beëindiging van de erfpacht.
- 2 In de akte van afstand worden in elk geval opgenomen:
  - a de datum waarop de erfpacht wordt beëindigd;
  - b de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van het tijdstip waarop en de staat waarin het perceel wordt afgeleverd aan de gemeente;
  - c de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele vergoeding van de waarde van de opstallen.

#### **Art. 28 Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter**

- 1 Onverminderd de aan de Gemeente krachtens de wet toegekende bevoegdheden kan de gemeente, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, te harer keuze en, zo nodig, naast of na elkaar gebruik maken van

- de in deze algemene of de bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden.
- Voordat Burgemeester en Wethouders gebruik maken van een van de in de wet, de algemene of de bijzondere bepalingen vermelde bevoegdheden, stellen zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.
  - Indien de erfpachter een in de wet, een in deze algemene of een in de bijzondere bepalingen gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen, ongebruikt laat voorbijgaan, is hij door het enkel verloop van de termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.
  - Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze algemene of in de bijzondere bepalingen opgelegde verplichtingen is de Gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter het perceel met apparatuur te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig, te inspecteren.
  - Ingeval de niet-nakoming door de erfpachter betreft het niet voldoen aan enige betalingsverplichting, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de erfpachter.

#### **Art. 29 Boete**

- Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit de algemene of de bijzondere bepalingen, kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten de erfpachter een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
- Indien de canon is vooruitbetaald, wordt voor de toepassing van het vorige lid uitgegaan van de canon alsof deze niet was vooruitbetaald.
- Naast de bedoelde boete kunnen Burgemeester en Wethouders een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze extra dagboete zal ten hoogste drie procent (3%) van de canon bedragen.
- Een boete kan door Burgemeester en Wethouders geheel of gedeeltelijk worden kwijtgescholden of, indien deze reeds is betaald, teruggegeven indien daarvoor naar hun mening redenen aanwezig zijn.

- 5 De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

### **Art. 30 Herstel door de gemeente**

- 1 Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de algemene of de bijzondere bepalingen, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen Burgemeester en Wethouders deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze Algemene Bepalingen zijn Burgemeester en Wethouders tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens zijn Burgemeester en Wethouders gemachtigd, op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.
- 2 Burgemeester en Wethouders geven van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1, schriftelijk kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s). Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn.
- 3 De erfpachter is verplicht, op eerste aanzegging van Burgemeester en Wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel, te voldoen. Burgemeester en Wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.
- 4 Kan de erfpachter zich niet met de hoogte van het bedrag verenigen, dan geeft hij daarvan binnen twee maanden na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan Burgemeester en Wethouders.  
Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van dit bedrag, wordt dit op verzoek van de meest gerede partij vastgesteld door deskundigen.

### **Art. 31 Beëindiging wegens tekortkoming van de erfpachter**

- 1 Indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiend uit de algemene of de bijzondere bepalingen, en in de gelegenheid is gesteld te presteren, kan de Gemeente de erfpacht beëindigen.  
Beëindiging geschiedt door opzegging en, behoudens het geval bedoeld in art. 32, nadat de Gemeenteraad een daartoe strekend besluit heeft genomen. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.



- 2 Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voorstellen algemeen bekend.
- 3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het in lid 2 bedoelde voorstel.
- 4 Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop de erfpacht wordt opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.
- 5 Indien vóór de dag waarop de erfpacht eindigt, de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan de Gemeente worden vergoed alle kosten, schade en rente als bedoeld in lid 1, zijn aan het besluit tot opzegging van de Gemeenteraad en aan de aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.
- 6 Indien op de dag waarop de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

#### **Art. 32 Beëindiging wegens wanbetaling van de canon**

- 1 Indien de erfpachter in verzuim is, de canon te betalen over twee achtereenvolgende jaren, kan de Gemeente de erfpacht door opzegging beëindigen. Beëindiging geschiedt in dat geval na een daartoe strekkend besluit van Burgemeester en Wet-

- houders. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.
- 2 Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van hun voornemen tot beëindiging. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.
  - 3 Burgemeester en Wethouders bepalen de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit niet eerder dan nadat ten minste twee maanden zijn verstreken na de kennisgeving, bedoeld in het vorige lid, en met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.
  - 4 Het bepaalde in de leden 5 en 6 van art. 31 is van overeenkomstige toepassing.

### **Art. 33 Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling**

- 1 De erfpachter kan uitsluitend van de Gemeente vergoeding van de waarde van de erfpacht, waarin begrepen de opstallen, vorderen op basis van het in dit artikel bepaalde.
- 2 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 31 en art. 32 is geëindigd, is de Gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de gemeente.
- 3 Tenzij met de erfpachter en hypotheekhouder(s) anders is overeengekomen, is de Gemeente verplicht, binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht is geëindigd, in het openbaar, ten overstaan van een bevoegde notaris en onder de alsdan gebruikelijke veilingvoorwaarden, dan wel onderhands op de wijze als voorzien in art. 3:268 van het Burgerlijk Wetboek, te verkopen een op het perceel en de opstallen te vestigen erfpacht. De erfpacht zal worden gevestigd onder de algemene en bijzondere bepalingen en tegen een canon die voor de opgezegde erfpacht heeft gegolden, zulks met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

- 4 De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht nog is verschuldigd en van de te harer laste komende kosten van de openbare verkoping.
- 5 Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene Bepalingen gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht, het perceel en de opstallen nog is verschuldigd en van de te harer laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriala verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
- 6 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.
- 7 Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen.

#### **Art. 34 Deskundigen**

- 1 Wanneer in deze bepalingen sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.
- 2 Indien de Gemeente voornemens is een geschil ter beslissing voor te leggen aan deskundigen en een verzoek tot aanwijzing van deskundigen uit te brengen, geven Burgemeester en Wethouders de erfpachter schriftelijk kennis van dit voornemen. Burgemeester en Wethouders stellen gedurende een maand na dagtekening van gemeld schrijven de erfpachter in de gelegenheid voor geschilbeslechting door de bevoegde rechter te kiezen. Laat de erfpachter deze termijn ongebruikt voorbijgaan, dan wordt hij geacht in te stemmen met beslechting van het geschil door deskundigen.
- 3 a Indien, terzake van de aanwijzing van deskundigen, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen een maand na dagtekening van het schrijven bedoeld in het vorige lid, zal binnen zes weken na vermelde dagtekening een deskun-



- dige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.
- b De beide aldus aangewezen deskundigen zullen binnen drie maanden na dagtekening van het schrijven, vermeld in lid 2, een derde deskundige hebben aan te wijzen.
  - c De aanwijzing van een deskundige door de Gemeente geschiedt door Burgemeester en Wethouders en wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. De aanwijzing van een deskundige door de erfpachter wordt schriftelijk ter kennis van de Gemeente gebracht. Van de aanwijzing van de derde deskundige wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan Burgemeester en Wethouders en aan de erfpachter.
  - d Indien binnen de termijn, gesteld onder a, de erfpachter de aanwijzing van de deskundige niet schriftelijk ter kennis van Burgemeester en Wethouders heeft gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van de derde deskundige, op een wijze door Burgemeester en Wethouders te bepalen.
  - e Indien de aanwijzing van deskundigen wordt vereist ter bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling als bedoeld in art. 24, lid 3, zal de gemeente, in afwijking van het bepaalde onder d, de president van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken de derde deskundige zo spoedig mogelijk aan te wijzen.
- 4 De deskundigen beslissen niet dan nadat beide partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord. De deskundigen beslissen met inachtneming van de toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen en de door de Gemeente ontwikkelde beleidslijnen terzake.
- 5 De beslissing van de deskundigen wordt binnen zes maanden na aanwijzing van de derde deskundige gemotiveerd en schriftelijk ter kennis van partijen gebracht en heeft de kracht van een bindend advies.
- 6 De kosten, op een advies van deskundigen vallende, worden voor de helft gedragen door de Gemeente en voor de andere helft gedragen door de erfpachter.

#### **Art. 35 Hoofdelijke verbondenheid**

- 1 Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als erfpachters van verschillende gedeelten van de onroerende zaak, zijn zij hoofdelijk jegens de Gemeente verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de erfpachter uit hoofde van de Algemene Bepalingen en

de bijzondere bepalingen, tenzij de canon overeenkomstig art. 22, lid 3, is verdeeld.

- 2 Na vervreemding van de erfpacht, een gedeelte daarvan, van een aandeel in de erfpacht of van een aandeel in een gedeelte daarvan zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.

#### **Art. 36 Vertegenwoordiging**

- 1 Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, wijzen zij één van hen als vertegenwoordiger aan en wel in de akte of, ingeval van verkrijging van de erfpacht anders dan door vestiging, bij de verklaring die bij die verkrijging moet worden opgemaakt volgens het formulier bedoeld in art. 39, lid 1.
- 2 Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onverwijld schriftelijk worden meegedeeld.
- 3 De Gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen met betrekking tot de erfpacht doen aan, en alle vorderingen met betrekking tot de erfpacht instellen tegen de laatst aan haar vermelde vertegenwoordiger.

#### **Art. 37 Ontruiming**

Indien na het eindigen van de erfpacht het perceel en de opstallen niet vrijwillig zijn ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit kracht van de grosse van de akte tot vestiging kunnen doen bewerkstelligen.

#### **Art. 38 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding**

- 1 Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen.
- 2 Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak en/of de erfpacht als beperkt recht – voorzover het verplichtingen betreffen niet behorend tot de erfpacht –, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd en zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.
- 3 De erfpachter zal bij:
  - a overdracht van de erfpacht of van een gedeelte daarvan, of
  - b bezwaring van de erfpacht of van een gedeelte daarvan met

een beperkt genotsrecht, zijn verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen – voorzover het verplichtingen betreft niet behorend tot de erfpacht als beperkt recht en niet zijnde kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in lid 2 van dit artikel – ten behoeve van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde.

### **Art. 39 Mededelingen**

- 1 In geval van vestiging of andere overgang van de erfpacht of van een gedeelte daarvan zijn de verkrijger onder algemene titel en de verkrijger onder bijzondere titel verplicht binnen respectievelijk drie en één maand aan Burgemeester en Wethouders van zijn verkrijging mededeling te doen door middel van het door Burgemeester en Wethouders vast te stellen formulier A, behorende bij deze bepalingen.
- 2 De verkrijger legt bij het formulier over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken:
  - a bij verkrijging onder algemene titel bijvoorbeeld een afschrift van een verklaring van erfrecht, een afschrift van de fusieakte of een afschrift van de akte van splitsing van de rechtspersoon van de erfpachter;
  - b bij verkrijging onder bijzondere titel bijvoorbeeld een afschrift van de akte van levering.
- 3 Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen uit hoofde van de erfpacht schriftelijk worden gedaan en alle vorderingen uit hoofde van de erfpacht schriftelijk worden ingesteld.

### **Art. 40 Woonplaatskeuze**

- 1 De erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de Gemeente bekend is.
- 2 Indien de erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht met betrekking tot de erfpacht woonplaats te kiezen ten kantore van een binnen de Gemeente gevestigde notaris.
- 3 Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 aan de Gemeente schriftelijk kennis geven.

- 4 De Gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats.

**Art. 41 Notariële kosten**

Indien op grond van het bepaalde in de algemene of bijzondere bepalingen een notariële akte dient te worden opgemaakt, bepalen Burgemeester en Wethouders of, en in welke mate, het daaraan verbonden honorarium van de notaris en de kosten verbonden aan de inschrijving van die akte in de openbare registers voor rekening van de Gemeente komen.

Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.

**Art. 42 Algemene Termijnenwet**

De Algemene Termijnenwet is op de termijnen vermeld in de Algemene Bepalingen van overeenkomstige toepassing.

**Art. 43 Overgangsbepaling**

Tot 1 januari 2002 dient in art. 6, lid 2, en art. 7, lid 3, "euro's" gelezen te worden als "guldens".

**Art. 44 Citeertitel**

Deze Algemene Bepalingen kunnen worden aangehaald als: Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam.

**FORMULIER A\***

Hierbij verklaart \_\_\_\_\_  
notaris te \_\_\_\_\_

de erfpacht  
dat, \_\_\_\_\_  
een onverdeeld gedeelte in de erfpacht  
(appartement)  
plaatselijk bekend \_\_\_\_\_  
kad. bekend \_\_\_\_\_  
gem. \_\_\_\_\_, sectie \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_  
door de Gemeente Amsterdam bij akte verleden  
de dato \_\_\_\_\_ voor notaris \_\_\_\_\_  
en ingeschreven ten kantore van de Openbare Registers te Amsterdam,  
de dato \_\_\_\_\_, in deel \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_,  
in erfpacht uitgegeven, en laatstelijk gewijzigd bij akte verleden voor  
notaris \_\_\_\_\_ de dato \_\_\_\_\_  
en ingeschreven in de Openbare Registers te Amsterdam  
in deel \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, uit kracht van:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

(omschrijving titel)

ingeschreven ten kantore van de Openbare Registers te Amsterdam,  
de dat \_\_\_\_\_, in deel \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_,  
is overgegaan op,  
naam \_\_\_\_\_  
adres \_\_\_\_\_  
woonplaats \_\_\_\_\_

correspondentie/factuuradres (zaakwaarnemer)  
naam \_\_\_\_\_  
adres \_\_\_\_\_  
woonplaats \_\_\_\_\_  
bankrekening \_\_\_\_\_

Amsterdam,

handtekening \_\_\_\_\_ stempel \_\_\_\_\_

\* Behoort bij art. 39 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000  
Amsterdam.

## Bijlage

41327\_bag-viewer-0363010000876606.pdf

kadaster



## Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)

Woubruggestraat 26 1 Amsterdam



### Pand

<b>ID</b>	0363100012082856
<b>Status</b>	Pand in gebruik
<b>Bouwjaar</b>	1930
<b>Geconstateerd</b>	Nee
<b>In onderzoek</b>	Nee
<b>Begindatum</b>	09-09-2010
<b>Documentdatum</b>	09-09-2010
<b>Documentnummer</b>	GV00000406
<b>Mutatiedatum</b>	08-11-2010

### Verblijfsobject

<b>ID</b>	0363010000876606
<b>Status</b>	Verblijfsobject in gebruik
<b>Gebruiksdoel</b>	woonfunctie
<b>Oppervlakte</b>	52 m2
<b>Geconstateerd</b>	Nee
<b>In onderzoek</b>	Nee
<b>Begindatum</b>	10-02-2013

**Documentdatum** 04-02-2013  
**Documentnummer** GV00001616\_AC00AC  
**Mutatiedatum** 10-02-2013  
**Gerelateerd hoofdadres** 0363200000334805  
**Gerelateerd pand** 0363100012082856  
**Locatie** x:118351.000, y:484630.000

#### Nummeraanduiding

**ID** 0363200000334805  
**Postcode** 1059VS  
**Huisnummer** 26  
**Huisletter**  
**Huisnummer toev.** 1  
**Status** Naamgeving uitgegeven  
**Type adresseerbaar object** Verblijfsobject  
**Geconstateerd** Nee  
**In onderzoek** Nee  
**Begindatum** 01-01-1930  
**Documentdatum** 01-01-1930  
**Documentnummer** GV00000402  
**Mutatiedatum** 08-11-2010  
**Gerelateerde openbareruimte** 0363300000004937

#### Openbare Ruimte

**ID** 0363300000004937  
**Naam** Woubruggestraat  
**Status** Naamgeving uitgegeven  
**Geconstateerd** Nee  
**In onderzoek** Nee  
**Begindatum** 10-01-2014  
**Documentdatum** 10-01-2014  
**Documentnummer** GV00001729\_AC00AC  
**Mutatiedatum** 11-01-2014  
**Gerelateerde woonplaats** 3594

#### Woonplaats

**ID** 3594  
**Naam** Amsterdam  
**Status** Woonplaats aangewezen  
**Geconstateerd** Nee  
**In onderzoek** Nee  
**Begindatum** 10-01-2014  
**Documentdatum** 10-01-2014  
**Documentnummer** GV00001729\_AC00AC  
**Mutatiedatum** 10-01-2014

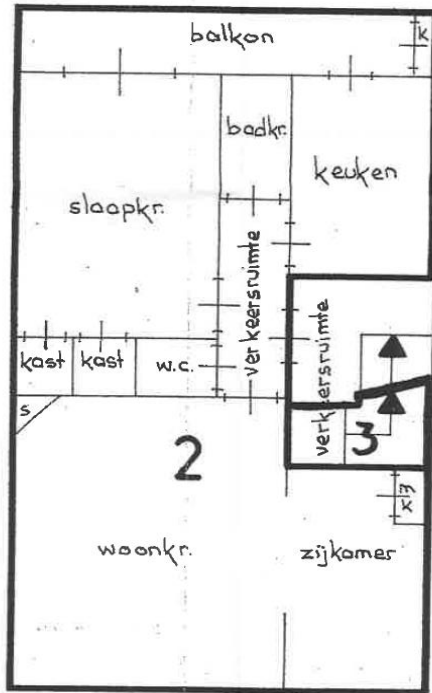
#### Bronhouder

**ID** 0363  
**Naam** Amsterdam



## Bijlage

41327\_plattegrond.pdf



1<sup>e</sup> Verdieping 1:100



## Bijlage

41327\_Kadastraal bericht object SLOTEN \_ O 3167 A2.pdf

## Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betref: SLOTEN (N.H.) O 3167 A2 6-10-2017  
Woubruggestraat 26 I 1059 VS AMSTERDAM 12:35:18  
Uw referentie: KO-kfo  
Toestandsdatum: 5-10-2017

### Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: SLOTEN (N.H.) O 3167 A2  
Omschrijving kadastraal object: WONEN (APPARTEMENT)  
Locatie: Woubruggestraat 26 I  
1059 VS AMSTERDAM  
Ontstaan op: 8-3-2005

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"  
Ontstaan uit: SLOTEN (N.H.) O 1649  
Vereniging van eigenaren: VERENIGING VAN EIGENAARS WOUBRUGGESTRAAT 26 TE AMSTERDAM

### Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN  
Ontleend aan: ACG 75195 d.d. 8-6-2012

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster.

### Gerechtigde

1/3

#### EIGENDOM

Mevrouw Anne Marie Groot  
Singel 118 A  
1015 AE AMSTERDAM  
Geboren op: 12-02-1951  
Geboren te: AALSMEER  
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 19156/16 reeks AMSTERDAM  
d.d. 8-3-2005

Eerst genoemde object in  
brondocument: SLOTEN (N.H.) O 3167 A2

### Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND  
Ontleend aan: BSA 506/3009 reeks  
AMSTERDAM d.d. 30-5-2005

WIJZIGING T.A.V. DE ERFPACHTVOORWAARDEN EN/OF -CANON  
CANON AFGEKOCHT TOT EN MET 15-07-2054  
Ontleend aan: HYP4 19156/16 reeks AMSTERDAM  
d.d. 8-3-2005

## Kadaster

---

Betreft: SLOTEN (N.H.) O 3167 A2 6-10-2017  
Woubruggestraat 26 I 1059 VS AMSTERDAM 12:35:18  
Uw referentie: KO-kfo  
Toestandsdatum: 5-10-2017

---

### Gerechtigde

1/3

#### EIGENDOM

De heer Jean Philippe Massaut  
Willemsparkweg 149  
1071 GX AMSTERDAM  
Geboren op: 16-03-1963  
Geboren te: AMSTERDAM  
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 19156/16 reeks AMSTERDAM  
d.d. 8-3-2005

Eerst genoemde object in  
brondocument: SLOTEN (N.H.) O 3167 A2

### Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD  
Betrokken persoon:  
Mevrouw Laurence Patricia de Hon  
Willemsparkweg 149  
1071 GX AMSTERDAM  
Geboren op: 18-05-1966  
Geboren te: AMSTERDAM  
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)  
Ontleend aan: BSA 505/18001 reeks  
AMSTERDAM d.d. 11-5-2005

WIJZIGING T.A.V. DE ERFPACHTVOORWAARDEN EN/OF -CANON  
CANON AFGEKOCHT TOT EN MET 15-07-2054  
Ontleend aan: HYP4 19156/16 reeks AMSTERDAM  
d.d. 8-3-2005

## Kadaster

---

Betref: SLOTEN (N.H.) O 3167 A2 6-10-2017  
Woubruggestraat 26 I 1059 VS AMSTERDAM 12:35:18  
Uw referentie: KO-kfo  
Toestandsdatum: 5-10-2017

---

### Gerechtigde

1/3

#### EIGENDOM

Jonkheer Pieter Eugène Marie van Meeuwen

Marius Bauerlaan 5  
2111 AT AERDENHOUT

Geboren op: 11-03-1965

Geboren te: VUGHT

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 19156/16 reeks AMSTERDAM  
d.d. 8-3-2005

Eerst genoemde object in  
brondocument: SLOTEN (N.H.) O 3167 A2

### Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Doris Jacqueline van den Bergh

Marius Bauerlaan 5  
2111 AT AERDENHOUT

Geboren op: 08-08-1964

Geboren te: WASSENAAR

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Ontleend aan: BSA 506/6003 reeks  
AMSTERDAM d.d. 31-5-2005

WIJZIGING T.A.V. DE ERFPACHTVOORWAARDEN EN/OF -CANON  
CANON AFGEKOCHT TOT EN MET 15-07-2054

Ontleend aan: HYP4 19156/16 reeks AMSTERDAM  
d.d. 8-3-2005

---

### Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

## Bijlage

41327\_veilingakte\_1.pdf

Referentienummer : 2017.1746.01\BB\ BB\1

### PROCES-VERBAAL VAN VEILING

Heden, twintig november tweeduizend zeventien, des middags na zestien uur en dertig, is in Café Restaurant "Dauphine" aan het Prins Bernhardplein 175 te Amsterdam, voor mij, mr. Albert Buma, notaris te Amsterdam, verschenen:  
de heer ing. Arjen Hoogenhout, kantoor houdende te 1071 DA Amsterdam, Paulus Potterstraat 26, geboren te Purmerend op veertien maart negentienhonderdnegeenzestig, zich legitimerende met zijn rijbewijs met nummer 4584772405, uitgegeven te Amsterdam op achttien december tweeduizend acht, ongehuwd en geen geregistreerd partner, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde, blijkens een onderhandse akte van volmacht, welke aan dit proces-verbaal is gehecht, van de heer mr. Frans Peter ten Veen, werkzaam op mijn kantoor aan de Prins Hendriklaan 27-29 te Amsterdam, geboren te Amstelveen op twee september negentienhonderdzevenenzeventig, zich legitimerende met zijn paspoort, nummer NS61PD8862, uitgegeven te Amsterdam op twaalf mei tweeduizend vijftien, die bij het verstrekken van die machtiging handelde in zijn hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde, met de macht van substitutie:

1. blijkens een notariële akte van volmacht, op zesentwintig januari tweeduizend tien verleden voor genoemde notaris Buma - van mevrouw Anne Marie Groot, wonende te 1015 AE Amsterdam, Singel 118 A, geboren te Aalsmeer op twaalf februari negentienhonderdeenenvijftig, zich legitimerende met haar rijbewijs met nummer 4413629608, uitgegeven te Amsterdam op zestien april tweeduizend tien, thans, evenals ten tijde van na te vermelden eigendomsverkrijging en sedertdien, ongehuwd en geen geregistreerd partner;
2. blijkens een notariële akte van volmacht, op achtentwintig januari tweeduizend tien verleden voor genoemde notaris Buma - van de heer mr. Jean Philippe Massaut, wonende te 1071 GX Amsterdam, Willemsparkweg 149, geboren te Amsterdam op zestien maart negentienhonderddrieënzestig, zich legitimerende met zijn rijbewijs met nummer 4778072807, uitgegeven te Amsterdam op zevenentwintig januari tweeduizend



**Buma | Algera notariaat**



elf, onder het maken van huwelijkse voorwaarden - in voor beiden eerste echt - gehuwd met mevrouw mr. Laurence Patricia de Hon;

3. blijkens een notariële akte van volmacht, op zesentwintig januari tweeduizend tien verleden voor genoemde notaris Buma - van Jonkheer **Pieter Eugène Marie van Meeuwen**, wonende te 2111 AT Aerdenhout, gemeente Bloemendaal, Marius Bauerlaan 5, geboren te Vught op elf maart negentienhonderdvijfenzestig, zich legitimerende met zijn rijbewijs met nummer 4285144405, uitgegeven te Bloemendaal op tweeëntwintig januari tweeduizend negen, onder het maken van huwelijkse voorwaarden - in voor beiden eerste echt - gehuwd met mevrouw Doris Jacqueline van den Bergh; mevrouw A.M. Groot, de heer mr. J.P. Massaut en Jonkheer P.E.M. van Meeuwen, allen voornoemd, hierna tezamen te noemen: '**verkoper**'.

De comparant, handelend als voormeld, verklaarde over te willen gaan tot de openbare verkoop van de hierna te omschrijven onroerende zaak, zulks onder de hierna volgende voorwaarden, welke te mijnen kantore ter inzage hebben gelegen.

OMSCHRIJVING TE VEILEN OBJECT

het appartementsrecht, recht gevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de eerste verdieping van na te vermelden gebouw, plaatselijk bekend te **1059 VS Amsterdam, Woubruggestraat 26-1**, kadastraal bekend **gemeente Sloten, sectie O, complexaanduiding 3167-A, appartementsindex 2**, uitmakende het onverdeeld een/vierde (1/4) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam aan de Woubruggestraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie O, nummer 1649, groot één are zesendertig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstal van een woonhuis, omvattende een benedenhuis met tuin en twee (2) afzonderlijke bovenwoningen, plaatselijk bekend te Amsterdam als Woubruggestraat 26; hierna te noemen: '**het verkochte**' of '**het registergoed**'.

VOORGAANDE TITEL

Het verkochte werd door verkoper in eigendom verkregen - ieder voor het onverdeeld een/derde (1/3) aandeel - door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, destijds te Amsterdam, op @ in register 4, deel @ nummer @ van een



afschrift van een akte van levering onder ontbindende voorwaarden "Groninger akte"), op zeventien december tweeduizend vier verleden voor mr. C. Binnenkade, destijds notaris te Amsterdam, in verband met de inschrijving in voormelde Openbare Registers, destijds te Amsterdam, op acht maart tweeduizend vijf in register 4, deel 19156 nummer 16 van een afschrift van een akte van splitsing in appartementsrechten, tevens toedeling van het verkochte aan verkoper onder gelijke ontbindende voorwaarden als in voormelde akte van levering opgenomen, mede in verband met de inschrijving in voormelde Openbare Registers, destijds te Amsterdam, op @ in register 4, deel @ nummer @ van een afschrift van een akte houdende kwijting kooppenningen en constatering niet in vervulling van ontbindende voorwaarden, op twee maart tweeduizend vijf voor genoemde notaris Binnenkade verleden.

#### VEILINGVOORWAARDEN

De comparant, handelend als voormeld, heeft mij, notaris, verzocht alsnu te dezer plaatse, na aankondiging in de plaatselijke dagbladen en bij biljetten, over te gaan tot de openbare verkoop van het hiervoor omschreven registergoed, zulks onder de Algemene veilingvoorwaarden onroerend goed Amsterdam 2001, hierna te noemen: "AVA", vastgesteld door de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V., gevestigd te Amsterdam, bij akte op achtentwintig juni tweeduizend één verleden voor mr. P.J.N. van Os, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in voormelde Openbare Registers destijds te Amsterdam in register 4, deel 17492, nummer 17 en gedeponeerd ter Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam op vier juli daarna onder nummer 115/2001, voorzoveel die voorwaarden toepassing kunnen vinden naast en in verband met de navolgende

#### BIJZONDERE BEPALINGEN

##### GEBRUIK

Het registergoed is verhuurd en wordt aan de koper(s) in veiling geleverd onder gestanddoening der lopende huurovereenkomst.

##### HUUR

1. Het verkochte is verhuurd voor vierhonderdvijfendertig euro en vijfenveertig cent (€ 435,45) per maand, ofwel per jaar voor vijfduizend tweehonderdvijfentwintig euro en veertig cent (€ 5.225,40).
2. De huur is bij vooruitbetaling te voldoen.



3. Een bij nadere vaststelling van overheidswege verminderde huurprijs zal geen aanleiding geven tot enige aansprakelijkheid van de verkoper.
4. Er is geen procedure bij de huurcommissie en/of het kantongerecht aanhangig.
5. Er is niet verzocht om een huurprijsaanpassing, noch is verkoper een voornemen daartoe bekend.

#### WAARBORGSMOMMEN HUURDER

Door de huurder van het registergoed is geen waarborgsom voldaan dan wel een bankgarantie gesteld.

#### LASTEN

Aan lasten is door de eigenaar over het jaar tweeduizend zeventien verschuldigd voor:

- onroerende zaak belasting: éénhonderdvijftien euro en eenennegentig cent (€ 115,91);
- rioolrecht: éénhonderdachtentwintig euro en veertig cent (€ 128,40);
- waterschapslasten: zevenendertig euro en zesenzeventig cent (€ 37,76);
- erfpachtcanon: tweehonderdachtentwintig euro en zesenvijftig cent (€ 238,56);
- bijdrage aan de vereniging van eigenaren: circa eenduizend tweehonderd euro (€ 1.200,00).

Deze opgave van de lasten wordt door verkoper niet gegarandeerd.

#### WOZ-WAARDE

De WOZ-waarde voor het verkochte bedraagt voor het jaar tweeduizend zeventien tweehonderdzesendertigduizend vijfhonderd euro (€ 236.500,00) (peildatum één januari tweeduizend zestien).

#### RECHTSGEDING

Met betrekking tot het verkochte lopen geen rechtsgedingen.

#### ONTEIGENING

Er is met betrekking tot het verkochte geen onteigening aangezegd en geen voornemen tot onteigening bekend.

#### VERREKENING BATEN EN LASTEN

De baten en lasten zijn vanaf de betaling der kooppenningen en hetgeen verder terzake verschuldigd is voor rekening van de koper.

#### GARANTIES

Alle garanties als bedoeld in artikel 15 van de AVA worden - voorzoveel deze te dezer zake van



toepassing kunnen zijn en voorzover daaromtrent in dit proces-verbaal niet(s) anders is vermeld - bij deze door verkoper verleend.

Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid terzake het door hem meegedeelde dan wel ten aanzien waarvan mededeling achterwege is gebleven.

#### VERZEKERING

Het verkochte is verzekerd via de opstalverzekering op naam van de vereniging van eigenaren bij een solide maatschappij voor voldoende.

#### RISICO

In afwijking van het bepaalde in artikel 18 lid 1 van de AVA zijn alle risico's met betrekking tot het registergoed, waaronder het zogenaamde krakersrisico en dat van eventuele herstellingen, vanaf de gunning voor rekening van de koper, terwijl de koper met de staat waarin het registergoed zich bij de toewijzing bevindt, genoegen moet nemen.

#### AANSCHRIJVINGEN

Blijkens een kadastraal uittreksel de dato heden is gebleken dat er geen (voor)aanschrijving(en) en/of mondelinge aanzeggingen als bedoeld in artikel 15 lid 2 sub a. van de AVA bekend is/zijn.

Verkoper neemt ten aanzien van de van overheidswege voorgeschreven en/of eventuele nog voor te schrijven voorzieningen generlei aansprakelijkheid op zich.

#### TITELBEWIJZEN EN BESCHIEDEN

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zullen, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit heeft, na betaling der koopprijs aan koper worden afgegeven.

#### AANSPRAKEN

Voorzover de levering daarvan mogelijk is, levert verkoper onder de opschortende voorwaarde van betaling der koopprijs aan koper, alle aan het registergoed verbonden aanspraken die niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, waaronder die aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het registergoed, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.



Koper zal na de betaling der kooppenningen en hetgeen verder terzake verschuldigd is, bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

AANVAARDING BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

APPARTEMENTSRECHT

Ten deze wordt speciaal verwezen naar de bepalingen, opgenomen in de voormelde akte van splitsing in appartementsrechten en het daarin van toepassing verklaarde modelreglement, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement mede verbindend zijn voor de koper in veiling. De administratie van de vereniging van eigenaars wordt gedaan door mevrouw S.E. ter Horst, wonende te 1059 VS Amsterdam, Woubruggestraat 26-2 (mailadres: s.ter.horst@ventus.nl).

ERFPACHT

Te dezen wordt speciaal verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in voormelde akte van splitsing in appartementsrechten, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:

*"De laatstgenoemde comparant, handelend als gemeld, verklaarde te verwijzen naar gemeld stadsdeelraadbesluit waaruit blijkt dat de onderhavige splitsing in appartementsrechten is geschied onder de navolgende voorwaarden:*

- 1. Met ingang van zestien januari tweeduizend vijf zijn van toepassing verklaard de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam op zevenentwintig december tweeduizend in deel 17109 nummer 37 alsmede van de in de akte van uitgifte vermelde bijzondere voorwaarden, verklarende de comparant, handelend als gemeld, met de Algemene bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.*



2. *De jaarlijkse canon blijft gehandhaafd op negenhonderdzevenennegentig euro en tweeënnegentig cent (€ 997,92) met ingang van zestien januari tweeduizend vijf te voldoen in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen voor of op zestien januari en zestien juli.*
3. *De jaarcanon verschuldigd door de eigenaar van appartementsrecht A-1 enzovoorts; De jaarcanon verschuldigd door de eigenaar van appartementsrecht A-2 bedraagt tweehonderdvijfentwintig euro (€ 225,00) op basis van vierenvijftig vierkante meter bruto vloeroppervlak.*  
*De jaarcanon verschuldigd door de eigenaar van appartementsrecht A-3 enzovoorts;*
4. *De bestemming/ het toegestane gebruik van appartementsrecht A-1 enzovoorts; De bestemming/ het toegestane gebruik van appartementsrecht A-2 is koopwoning, welke woning mag worden verhuurd, gelegen op de eerste verdieping.*  
*De bestemming/ het toegestane gebruik van appartementsrecht A-3 enzovoorts;*
5. *Elk van de appartementsrechten mag slechts worden vervreemd:*
  - a. *aan de huurder van het appartement op het moment van de splitsing, dan wel*
  - b. *aan een gegadigde voor een appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder als bedoeld onder a. van het desbetreffende appartement;*
  - c. *het gestelde onder a. en b. lijdt uitzondering voor de gevallen waarbij de vervreemding geschiedt aan een gegadigde voor meerdere verhuurde appartementsrechten, die de rechten uitsluitend verwerft uit een oogpunt van geldbelegging en niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf.*
6. *Als tijdstip waarop het erfpachttijdvak, als bedoeld in artikel 2 sub k van de "Algemene Bepalingen 2000", voor de afzonderlijke appartementsrechten zal zijn verlopen wordt aangenomen zestien juli tweeduizend vierenvijftig zodat op die datum het volgende tijdvak van vijftig jaar een aanvang zal nemen, met alle daaraan verbonden rechtsgevolgen.*
7. *De kosten en rechten vallende op deze akte en de inschrijving hiervan in de openbare registers zullen door de erfpachter worden gedragen.*  
*Tenslotte verklaarden de comparanten, handelend als gemeld:*
  - *dat de uitgifte in erfpacht is geschied bij akte, op veertien november negentienhonderd negenentwintig verleden voor notaris J.F. Vermolen, destijds te Amsterdam, bij afschrift*



*destijds overgeschreven in voormelde openbare registers op diezelfde dag in deel 2737 nummer 56;*

*bij die akte zijn van toepassing verklaard de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van acht december negentienhonderd vijftien nummer 1271 en gehecht aan de notariële akten van depot en met die akten overgeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op tien maart negentienhonderd zestien in deel 2093 nummer 17, gewijzigd en aangevuld bij Raadsbesluiten van zesentwintig maart negentienhonderd vierentwintig nummer 183, overgeschreven op tien oktober negentienhonderd vierentwintig in deel 2501 nummer 120 en van een juni negentienhonderd zevenentwintig nummer 452, overgeschreven op zeven juni negentienhonderd zevenentwintig in deel 2625 nummer 96; en*

- *dat de canonherziening/wijziging algemene bepalingen is geschied bij akte, op twintig september tweeduizend vier verleden voor notaris mr. H.B.J. Stein te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in voormelde openbare registers op éénentwintig september tweeduizend vier in deel 19035 nummer 177; bij die akte zijn van toepassing verklaard de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van zes april negentienhonderd vierennegentig, nummer 275, opgenomen in een notariële akte en met akte ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam op negentien april negentienhonderd vierennegentig in deel 12082 nummer 47;*
- *dat in gemelde titel van aankomst geen erfdiensbaarheden, bijzondere bepalingen of kwalitatieve verplichtingen staan vermeld."*

PLOK (inzetpremie)

De plokpenning bedraagt, exclusief (eventueel verschuldigde) omzetbelasting, eenduizend negenhonderd euro (€ 1.900,00) en komt ten laste van verkoper.

De notaris zal uiterlijk eenendertig (31) dagen na de dag van de veiling de inzetpremie (plok) aan de inzetter overmaken op diens rekening. Indien de inzetter ook de uiteindelijke koper is zal de plok worden verrekend bij de betaling van de kooppenningen.

OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING

Wegens de levering is geen omzetbelasting, doch wel overdrachtsbelasting



verschuldigd.

AANVAARDING

Het verkochte kan worden aanvaard na betaling der kooppenningen en hetgeen verder terzake de veiling verschuldigd is.

BETALING BINNEN ACHT (8) DAGEN AAN MIJ, NOTARIS

Conform artikel 10 lid 1 van de AVA dient koper binnen acht (8) dagen na heden te betalen:

- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVA, voorzover hiervoor geen garantieverklaring conform artikel 12 lid 4 van de AVA is afgegeven;
- de overdrachtsbelasting welke bij de levering van het registergoed verschuldigd zal zijn;
- het honorarium volgens het tarief van het notariskantoor, zijnde vijfenzeventig/honderdste procent (0,75%) (exclusief eenentwintig procent (21% Belasting Toegevoegde Waarde) van de koopprijs waarvoor het registergoed wordt gegund;
- de kosten van de - eventuele - akte de command ad éénhonderdvijfenzeventig euro (€ 175,00);
- de kosten van de veilingorganisatie, volgens haar tarief artikel I.3.;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- de courtage van de makelaar-koper, indien aangewezen, één en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

Voor rekening van verkoper zijn alle overige aan de veiling verbonden kosten, één en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting, waaronder:

- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief artikel I.I. en I.G.;
- courtage makelaar-verkoper;
- de voormelde plokpenning;
- eventuele plaatsing veilingobject op FUNDA ad vijfenzeventig euro (€ 75,00) exclusief Belasting Toegevoegde Waarde;
- eventuele plaatsing extra veilingadvertentie in Het Financieel Dagblad ad vierhonderdvijftig euro (€ 450,00) exclusief Belasting Toegevoegde Waarde.

BETALING KOOPSOM

De betaling van de kooppenningen en het verder terzake verschuldigde moet geschieden vóór





of uiterlijk op twintig december tweeduizend zeventien.

MILIEU

Met betrekking tot het registergoed verklaart verkoper dat:

- het hem niet bekend is dat er feiten zijn, waaruit blijkt dat het verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, zodat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
- het hem voorts niet bekend is dat zich in het verkochte (ondergrondse) opslagtanks bevinden;
- het hem niet bekend is dat zich in het verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Verkoper aanvaardt in verband met het hiervoor door hem meegedeelde generiek aansprakelijkheid en koper vrijwaart door aankoop van het registergoed verkoper dienaangaande.

ENERGIELABEL

Verkoper beschikt thans niet over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatiecertificaat gebouwen, doch verkoper zal dit uiterlijk op de dag van de betaling van de kooppenningen aan koper overhandigen.

NEN 2580

Met betrekking tot het registergoed verklaart verkoper dat hij niet in de mogelijkheid is gesteld het registergoed volgens de NEN2580 op te meten en dat de eventueel vermelde bruto vloerooppervlakte volgens informatie is verkregen.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Blijkens een kadastraal uittreksel de dato heden zijn ten aanzien van het verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

VOOR DE KOPER IN VEILING VAN BELANG ZIJNDE OMSTANDIGHEDEN

1. Verkoper attendeert koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het registergoed nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het registergoed waarvan hij op de hoogte zou



zijn geweest als hij dat registergoed wel zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen.

2. Het verkochte maakt deel uit van een (ver)oude(rde) onroerende zaak, hetgeen inhoudt dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de kwaliteit van onder andere vloeren, dak, de fundering, gevels, wanden, plafonds, de rookkanalen, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventuele afwezigheid van enig ongedierte casu quo schimmels (zwam en dergelijke) en/of houtworm en boktor en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte.

#### GUNNING

De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen vierentwintig (24) uur na de veiling van het registergoed.

#### WIJZE VAN VEILEN

De veiling geschiedt in één (1) zitting bij opbod en afslag.

#### BIEDINGEN

Alsnu tot veiling overgaande is het verkochte in opbod gebracht en is het hoogste bod ad @

#### DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan voormeld Notaris kantoor om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

#### WOONPLAATSKEUZE

Ter uitvoering dezer verklaarden de comparanten, handelend als voormeld, domicilie te kiezen ten kantore van de notaris-bewaarder van dit proces-verbaal.



SLOT

Alle verschenen personen, wier identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van de in deze akte vermelde documenten, zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan dit proces-verbaal is verleden op de datum en ter plaatse als in het hoofd dezer akte vermeld.

Ik, notaris, heb de verschenen personen mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en heb hen daarop een toelichting gegeven. Ik heb de verschenen personen tevens gewezen op de gevolgen die voor de partij(en) bij de akte, uit de akte voortvloeien. Daarna hebben de nog aanwezige personen eenparig verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de nog aanwezige personen en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend.



## Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

41327\_171120 Financiële informatie.pdf

### **Financiële informatie**

Huur per jaar:	€ 5.225,40
VvE bijdrage per jaar:	€ 1.200,00
Vaste lasten per jaar:	€ 279,31
Erfpacht:	€ 238,56
Waterschapslasten:	€ 37,76
Onroerende zaak belasting:	€ 115,91

### **WOZ-waarde:**

De WOZ-waarde op peildatum 01-01-2017 bedraagt: € 236.500,00

### **VvE:**

Kleine VvE, 3 eigenaren, 3 appartementen. Servicekosten bedragen ca € 100,00.

De reserves bedragen ca € 9.000. Recent is er zwam ontdekt in de kruipruimte, verwachte kosten tot herstel kunnen vanuit de reserves worden voldaan.

### **kosten verkoper:**

Uiterlijk binnen 30 dagen dient verkoper te betalen:

- de kosten van het veilinghuis;
  - courtage makelaar-verkoper, indien aangewezen;
  - eventuele plaatsing veilingobject op Funda ad € 75,00 exclusief BTW;
  - eventuele plaatsing extra veilingadvertentie in Het FD € 450,00 exclusief BTW;
  - de plokpenning;
  - kosten doorhaling hypotheek;
  - verschotten recherches;
- een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

### **kosten koper:**

Uiterlijk binnen 8 dagen dient koper te betalen:

- de waarborgsom als bedoeld in art. 12 lid 1 van de AVA2001;
  - de kosten als bedoeld in art. 9 lid 1 onder a t/m d van de AVA 2001, waaronder;
  - honorarium volgens het tarief van het notaris kantoor, zijnde **0,75 %** van de koopsom;
  - de kosten van een eventuele akte de command ad. € 350,00;
  - de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief art. 1.1. inclusief de eventuele kosten van bieden via internet ;
  - courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
  - overdrachtsbelasting;
  - kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche en overige verschotten;
- een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

### **waarborgsommen:**

Door huurders zijn nihil waarborgsommen betaald.



**aanvaarding:**

Na betaling der kooppenningen en het verder ter zake de veiling verschuldigde.

**verrekening baten en lasten:**

De baten en lasten zijn vanaf de betaling der kooppenningen voor rekening van de koper.

**betaling koopsom:**

De koopsom en hetgeen overigens ter zake van de veiling door koper verschuldigd is, moet uiterlijk worden voldaan op 20 december 2017.

**plok:**

€ 1.900,00 excl. BTW ten laste van verkoper.

De directie-makelaar betaalt de inzetpremie, indien inzetter makelaar-koper is, conform het bepaalde in artikel 7 lid 2 AVA:

- aan de inzetter ter veiling in contanten / danwel via directe overmaking op bank-of girorekening van makelaar inzetter; of
- aan de notaris uiterlijk op de dag van de veiling door overmaking naar of storting op diens kwaliteitsrekening voor derdengelden.

**verzekering:**

Het object is voldoende verzekerd.