DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Kea Boumanstraat 30 A, AMSTERDAM



Benedenwoning

Beschrijving

Dubbel benedenhuis (casco nieuwbouw, zelf af te bouwen) met eigen parkeerplaats en stadstuin (ca 18 m²) in de gewilde stadsbuurt Zeeburgereiland.
De woning beslaat de eerste twee bouwlagen (begane grond en eerste verdieping) van een fraai onder architectuur ontworpen pand, dat direct uitzicht heeft op het IJ. Ideale ligging ten opzicht van de binnenstad, diverse uitvals- en snelwegen en parkeren op eigen terrein voor de deur.
De woning wordt casco opgeleverd en dient door koper zelfstandig en volledig naar eigen smaak en inzichten te worden afgebouwd.
De woning ligt op erfpachtgrond, de canon is niet afgekocht en bedraagt thans € 7.363,60 per jaar en jaarlijks in 1x te voldoen.

Verkoopinformatie

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 15 maart 2021
Inzet	maandag 15 maart 2021 vanaf 18:00
Afslag	maandag 15 maart 2021 vanaf 18:00
Kantoor	Krans Notarissen Van Eedenstraat 20 2012 EM Haarlem T: 023 531 93 98 F: 023 532 94 41 E: veilingen@kransnotarissen.nl
Behandelaar	Mw. M. Ram (m.ram@kransnotarissen.nl)
Bezichtiging	donderdag 11 maart 2021, van 13:00 tot 15:00 Op de site van Amstelland Makelaars BV vindt u alle relevante informatie (www.amstellandmakelaars.nl). Ook kunt u hen bellen voor een bezichtiging van het registergoed (020-3209080)
Attentie	Wijze van veilen: Internet-only Live (via openbareverkoop.nl), registreer als bieder, u kunt niet in de zaal bieden.
Lasten	Canon, € 7.284,72 jaarlijks

Kenmerken

Woningtype	Benedenwoning
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Amstelland Makelaars BV Prinsengracht 750 1017 LM Amsterdam T: 020 320 90 80 E: info@amstellandmakelaars.nl
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	NietInGebruik
Kadastrale omschrijving	Het eeuwigdurend recht van erfpacht van het appartementsrecht, eigendom van de gemeente Amsterdam, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond en eerste verdieping van het gebouw, met terras op de begane grond, te 1095 MA Amsterdam, Kea Boumanstraat 30A, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 11157 A-1, uitmakende het eenhonderdzestig/ tweehonderdvierennegentigste (160/294e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond, waarop zal worden gesticht een gebouw bestaande uit twee woningen met voorgelegen parkeerplaats, gelegen aan de Kea Boumanstraat 30A en 30B te Amsterdam, groot ongeveer een honderd vier en veertig vierkante meter (144 m2) of ter grootte als na kadastrale opmeting za blijken, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten voorlopig kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K nummer 11133, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend.













Financieel

Lasten (k.k.)	Datum betaling koopsom
Inzetpremie	1% incl BTW t.l.v. verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 9.128,00 (per 12-03-2021 om 10:59 uur)

Bijzonderheden



gebruik/oplevering
Het registergoed wordt op dit moment niet bewoond. Het registergoed staat leeg.

Het betreft een nieuwbouwwoning. Voor de onderhavige woning gelden de navolgende kenmerken
1. Voor de woning is een aannemingsovereenkomst gesloten met Aannemersbedrijf AWF gevestig
2. De aannemingsovereenkomst is voor geïnteresseerden te zien via de op de veilingsite geplaats
3. De woning is nog niet opgeleverd door de aannemer. De veilingkoper kan bij de oplevering aanw
veilingkoper op het moment van oplevering bekend is.
4. De woning wordt casco geleverd. Voor specifieke informatie over de staat van oplevering wordt verwezen naar https://www.funda.nl/koop/amsterdam/appartement-87627540-kea-boumanstraat-30-a/.



oppervlakte
Oppervlakte ca. 131 m².

energie (EPA)
Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd
energielabel, te weten A.

milieu
Volgens een melding op de internetsite "bodemloket" ingezien op twintig januari tweeduizend eenentwintig (20-01-2021), is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.



VvE
Vereniging van Eigenaars van het gebouw “Kea Boumanstraat 30 te Amsterdam”, gevestigd te Am
vereniging en het reglement van splitsing zijn vastgesteld. De vereniging van eigenaars is ingesch
onder nummer 860109276.
De Vereniging van Eigenaars is nog niet “operationeel”.
Op grond van de statuten of het reglement van splitsing is geen toestemming nodig van de verenig
overdracht van het appartementsrecht (‘ballotage’).

overige bepalingen
De woning ligt op erfpachtgrond, de canon is niet afgekocht en bedraagt thans € 7.363,60 per jaar



gunning
Gunningstermijn is 6 dagen.

FINANCIËLE INFORMATIE

lasten per jaar
Erfpachtcanon: (op dit moment) € 7.363,60;
Rioolheffing, OZB, contributie water, waterschapslasten zijn op dit moment nog niet bekend, maar komen vanaf vijftien maart aanstaande voor rekening van de veilingkoper.



VvE
De inschatting voor de servicebijdragen aan de Vereniging van Eigenaars wordt ingeschat op eenhonderd euro (100 euro) per maand. Een definitieve begroting is nog niet opgesteld, dus kan er ook geen definitieve opgave van de servicebijdrage zijn.

kosten koper
Aan de koper worden in rekening gebracht:
- het honorarium van de notaris op basis van een uurtarief van eenhonderdvijfenzeventig euro (€ 175,00) exclusief BTW voor alle veilingwerkzaamheden;
- de overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals de erfpachtcanon over het jaar tweeduizend eenentwintig, vanaf vijftien maart tweeduizend eenentwintig. De achterstallige erfpachtcanon komt voor rekening van de verkoper casu quo wordt uit de opbrengst voldaan.



betaling koopsom
Betaling koopsom en kosten 4 weken na gunning i.p.v. 6 weken.



plok
1% incl BTW t.l.v. verkoper.

belasting
Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. De huidige eigenaar is ondernemer voor de omzetbelasting. Het tarief voor de overdrachtsbelasting hangt af van de feitelijke situatie van de veilingkoper. Er kan sprake zijn van nul procent, twee procent of acht procent heffing. Het voordeel uit een eventuele vrijstelling voor overdrachtsbelasting komt ten goede aan de verkoper en gaat deel uitmaken van de veilingopbrengst.
Voordelen vrijstelling overdrachtsbelasting komt ten goede van executant.





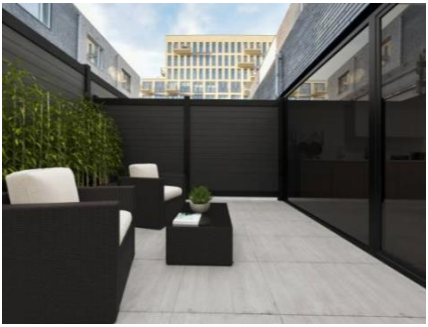








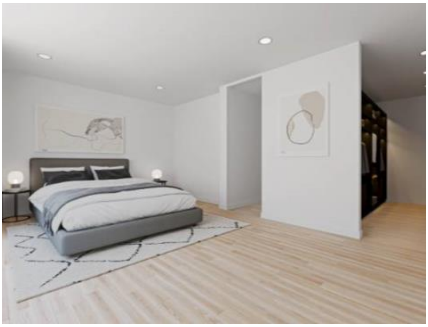


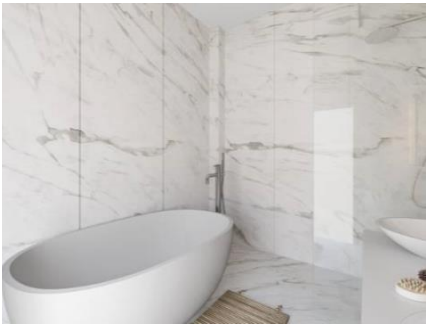




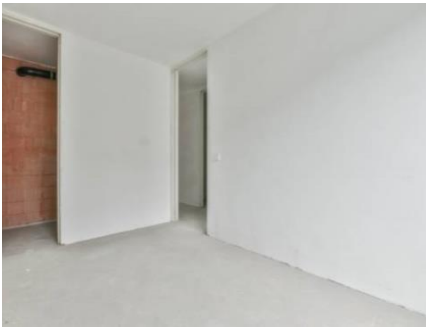


















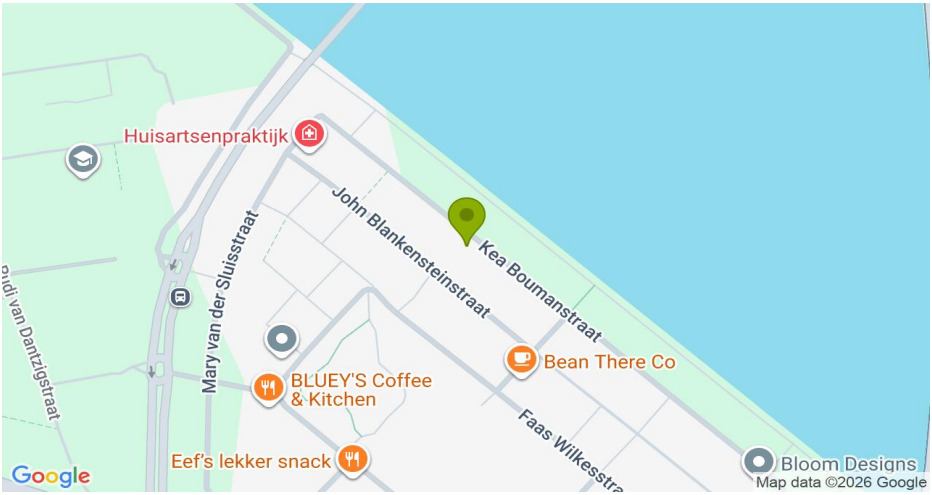


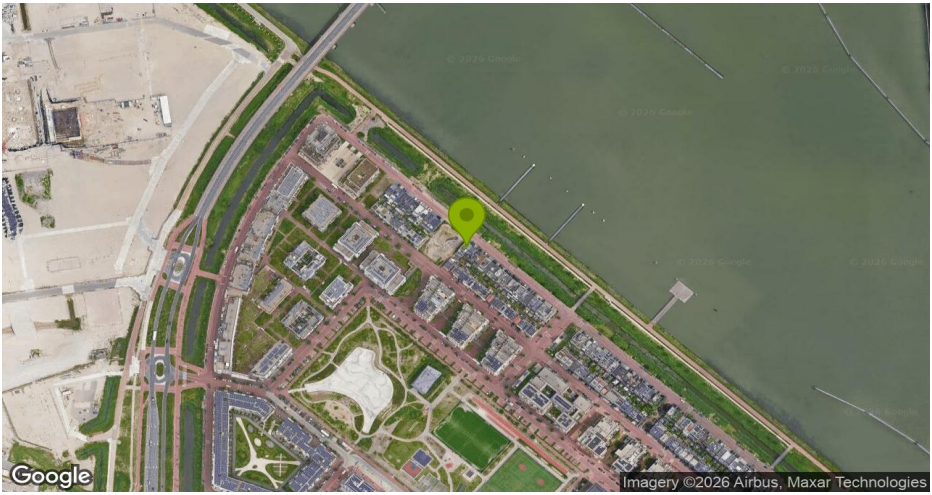







KEA BOUMANSTRAAT
OOST


Huisartsenpraktijk
John Blankensteinstraat
Kea Boumanstraat
Mary van der Sluisstraat
Bean There Co
BLUEY'S Coffee & Kitchen
Eef's lekker snack
Bloom Designs
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

45206-kadastralekaart1095KeaBoumanstraat.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2201396



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

Deze kaart is noordgericht

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 augustus 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Amsterdam
Sectie	K
Perceel	11133

kadaster

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

Bijlage

45206_afschrift.uitgifte in erfpacht.Tess.MONIKA.pdf

UITGIFTE IN ERFPACHT

van:	Kea Boumanstraat 30A te 1095 MA Amsterdam
kenmerk gemeente:	2017-810 dossier E14776/1
zelfbouwkavel:	ZB2A05
kenmerk zaak:	2018C15259JK
passeerdatum:	23 april 2019

Heden, drieëntwintig april tweeduizend negentien, verschenen voor mij, ------
mr. Sabine van Suijdam, notaris te Amsterdam, als waarnemer van ----------
mr. Joris Christiaan van Kerkhof, notaris te Amsterdam: ----------

1. mevrouw Sonja Clair Melody Groot, geboren op vijf oktober ----------
negentienhonderdnegenentachtig te Alkmaar, te dezer zake woonplaats -
kiezende ten kantore van mij, notaris (Antonio Vivaldistraat 66 te --------
1083 HP Amsterdam),----------
te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de heer Constant Cornelis Petrus Marie van Ginneken, geboren op dertien maart ----------
negentienhonderdzevenenvijftig te Roosendaal en Nispen, Nederlands ---
paspoort met kenmerk NT2277PL0, te dezer zake domicilie kiezende te --
Amstel 1 te 1011 PN Amsterdam, afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte, ----
Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam, kantoorhoudende -
Weesperplein 8 te 1018 XA Amsterdam, ----------
bij het verstrekken van de volmacht handelende als gemachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **gemeente Amsterdam**, ----------
kantoorhoudende in het stadhuis, Amstel 1 te 1011 PN Amsterdam, ------
handelsregisternummer 34366966, voor de na te melden rechtshandeling krachtens de hem op grond van artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet ---
door de burgemeester van Amsterdam verstrekte opdracht, ----------
hierna voormelde publiekrechtelijke rechtspersoon te noemen: ----------
de "**gemeente Amsterdam**"; ----------
2. mevrouw Elisabeth Hendrika Gemmink, geboren op éénendertig oktober -
negentienhonderdvijfenzestig te Amsterdam, te dezer zake woonplaats --
kiezende ten kantore van mij, notaris (Antonio Vivaldistraat 66 te --------
1083 HP Amsterdam),----------
te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van mevrouw --------
Monika Tess, wonende 849 ST, Nicholas Avenue te NY 10031 New York (Verenigde Staten van Amerika), geboren op tien februari ----------
negentienhonderdvijfenzeventig te Kraśnik (Polen), Pools paspoort met --
kenmerk EK5551112, ongehuwd en niet geregistreerd partner, ----------
hierna te noemen: de "**Erfpachter**". ----------

De verschenen personen, handelende in vermelde hoedanigheid, verklaarden:
Aanbieding, Overeenkomst, Besluit, Terrein en tekeningen ----------
Artikel 1 ----------

1. De gemeente Amsterdam heeft voor de uitgifte in erfpacht van het na te melden registergoed aan de Erfpachter onder voorbehoud van ---------- bestuurlijke goedkeuring een aanbieding gedaan met nummer 2017-810 en dossiernummer E14776/1, gedateerd vijfentwintig januari tweeduizend zeventien, hierna te noemen: de "**Aanbieding**", welke Aanbieding in ---- kopie aan deze akte zal worden gehecht. De Aanbieding is door de ------- Erfpachter geaccepteerd op zestien februari tweeduizend zeventien door - ondertekening van het bericht van acceptatie, welke eveneens in kopie -- aan deze akte zal worden gehecht en waarop per abuis als datum van --- ondertekening is vermeld zestien februari tweeduizend zestien, waardoor de gemeente Amsterdam en de Erfpachter een overeenkomst, hierna te - noemen: de "**Overeenkomst**", hebben gesloten. ----------
2. Op grond van de Overeenkomst heeft de gemeente Amsterdam op twee - april tweeduizend negentien bij het besluit, met nummer MB 2018-15980, hierna te noemen: het "**Besluit**", besloten toestemming te verlenen voor de uitgifte in erfpacht van: ----------
   het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de - woning gelegen op de begane grond en eerste verdieping van het -------- gebouw, met terras op de begane grond, plaatselijk bekend **Kea** --------- **Boumanstraat 30A te 1095 MA Amsterdam**, kadastraal bekend ------ gemeente Amsterdam sectie K complexaanduiding 11157-A, ---------- appartementsindex 1, uitmakende het eenhonderdzestig ---------- tweehonderdvierennegentigste (160/294) aandeel in de gemeenschap, -- bestaande uit het perceel grond, waarop zal worden gesticht een gebouw bestaande uit twee woningen, met voorgelegen parkeerplaats, gelegen -- aan de Kea Boumanstraat 30A en 30B te Amsterdam, groot ongeveer ---- eenhonderdvierenveertig vierkante meter (144 m²) of ter zodanige ------ grootte als na kadastrale opmeting blijken zal, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten voorlopig kadastraal bekend als gemeente --------- Amsterdam sectie K nummer 11133, waaraan door het kadaster een ----- voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend bij het ---------- splitsingsverzoek met ordernummer 6151359, ----------
   hierna voormeld perceel grond te noemen: het "**Terrein**", ----------
   hierna voormeld appartementsrecht te noemen: het ----------
   "**Appartementsrecht**", ----------
   onder de voorwaarden en bepalingen zoals met de Erfpachter ---------- overeengekomen overeenkomstig de Aanbieding. Het Besluit zal in kopie aan deze akte worden gehecht. ----------
3. Tevens zullen in kopie aan deze akte worden gehecht de bij het Besluit --

horende, door de gemeente Amsterdam overlegde:----------
- tekening met nummer 2016-481 van één september tweeduizend --- zestien waarop het Terrein met streeparcering en coördinaten is ----- aangegeven. ----------

4. Op grond van de Overeenkomst en het Besluit wordt het ---------- Appartementsrecht in erfpacht uitgegeven op de wijze als hierna vermeld.

Uitgifte in erfpacht----------

Artikel 2----------

Ter uitvoering van de Overeenkomst en het Besluit geeft de ---------- gemeente Amsterdam bij dezen het Appartementsrecht in eeuwigdurende --- erfpacht uit aan de Erfpachter, die het Appartementsrecht in eeuwigdurende - erfpacht aanvaardt. ----------

Algemene en bijzondere bepalingen----------

Artikel 3----------

Deze uitgifte in erfpacht geschiedt: ----------

1. Algemene bepalingen----------
onder de "Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016", ---- vastgesteld bij besluit van de Raad van de gemeente Amsterdam van ---- tweeëntwintig juni tweeduizend zestien nummer 187/664 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de --- Dienst van het kadaster en de openbare registers op elf juli tweeduizend zestien in register Hypotheken 4 deel 68635 nummer 79, ---------- hierna te noemen: de "**Algemene Bepalingen 2016**". ----------
De verschenen personen verklaren met de Algemene Bepalingen 2016 --- bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen;--------
2. Bijzondere bepalingen----------
conform de Aanbieding en het Besluit onder de navolgende bijzondere --- bepalingen, welke bepalingen uit de Aanbieding woordelijk luiden als ----- volgt: ----------

"1. *de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, moet - worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien ------- verstande dat:* ----------

A. deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemming(en); --------- *ter uitvoering van artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen --- 2016 is de milieuhygiënische gesteldheid van deze zaak ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht vastgelegd in een --- aan de splitsingsakte gehecht bodemonderzoek (de zogenaamde nulmeting);* ----------

B. in verband met het nabij gelegen persriool akkoord van de ------ Stichting Waternet nodig is op de bouwmethode en de ----------

beheersmaatregelen voor het heien;----------

C. de ondergrond deel uitmaakt van een regionale waterkering, ---- waarop de keurvoorschriften van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht van toepassing zijn (www.agv.nl/regels/keur);----------

D. de erfpachter verklaart er van op de hoogte te zijn, dat op ------- termijn een dijkverleggingsprocedure wordt doorlopen waarin de regionale waterkering verandert in een primaire waterkering en - derhalve de zaak op termijn deel uitmaakt van een primaire ----- waterkering waarop de keurvoorschriften dan wel een legger van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht van toepassing zijn; ------

E. deze zaak voor het overige vrij is van zakelijke en persoonlijke -- lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente ---------- redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens -------- eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die - zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;----------

F. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar ---------- hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn -------- vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter; ------

G. voor eventuele wijzigingen van de splitsingsakte of opheffing van de splitsing is voorafgaande schriftelijke goedkeuring van -------- burgemeester en wethouders nodig;----------

2. ----------

2a. De te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling ---- (bepaling wordt nader uitgewerkt in besluit tot uitgifte als in --------- preambule, kavelregels en toelichting aangegeven): ----------

A. twee erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten - en elk bestemd zijn tot meergezins koopwoning c.a. in de vrije -- sector; ----------

2b. de onbebouwde terreingedeelten als onderdeel van een ---------- appartementsrecht behorende tot één van de onder 2a. bedoelde ---- erfpachtrechten zijn bestemd tot tuin;----------

2c. de erfpachter is verplicht een gedeelte van de onder 2b. bedoelde, tot tuin bestemde terreingedeelte aan de voorzijde van de kavel of een - onderdeel van de bebouwing, in te richten als parkeerplaats voor ---- tenminste één auto per woning; ----------

2d. de erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming te gebruiken; ----------

3. ----------

3a. in aanvulling op artikel 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016 is - het de erfpachter niet toegestaan om binnen 4½ jaar na de ---------- ingangsdatum van het erfpachtrecht: ----------

A. het erfpachtrecht in juridische of economische zin geheel of -----

gedeeltelijk in eigendom over te dragen; ----------

B. het erfpachtrecht te bezwaren met een beperkt zakelijk recht --- (met uitzondering van de vestiging van een recht van hypotheek) waardoor het (recht op) gebruik van de woning op een derde ---- over gaat;----------

3b. de erfpachter is gedurende de in lid a genoemde periode verplicht de woning uitsluitend te gebruiken om zelf (met zijn eventuele partner - en gezinsleden) te bewonen; hierbij geldt dat de erfpachter (met zijn eventuele partner en gezinsleden) als bewoner op het betreffende --- adres dient/dienen te zijn ingeschreven in het bevolkingsregister; ----

3c. het bepaalde in leden a en/of b is niet van toepassing in geval van: --

A. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek; ----------

B. schriftelijke ontheffing van burgemeester en wethouders als ----- hierna bedoeld in lid d; ----------

3d. burgemeester en wethouders kunnen, als de omstandigheden hiertoe naar hun oordeel aanleiding geven, schriftelijk ontheffing verlenen -- van het bepaalde in leden a en/of b; ----------
aan deze ontheffing kunnen burgemeester en wethouders een ------- tijdsbepaling en/of voorwaarden verbinden waaronder herziening van de canon;----------
deze ontheffing wordt in ieder geval verleend zonder dat de ---------- gemeente daaraan herziening van de canon verbindt in geval van: ---

A. overlijden van de erfpachter, dan wel diens partner; ----------

B. ontbinding van het huwelijk van de erfpachter door echtscheiding dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap van de -- erfpachter; ----------

C. verandering van de werkkring van de erfpachter of diens -------- eventuele partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden; daarvan is in ieder geval sprake bij een reisafstand -- voor het woon-werkverkeer van meer dan 50 km of een reistijd - per openbaar vervoer van meer dan één uur;----------

mits de erfpachter daartoe bij zijn aanvraag relevante schriftelijke --- bewijzen kan overleggen; ----------

3e. de gemeente kan aan de erfpachter een boete opleggen als de ------- erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan enige -------- verplichting uit deze bijzondere bepaling; artikel 18 van de Algemene Bepalingen 2016 is hierop van overeenkomstige toepassing; ---------- betaling van de boete ontheft de erfpachter niet van de verplichting - tot nakoming van de verplichtingen in deze bepaling;----------

4. ----------

4a. de erfpachter is verplicht om de bouw van het ----------
appartementencomplex tezamen met de zakelijk gerechtigden tot de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten te voltooien voor 22 februari 2020 (3 jaar na uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding); ----------

4b. als de bouw van het appartementencomplex niet vóór de in lid a -----
vermelde datum is voltooid, dan zal de gemeente een boete opleggen van € 10.000,- voor elke kalendermaand dat het verzuim voortduurt, met een maximum van € 120.000,-; ----------
daarbij geldt, dat: ----------
1° een gedeelte van een maand voor één volle maand wordt --------
gerekend; ----------
2° de erfpachter de boete moet betalen binnen één maand nadat de boete is opgelegd, ----------
3° de kosten van het innen van de boete voor rekening van de -----
erfpachter zijn, ----------
4° betaling van de boete de erfpachter niet ontheft van de ----------
verplichting tot nakoming van de in deze bepaling opgenomen --
bouwplicht en ----------
5° boeteoplegging plaatsvindt aan de erfpachter tezamen met de --
zakelijk gerechtigden van de overige in het ----------
appartementencomplex gelegen appartementsrechten, die voor -
de betaling van de boete hoofdelijk aansprakelijk zijn; ----------

4c. tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal ----
zijn, dient de erfpachter er tezamen met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen ----------
appartementsrechten voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten -
van het appartementencomplex en het overige werkterrein van -----
bouwmateriaal en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen -
aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen; ----------

5. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de ----------
bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op ----
grond van de grosse van de akte van vestiging in gang te zetten als -
het erfpachtrecht is geëindigd; ----------

6. ----------

6a. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. danwel haar ---------
rechtsopvolgers verplicht om het terrein door Westpoort Warmte B.V. danwel haar rechtsopvolgers aan te laten sluiten en aangesloten te --
houden op het warmtenetwerk van NUON Warmte N.V., zulks tegen -
door Westpoort Warmte B.V. te stellen voorwaarden en in rekening te brengen vergoedingen; ----------

6b. het is de erfpachter nimmer toegestaan om voorziening(en) voor ---- ruimteverwarming en/of warm tapwater, anders dan bestemd voor -- aansluiting op het warmtenetwerk van NUON Warmte N.V. aan te --- (doen) leggen, noch derden hiertoe opdracht of toestemming te ----- geven; ----------

6c. het in lid 6b. bedoelde verbod geldt niet voor de erfpachter, natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, nadrukkelijk voor zover het handelen van deze erfpachter uitsluitend betrekking heeft op zijn eigen erfpachtrecht; ----------

6d. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. of haar ---------- rechtsopvolger(s) verplicht om op eerste verzoek van Westpoort ----- Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) onmiddellijk toegang aan ---- Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) te verschaffen ten behoeve van aanleg, inspectie, onderhoud, vernieuwing en ---------- vervanging van door Westpoort Warmte B.V. of haar ---------- rechtsopvolger(s) aangebrachte warmteleidingen en toebehoren, ---- indien zulks naar het oordeel van Westpoort Warmte B.V. of haar ---- rechtsopvolger(s) geen uitstel kan lijden; ----------

6e. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. of haar ---------- rechtsopvolger(s) verplicht om onbebouwd blijvende delen van het -- terrein waarin warmteleidingen en toebehoren van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aanwezig zijn zodanig in te richten en ingericht te houden dat deze niet beschadigd worden en dat de ------ toegankelijkheid van deze warmteleidingen en toebehoren niet op --- onredelijke wijze wordt belemmerd. In dat verband is het de --------- erfpachter in ieder geval nimmer toegestaan onbebouwd blijvende -- delen van het terrein waarin warmteleidingen en toebehoren van ---- Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aanwezig zijn ----- aaneengesloten te bestraten (waaronder niet wordt begrepen klinker- en tegelbestrating) alsmede daarop bomen en diepwortelende ------- beplanting aan te (doen) brengen) danwel objecten de grond in te --- drijven; ----------

De gemeente kan onder voorwaarden vrijstelling verlenen van ---------- voornoemde aansluitplicht. ----------

Indien voornoemde vrijstelling wordt verleend komt artikel 6a. tot en met 6e. te vervallen.".----------

en waarbij in het Besluit de bijzondere bepaling 2a. zoals hiervoor ------- aangehaald als volgt wordt gecompleteerd, woordelijk luidende: ----------

"2a. De te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling: ---

- Erfpachtrecht 1: Kea Boumanstraat 30A (benedenwoning), 160 - m² bruto vloeroppervlak en omvattende één appartementsrecht

met de bestemming meergezins koopwoning c.a. in de vrije sector; ----------

- *Erfpachtrecht 2: Kea Boumanstraat 30B (bovenwoning), 134 m² bruto vloeroppervlak en omvattende één appartementsrecht met de bestemming meergezins koopwoning c.a. in de vrije sector;* --

Het maximale bruto vloeroppervlak van het gehele bouwplan mag 294 m² zijn (NEN2580).". ----------

Erfpachtgrondwaarde en canon ----------

Artikel 4 ----------

1. De gemeente Amsterdam en de Erfpachter zijn overeengekomen, gelet op artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2016, dat de onderhavige uitgifte in erfpacht van het Appartementsrecht geschiedt tegen een canon die jaarlijks wordt aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau. ----------
2. De totale erfpachtgrondwaarde van het Terrein bedraagt: ---------- vijfhonderdachtenzeventigduizend negenhonderddrieëndertig euro (€ 578.933,00). ----------
3. De canon bedraagt voor het Appartementsrecht zevenduizend ---------- éénhonderdzeventig euro (€ 7.170,00) per jaar en is gebaseerd op een grondwaarde voor het Appartementsrecht van driehonderdduizend ------- veertien euro (€ 300.014,00) (exclusief omzetbelasting) en een ---------- canonpercentage van twee negenendertig/honderdste procent (2,39 %).

2. De gemeente past de canon jaarlijks op één januari aan de inflatie aan. Als er in een jaar sprake is van deflatie, dan past de gemeente de canon niet aan. De jaarlijkse aanpassing is geregeld in artikel 7 leden 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016. ----------

Ingangsdatum erfpachtrecht, bestemming ----------

Artikel 5 ----------

1. De gemeente Amsterdam verklaarde voorts dat in het Besluit is ---------- vastgesteld dat de ingangsdatum van het erfpachtrecht van het ---------- Appartementsrecht is vastgesteld op één februari tweeduizend negentien.
2. De bestemming van het erfpachtrecht van het Appartementsrecht is: ---- *"erfpachtrecht omvattende één appartementsrecht met de bestemming meergezins koopwoning c.a. in de vrije sector".* ----------

Titel van aankomst ----------

Artikel 6 ----------

Het Terrein - als deel van een groter geheel - is door de Gemeente ---------- Amsterdam in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op twee ---- januari tweeduizend vier in Register Hypotheken 4, deel 18867 nummer 122, van een afschrift van een akte van levering ten titel van liquidatie-uitkering, op éénendertig december tweeduizend drie verleden voor mr. K.E.J. Dijk, ----

notaris te Amsterdam, mede in verband met de inschrijving ten kantore van - de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op twee april tweeduizend vier in Register Hypotheken 4, deel 18923 nummer 99, van een afschrift van een akte van rectificatie, op één april tweeduizend vier ----- verleden voor een waarnemer van mr. K.E.J. Dijk, voornoemd,---------- mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het ----- kadaster en de openbare registers in Register Hypotheken 4, van het afschrift van een akte van splitsing in appartementsrechten, verleden op negentien --- april tweeduizend negentien voor mr. J.C. van Kerkhof, notaris te Amsterdam, waardoor het Appartementsrecht zal worden gevormd. ----------

Beperkende lasten en beperkingen ----------

Artikel 7----------

Er zijn (voor zover op het Terrein van toepassing) aan de ---------- gemeente Amsterdam geen andere erfdienstbaarheden, kwalitatieve --------- verplichtingen, kettingbedingen en of andere lasten en beperkingen met ----- betrekking tot het Terrein -als deel van een groter geheel- bekend, anders --- dan: ----------

- het Hogere waardenbesluit (als bedoeld in artikel 110i van de Wet ------- geluidhinder), van welk besluit een afschrift is ingeschreven ten kantore - van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op éénentwintig juni tweeduizend elf in register Hypotheken 4 deel 60011 nummer 118; --
- het Hogere waardenbesluit (als bedoeld in artikel 110i van de Wet ------- geluidhinder), van welk besluit een afschrift is ingeschreven ten kantore - van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tien -------- september tweeduizend dertien in register Hypotheken 4 deel 63192 ----- nummer 49.----------

Betalingen; omzetbelasting; rente; kwijting ----------

Artikel 8----------

Op basis van de Overeenkomst en het Besluit moet de Erfpachter ter zake van onderhavige uitgifte in erfpacht van het Terrein aan de gemeente Amsterdam betalen: ----------

- de berekende canon vanaf één februari tweeduizend negentien tot en met éénendertig december tweeduizend negentien, zijnde een bedrag groot -- zesduizend vijfhonderdtweeënzeventig euro en vijftig eurocent ---------- (€ 6.572,50); ----------
- éénentwintig procent (21%) omzetbelasting verschuldigd over de -------- grondwaarde, zijnde een bedrag groot drieënzestigduizend twee euro en vierennegentig eurocent (€ 63.002,94); ----------

welke eerste twee genoemde zijn verminderd met:----------

- de door de Erfpachter in het kader van deze uitgifte in erfpacht eerder --- betaalde waarborgsom van dertienduizend achthonderdzesendertig euro - (€ 13.836,00), welk bedrag de gemeente Amsterdam verklaart te hebben

ontvangen en voor de betaling waarvan de gemeente Amsterdam --------
de Erfpachter bij dezen alsnog kwijting verleent,----------
een en ander volgens een overzicht van de gemeente Amsterdam, van welk -
overzicht een afdruk aan deze akte zal worden gehecht. ----------
Het saldo van de hiervoor vermelde bedragen, een bedrag groot ----------
vijfenvijftigduizend zevenhonderdnegenendertig euro en vierenveertig --------
eurocent (€ 55.739,44), welk bedrag de Erfpachter blijkens de door mij, -----
notaris, opgestelde nota van afrekening ter gelegenheid van deze uitgifte in -
erfpacht aan de gemeente Amsterdam dient te betalen, is voldaan door ------
storting op Kwaliteitsrekening Wintertaling notariaat. ----------
De gemeente Amsterdam verleent de Erfpachter bij dezen kwijting voor de --
betaling van vorenbedoelde canon en omzetbelasting verschuldigd over de ---
grondwaarde.----------

Beroep op vrijstelling overdrachtsbelasting, omzetbelasting ----------

Artikel 9----------

1. De Erfpachter doet een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en onder letter a van de Wet op -------- belastingen van rechtsverkeer, aangezien het Terrein door de ---------- gemeente Amsterdam is vervaardigd maar niet bedrijfsmatig is gebruikt.-
2. Het recht waarop het recht van erfpacht wordt gevestigd is een ---------- bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 6 Wet op de omzetbelasting ----- 1968. De bij de vestiging van het recht door de Erfpachter verschuldigde vergoeding, vermeerderd met de hierna te vermelden omzetbelasting, --- bedraagt niet minder dan de waarde in het economisch verkeer van het - recht van erfpacht als bedoeld in artikel 3 lid 2 Wet op de omzetbelasting 1968 zodat de vestiging van het recht van erfpacht wordt aangemerkt als een 'levering'. Op grond van artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 Wet op - de omzetbelasting 1968 is daardoor met betrekking tot de vestiging van - het recht van erfpacht op het Appartementsrecht omzetbelasting --------- verschuldigd.----------

Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en ----------

Kettingbeding----------

Artikel 10 ----------

1. Met verwijzing naar artikel 32 van de Algemene Bepalingen 2016 --------- verklaarden de gemeente Amsterdam en de Erfpachter nadrukkelijk ----- derdenwerking te beogen ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen 2016 en de bijzondere ---------- bepalingen.----------
2. Alle verplichtingen die in de Algemene Bepalingen 2016 staan om iets te dulden of niet te doen en die geen zakelijke werking hebben, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd. Deze verplichtingen gaan daarmee --

over op opvolgende erfpachters. Zij gelden ook voor degenen die een ---- recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende. ----------

3. Verplichtingen van de Erfpachter die op grond van de overeengekomen -- voorwaarden geen zakelijke werking hebben en waarvoor ook geen ------ kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel zijn ------ gevestigd, zal de Erfpachter ten behoeve van de gemeente Amsterdam -- door middel van een kettingbeding opleggen en laten aannemen door zijn rechtsopvolger of de beperkt gerechtigde. De Erfpachter past dit --------- kettingbeding toe bij: ----------
   a. overdracht van het onderhavige erfpachtrecht of een gedeelte ------- daarvan; of ----------
   b. bezwaring van het onderhavige erfpachtrecht of een gedeelte -------- daarvan met een beperkt genotsrecht. ----------

Woonplaats ----------

Artikel 11 ----------

De verschenen personen verklaren uitdrukkelijk dat zij voor de inschrijving -- van deze akte en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van de minuut van deze --- akte. ----------

Volmacht ----------

Artikel 12 ----------

Van de volmachtverlening aan de verschenen personen onder 1 en 2 --------- genoemd blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht, welke aan deze --- akte zullen worden gehecht. ----------

Slot ----------

Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. ----------

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend, en de identiteit van de ---- verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor ------- vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld. ----------

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van - de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. ---------

De akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst --- door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om tien uur --- twintig minuten. ----------

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

door mij, mr. Sabine van Suijdam, notaris, als waarnemer van de in het hoofd van deze akte genoemde notaris,

Dienst voor het kadaster en de openbare registers

Aan
Praktijkvennootschap J.C. van Kerkh
AMSTERDAM

kadaster

Bewijs van inschrijving

Onderwerp
OZ4 75445/25

Uw kenmerk
M-2018C15259JK UITGIFTE IN ERFPACHT Tes

Geachte relatie,

Op 23-4-2019 om 12.28 uur is ingeschreven het stuk OZ4 75445/25.

De ondertekenaar van dit stuk is: Sabine van Suijdam

De inschrijving betreft de volgende stukken:

1 Stuk (Digitaal) : 2018C15259JK UITGIFTE IN ERFPACHT Tess.pdf

Met vriendelijke groeten,

Mr. B.H.J. Roes
Bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Bijlage

45206_algemene_bepalingen_2016.pdf

Gemeente Amsterdam



Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB 2016)

Voorwoord

Voor u liggen de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (hierna: AB 2016). Een mijlpaal in de Amsterdamse erfpachtgeschiedenis. Het zijn de eerste algemene bepalingen die voor eeuwigdurende erfpacht gelden. En dat is uniek. Na meer dan 100 jaar grond uitgeven in voortdurende erfpacht, maakt de AB 2016 het mogelijk om grond ook in eeuwigdurende erfpacht uit te geven.

Het nieuwe erfpachtsysteem is transparanter en geeft meer zekerheid. Na vijftig jaar is de erfpachtgrondwaarde meestal flink toegenomen, waardoor de erfpachtkosten ook flink omhoog gaan. Hier heeft niet elke erfpachter op gerekend. In het nieuwe stelsel is deze sprong niet meer aan de orde. Voor de Amsterdammers die onder het eeuwigdurende stelsel vallen geldt dat de canon nog maar één keer wordt vastgesteld en de gemeente daarna niet meer aanklopt voor een herziening. De zekerheid van eeuwigdurende erfpacht wordt vooral geregeld in deze algemene bepalingen. Hierin staat welke rechten en plichten de erfpachter, maar ook de gemeente heeft in het nieuwe stelsel.

Eric van der Burg
Wethouder Grondzaken

09.2016 Aan deze uitgave kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen. Niets uit deze uitgave mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Amsterdam openbaar worden gemaakt of gekopieerd.

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Inhoud

1. Erfpacht in Amsterdam 7

2. Wat is eeuwigdurende erfpacht? 11

3. Wat staat er in de AB 2016? 13

4. AB 2016 19

5. Meer informatie 47



1.

Erfpacht in Amsterdam

1896

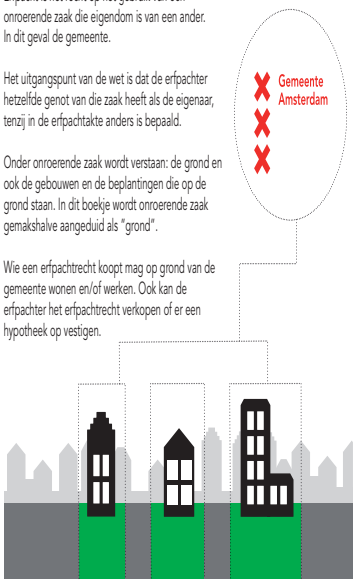
Het Amsterdamse erfpachtstelsel bestaat sinds 1896.

Erfpacht is het recht op het gebruik van een onroerende zaak die eigendom is van een ander. In dit geval de gemeente.

Het uitgangspunt van de wet is dat de erfpachter hetzelfde genot van die zaak heeft als de eigenaar, tenzij in de erfpachtakte anders is bepaald.

Onder onroerende zaak wordt verstaan: de grond en ook de gebouwen en de beplantingen die op de grond staan. In dit boekje wordt onroerende zaak gemakshalve aangeduid als "grond".

Wie een erfpachtrecht koopt mag op grond van de gemeente wonen en/of werken. Ook kan de erfpachter het erfpachtrecht verkopen of er een hypotheek op vestigen.



80%

80% van de grond in Amsterdam is van de gemeente. Het grootste deel daarvan wordt in erfpacht uitgegeven.



Erfpacht

Voor het gebruik van de grond betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding. Die vergoeding heet de (erfpacht)canon. Deze vergoeding kan vooruit worden betaald (afkoop).



Als erfpachter koop je (in juridische zin) een erfpachtrecht, niet een huis of bedrijfspand.



250.000

Er zijn ongeveer 250.000 erfpachtcontracten.

110.000



Er zijn ongeveer 110.000 erfpachters.



1 erfpachter kan meerdere contracten hebben en 1 contract kan over meerdere panden gaan.

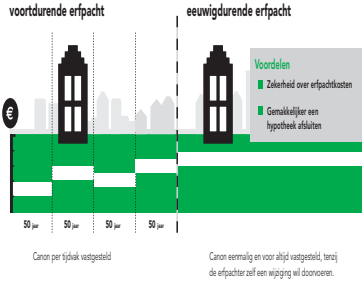
2.

Wat is eeuwigdurende erfpacht?

Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de canon die erfpachters moeten betalen voor het gebruik van de grond slechts één keer berekend. De canon wordt daarna nooit meer herzien, tenzij de erfpachter zelf iets wil wijzigen in zijn of haar erfpachtrecht.

Op dit moment hebben de meeste erfpachters in Amsterdam een voortdurend erfpachtrecht. Bij voortdurende erfpacht kan de gemeente ieder tijdvak (van 50 of 75 jaar) eenzijdig nieuwe algemene bepalingen opleggen. Ook wordt aan het begin van ieder tijdvak de canon opnieuw vastgesteld op basis van de actuele erfpachtgrondwaarde. Als blijkt dat de waarde van de grond is gestegen, stijgt meestal ook de canon. De hoogte van de nieuwe canon kan pas enige jaren voor de aanvang van een nieuw tijdvak worden berekend. Omdat dit voor erfpachters en hypotheekverstrekkers onzekerheid oplevert, heeft de gemeente eeuwigdurende erfpacht ingevoerd.

Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de hoogte van de canon eenmalig bepaald. De canon wordt daarna enkel nog jaarlijks geïndexeerd (op basis van de inflatie). Verder verandert er nooit meer iets aan de canon en de overige afspraken, tenzij de erfpachter zelf een wijziging wil doorvoeren (bijvoorbeeld bij een bestemmingswijziging). Dit geeft de erfpachter en de gemeente duidelijkheid en zekerheid. Ook hypotheekverstrekkers krijgen daarmee zekerheid over de waarde van het erfpachtrecht als onderpand van hun lening.



Verschil tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpachtstelsel

Voortdurende erfpacht	Eeuwigdurende erfpacht
De canon wordt iedere 50 jaar gewijzigd (daarnaast indexering en aangepast in geval van een wijziging).	De canon verandert nooit meer (alleen aangepast aan inflatie en in geval van een wijziging).
De gemeente legt elke 50 jaar de nieuwste regels (algemene bepalingen) op.	De gemeente wijzigt nooit meer eenzijdig de algemene bepalingen als een contract eenmaal afgesloten is.
Afkoop is voor 50 jaar. Daarna opnieuw tijdvak voor 50 jaar enz. In geval van een wijziging kan een aanvullende afkoopsom worden gevraagd.	Afkoop is voor altijd. Alleen in geval van een wijziging kan een aanvullende afkoopsom worden gevraagd.
Onzekerheid over erfpachtkosten na 50 jaar.	Zekerheid over erfpachtkosten.
Hypotheek afsluiten in laatste 10 jaar van tijdvak lastig door onzekerheid erfpachtkosten.	Hypotheek afsluiten zal makkelijker gaan omdat banken ook meer zekerheid hebben.
Betalingsmogelijkheden AB 2000: een jaarlijks aan de inflatie -1% aangepaste canon, een 10 of 25 jaar vaste canon of afkoop.	Betalingsmogelijkheden AB 2016: een jaarlijks aan de inflatie aangepaste canon of afkoop (voor commerciële bestemmingen is het verplicht om bij nieuwe uitgiften de canon af te kopen).

3.

Wat staat er in de AB 2016?

Met eeuwigdurende erfpacht heeft de erfpachter, bij onveranderd gebruik, zekerheid over de erfpachtkosten. Dit is geregeld in de AB 2016. De afspraken die hierin zijn vastgelegd gelden voor erfpachters van erfpachtrechten waarop deze algemene bepalingen van toepassing zijn verklaard. De gemeente kan deze afspraken niet eenzijdig aanpassen. Aanpassing van de afspraken is alleen mogelijk als beide partijen dat met elkaar overeenkomen.

In de AB 2016 staat onder andere:

- dat er sprake is van eeuwigdurende erfpacht,
- wat in een erfpachtakte moet staan,
- hoe de canon wordt bepaald en de mogelijkheden om canon te betalen,
- hoe de gemeente omgaat met door de erfpachter verzochte wijzigingen in de toekomst (bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen en splitsing van het erfpachtrecht),
- situaties waarin een erfpachtrecht beëindigd kan worden,
- wat er gebeurt als een erfpachter niet (op tijd) betaalt.

Uitgifte in eeuwigdurende erfpacht (artikel 1)

De gemeente Amsterdam geeft grond uit in eeuwigdurende erfpacht. De gemeente verklaart daarbij algemene bepalingen van toepassing, in dit geval de AB 2016. Daarnaast zal de gemeente voor iedere uitgifte met de erfpachter bijzondere bepalingen overeenkomen met meer specifieke afspraken. Bijzondere bepalingen gaan onder andere over de bestemming.

Algemene en bijzondere bepalingen

Algemene bepalingen zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die bij het sluiten van een erfpachtcontract van toepassing worden verklaard. Algemene bepalingen worden standaard toegepast op alle erfpachtrechten. Bijzondere bepalingen gaan over de situatie van één erfpachtrecht in het bijzonder. In de algemene bepalingen staat bijvoorbeeld dat een erfpachter niet de bestemming van het erfpachtrecht mag wijzigen zonder toestemming van de gemeente. In de bijzondere bepalingen staat wat de bestemming van het specifieke erfpachtrecht is (bijvoorbeeld een koopwoning).

Inhoud van de erfpachtakte (artikel 3)

Het erfpachtcontract wordt bij de notaris vastgelegd in een erfpachtakte. Dit officiële document wordt daarna in het Kadaster ingeschreven. Hiermee ontstaat formeel het erfpachtrecht. In de erfpachtakte staan onder andere het canonbedrag en de bijzondere bepalingen die voor het erfpachtrecht gelden, waaronder de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte. Aan de akte wordt ook een bodemonderzoek (nulmeting) gehecht. Met dit onderzoek legt de gemeente vast welke stoffen zich in de bodem bevinden. De nulmeting geldt gedurende de looptijd van het erfpachtrecht als referentie voor de toepassing van artikel 14 en artikel 15 van de AB 2016.

Het betalen van canon (artikel 7, 8 en 27)

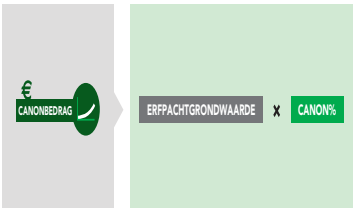
Vanaf de datum dat het erfpachtrecht ingaat, betaalt de erfpachter een canon. Dit is de vergoeding voor het gebruik van de grond. Bij eeuwigdurende erfpacht wordt de hoogte van de canon eenmaal berekend. De voorwaarden en de canon staan bij ongewijzigd gebruik vast, afgezien van de jaarlijkse aanpassing aan de inflatie. Alleen als een erfpachter zelf een wijziging wil aanbrengen in het erfpachtrecht, kan de canon opnieuw berekend worden.

De AB 2016 biedt twee betalingsmogelijkheden:

- Een jaarlijkse canon die ieder jaar aan de inflatie wordt aangepast.
- Een afkoopsom waarmee de canon eeuwigdurend wordt afgekocht.

Hoogte van de canon

De gemeente berekent de hoogte van de canon door de actuele erfpachtgrondwaarde te vermenigvuldigen met het actuele canonpercentage.



Erfpachtgrondwaarde

Dit is de waarde van de grond zoals die in de erfpachtakte staat. De waarde van de bebouwing (de zogenoemde opstal) valt niet onder de erfpachtgrondwaarde. Hoe de erfpachtgrondwaarde precies wordt berekend staat in het grondprijsbeleid.

Het canonpercentage

De gemeenteraad stelt het canonpercentage periodiek vast en maakt dit bekend in het grondprijsbeleid. Dit gebeurt in principe één keer per jaar. Het actuele canonpercentage is te vinden op **www.amsterdam.nl/erfpacht**.

Canonindexering

De gemeente past de canon ieder jaar aan de inflatie aan. Bij deflatie blijft de canon ongewijzigd. In artikel 7 van de AB 2016 staat precies beschreven hoe de canon jaarlijks aan de inflatie wordt aangepast.

Grondprijsbeleid
In het grondprijsbeleid staat de methode voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde, de actuele m²-prijzen van de grond en de canon die op basis daarvan is vastgesteld. De gemeenteraad stelt dit beleid elk jaar vast in de zogenaamde Grondprijzenbrief. Deze wordt op **www.amsterdam.nl** gepubliceerd.

Afkoopsom

Met de AB 2016 is het mogelijk om de canon in één keer voor altijd af te kopen. Meer hierover staat in artikel 8. Voor een aantal commerciële bestemmingen is bij een nieuwe uitgifte afkoop van de canon verplicht. Voor welke bestemmingen dit geldt, vindt u in het grondprijsbeleid van de gemeente Amsterdam. Hoe de afkoopsom wordt berekend, staat ook in het grondprijsbeleid.

Wijzigingen in het erfpachtrecht (artikel 4, 5, 9, 10, 11, 12 en 20)

Het is mogelijk om een wijziging aan te brengen in het erfpachtrecht. Ook is het mogelijk om af te wijken van sommige verplichtingen, termijnen en beperkingen. Er is dan wel toestemming of vrijstelling nodig van de gemeente. De gemeente kan hieraan voorwaarden verbinden, zoals een canonverhoging. Onder andere in de volgende gevallen is toestemming of vrijstelling nodig:

- Wijziging van de bestemming
- Uitbreiding van de tuin, de woning of het bedrijfspand
- Splitsing in appartementsrechten

Meer gevallen waarvoor toestemming of vrijstelling gegeven kan worden, leest u in artikel 4, 5, 9, 10, 11 en 12.

Canonverhoging bij wijziging
De gemeente kan aan het verlenen van vrijstelling of toestemming voorwaarden verbinden. Onder deze voorwaarden valt ook herziening van de canon. Hoe de gemeente die canon berekent, staat in artikel 20 van de AB 2016. Als een wijziging in het gebruik leidt tot een waardevermindering, dan wordt de canon niet omlaag bijgesteld. Een uitzondering daarop is wanneer er een bijzonder gemeentelijk belang mee is gediend.

Geen canonverhoging bij uitbreiding vloeroppervlak woningen
Voor woningen geldt dat de canon niet omhoog gaat als de woning wordt uitgebreid. Voorwaarden hiervoor staan beschreven in artikel 10 lid 5.

Alleen de gemeente kan het erfpachtrecht beëindigen
(artikel 22, 23, 24, 25 en 26)
Beëindiging van het erfpachtrecht door de erfpachter is niet mogelijk. Dit wijkt af van de algemene bepalingen in het voortdurende erfpachtstelsel. Daarin kan de erfpachter aan het einde van het tijdvak het erfpachtrecht beëindigen als de gemeente de nieuwe voorwaarden oplegt. Deze mogelijkheid bestaat niet bij eeuwigdurende erfpacht omdat er geen sprake is van een einde van een tijdvak.

In deze uiterste gevallen kan de gemeente het erfpachtrecht beëindigen:
- De canon is gedurende twee jaar niet betaald (wanbetaling).
- De erfpachter schiet ernstig tekort in het nakomen van zijn of haar verplichtingen.
- Er zijn redenen van algemeen belang. Dat is vergelijkbaar met de mogelijkheid om in het algemeen belang te kunnen onteigenen. De gemeente zorgt in dit geval voor schadeloosstelling.

Gedoogplichten **(artikel 13)**
De gemeente moet kabels, leidingen, rioleringen en andere zaken voor openbare voorzieningen kunnen aanbrengen op het perceel van de erfpachter.

Boete **(artikel 18)**
In de algemene bepalingen is ook vastgelegd in welke situaties een boete kan worden opgelegd. Zoals wanneer de canon niet tijdig wordt betaald. De gemeente vraagt dan om een zogenaamde vertragingsrente. Ook kan de gemeente een boete opleggen als de afgesproken verplichtingen niet worden nagekomen.

Algemene zaken **(artikel 27 t/m 37)**
In de AB 2016 staat nog een aantal slotbepalingen die meer algemene zaken regelen. De slotbepalingen stellen bijvoorbeeld dat er sprake is van hoofdelijke verbondenheid wanneer een erfpachtrecht aan meerdere personen toebehoort. Hoofdelijke verbondenheid betekent dat de personen ieder voor het geheel aansprakelijk zijn voor de nakoming van de verplichtingen.

Algemene zaken die in de slotbepalingen zijn geregeld:
- Het moet duidelijk zijn wie aanspreekpunt is wanneer er meerdere erfpachters zijn.
- Er moet altijd een adres van de erfpachter bekend zijn.
- Wanneer een termijn eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt de termijndatum verschoven naar de eerstvolgende werkdag.

4.

Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB 2016)

Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van 22 juni 2016, nummer 187/664 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers op 11 juli 2016 in deel 68635 nummer 79.

Inhoud

I ALGEMEEN 22
artikel 1 Erfpacht in Amsterdam 22
artikel 2 Definities 22

II UITGIFTE 24
artikel 3 Uitgifte in erfpacht 24
artikel 4 Bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel 25
artikel 5 Overdracht voor ingebruikname 26
artikel 6 Lasten en belastingen 26

III FINANCIEEL 27
artikel 7 Canon 27
artikel 8 Afkoop van de canon 28

IV BEHEER 29
artikel 9 Gebruik overeenkomstig de bestemming 29
artikel 10 In stand houden van de opstallen 29
artikel 11 Splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht 30
artikel 12 Ondererfpacht 30
artikel 13 Gedoogplichten 30
artikel 14 Risico bij verslechterde staat van de onroerende zaak 31
artikel 15 Aansprakelijkheid en bijstaan in een geding 31
artikel 16 Overdracht van het erfpachtrecht 31
artikel 17 Niet nakomen van verplichtingen door de erfpachter 32
artikel 18 Boete 32
artikel 19 Herstel door de gemeente 33

V WIJZIGING ERFPACHTRECHT 34
artikel 20 Voorwaarden bij het verlenen van vrijstelling of toestemming 34
artikel 21 Uitvoering overeenkomst tot wijziging erfpachtrecht 35

VI BEËINDIGING 36
artikel 22 Geen beëindiging door de erfpachter 36
artikel 23 Beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling canon 36
artikel 24 Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling canon 37
artikel 25 Beëindiging van het erfpachtrecht om redenen van algemeen belang 38
artikel 26 Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang 39

VII SLOTBEPALINGEN 41
artikel 27 Betalingen 41
artikel 28 Deskundigen 41
artikel 29 Hoofdelijke verbondenheid 42
artikel 30 Vertegenwoordiging 43
artikel 31 Ontruiming 43
artikel 32 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding 43
artikel 33 Mededelingen 44
artikel 34 Woonplaatskeuze 44
artikel 35 Kosten die verband houden met notariële akte 44
artikel 36 Algemene Termijnenwet 44
artikel 37 Citeertitel 44

BIJLAGE: FORMULIER AANWIJZING VERTEGENWOORDIGER 45



I ALGEMEEN

artikel 1 - Erfpacht in Amsterdam

De gemeente Amsterdam geeft percelen uit in eeuwigdurende erfpacht. De gemeente neemt daarbij deze AB 2016 in acht en verklaart deze van toepassing. In aanvulling, naast of in afwijking daarop zal de gemeente voor elke uitgifte met de erfpachter bijzondere bepalingen overeenkomen. Deze gaan onder andere over de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel.

artikel 2 - Definities

1 In deze Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:

a. **afkoopsom:**
een eenmalig te betalen bedrag dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s);

b. **Algemene Bepalingen:**
de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;

c. **artikel:**
een artikel van de Algemene Bepalingen;

d. **bijzondere bepalingen:**
de bepalingen die gelden in aanvulling op, naast of in afwijking van de Algemene Bepalingen zoals vermeld in de erfpachtakte;

e. **canon:**
het bedrag dat de erfpachter, al dan niet periodiek, aan de gemeente Amsterdam is verschuldigd als vergoeding voor het erfpachtrecht;

f. **canonpercentage:**
het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt;

g. **erfpachtakte:**
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht. Hieronder vallen:
- de akte van vestiging waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd;
- alle latere notariële akten waarin de rechten en plichten met betrekking tot het erfpachtrecht worden gewijzigd, waaronder de akte van omzetting waarbij op een bestaand erfpachtrecht de Algemene Bepalingen van toepassing worden verklaard;

h. **erfpachtgrondwaarde:**
de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn;

i. **erfpachtrecht:**
het zakelijk recht van erfpacht zoals omschreven in de erfpachtakte (evenals het onverdeeld aandeel daarin);

j. **onroerende zaak:**
de grond met de eventueel daarop/daarin aanwezige of te bouwen opstallen of het appartementsrecht;

k. **openbare registers:**
de openbare registers waarin de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Kadaster) onder andere zakelijke rechten vastlegt;

l. **opstallen:**
gebouwen, werken en beplantingen;

m. **perceel:**
de onroerende zaak die in erfpacht is of wordt uitgegeven;

n. **uitgifte in erfpacht:**
de eerste keer dat een perceel in erfpacht wordt uitgegeven;

o. **vloeroppervlakte:**
de vloeroppervlakte van de bebouwing, berekend volgens normblad NEN 2580.Voor woningen wordt dit uitgedrukt in gebruiksoppervlakte (GO), voor andere bestemmingen in bruto vloeroppervlakte (BVO).

II UITGIFTE

artikel 3 - Uitgifte in erfpacht

1 Vestiging erfpachtrecht

De uitgifte in eeuwigdurende erfpacht vindt plaats bij akte van vestiging. De akte wordt verleden door een notaris die in de gemeente Amsterdam is gevestigd. De gemeente kiest de notaris na overleg met de erfpachter.

2 Inhoud akte van vestiging

In de akte van vestiging staat in ieder geval:

a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
b. een verwijzing naar de Algemene Bepalingen;
c. de bijzondere bepalingen, die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, waaronder:
   - de aanvaarding van het perceel;
   - de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
   - de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de bebouwing klaar moet zijn;
   - de bevoegdheid van de gemeente zoals genoemd in artikel 31, ontruiming op grond van de grosse van de akte van vestiging;
d. de financiële voorwaarden, waaronder:
   - het canonbedrag,
   - het bijbehorende canonpercentage en
   - de erfpachtgrondwaarde;
e. de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
f. de data waarop de canon moet zijn betaald;
g. een woonplaatskeuze op het kantoor van een notaris die is gevestigd in de gemeente Amsterdam, als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft.
h. het bedrag van de afkoopsom, in geval van afkoop van de canon overeenkomstig artikel 8.

3 Aan de akte van vestiging te hechten bodemonderzoek

Aan de akte van vestiging wordt een bodemonderzoek gehecht dat tenminste voldoet aan de eisen van een nulonderzoek volgens normblad NEN 5740. Het onderzoek geeft inzicht in de milieu-hygiënische bodemgesteldheid van het perceel op de datum van:

a. de vestiging van het erfpachtrecht, of
b. de economische verkrijging van het erfpachtrecht; dit is het geval als de erfpachter het perceel vóór de vestiging van het erfpachtrecht in gebruik heeft genomen.

Dit bodemonderzoek geldt tijdens de looptijd van het erfpachtrecht als uitgangspunt voor de toepassing van artikel 14 en artikel 15.

4 Leveringsverplichting

Tenzij in de schriftelijke aanbieding die aan de uitgifte in erfpacht vooraf gaat en/of de bijzondere bepalingen anders is vermeld, is de gemeente verplicht de erfpachter:

a. een erfpachtrecht te leveren dat:
   - onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;
   - niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan, met uitzondering van de in de bijzondere bepalingen vermelde beperkte rechten;
   - vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
   - vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die de overeengekomen bouw, de verdere inrichting en ingebruikname van het perceel verhinderen of beperken;
b. het terrein waarop het erfpachtrecht betrekking heeft feitelijk op te leveren dat:
   - in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de overeengekomen bestemming en gebruik. Dat wil zeggen dat het perceel voldoende vrij is van stoffen die volgens de opvattingen die gangbaar zijn op het moment van levering en met het oog op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren;
   - behoorlijk ontwaterd is;
   - is opgehoogd als dat nodig mocht zijn.

artikel 4 - Bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel

1 De erfpachter is verplicht om, onder de voorwaarden en binnen de termijnen die staan in de erfpachtakte:

a. het perceel te bebouwen volgens het bouwplan dat de gemeente heeft goedgekeurd;
b. het onbebouwde gedeelte van het perceel op behoorlijke wijze in te richten en ingericht te houden overeenkomstig de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte;
c. het perceel in gebruik te nemen. Dat gebruik moet overeenkomen met de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte;

d. het perceel op behoorlijke wijze van de openbare weg en/of de aangrenzende percelen af te scheiden en afgescheiden te houden.

2 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling geven voor één of meer van de in lid 1 onder a tot en met c genoemde verplichtingen. Voor eventuele vrijstellingen geldt wat is bepaald in artikel 20.

artikel 5 - Overdracht voor ingebruikname

1 De erfpachter is niet bevoegd zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen totdat hij voldaan heeft aan de verplichtingen die staan in artikel 4 lid 1. De erfpachter is evenmin bevoegd een beperkt recht te vestigen waardoor derden het gebruik krijgen van het perceel.

2 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter toestemming geven voor één of meer van de in lid 1 genoemde handelingen. Voor eventuele toestemming geldt wat is bepaald in artikel 20.

artikel 6 - Lasten en belastingen

Alle lasten en belastingen met betrekking tot het perceel, zijn met ingang van de datum dat de akte van vestiging is verleden voor rekening van de erfpachter. Als de erfpachter het perceel vóór het verlijden van de akte van vestiging in gebruik heeft genomen, zijn deze lasten en belastingen, met ingang van de datum van ingebruikname voor rekening van de erfpachter.

III FINANCIEEL

artikel 7 - Canon

1 De canon is verschuldigd vanaf de datum waarop het erfpachtrecht ingaat. Voor de betaling van de canon geldt wat is bepaald in artikel 27.

2 De canon bij uitgifte in eeuwigdurende erfpacht wordt bepaald door de erfpachtgrondwaarde die bij uitgifte is vastgesteld, te vermenigvuldigen met het canonpercentage.

3 Nadat de canon is vastgesteld, kan de hoogte van de canon worden aangepast als gevolg van wijzigingen in het erfpachtrecht zoals bedoeld in artikel 20.

4 De canon wordt jaarlijks aan de inflatie aangepast. De inflatie wordt bepaald aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) met betrekking tot de reeks 'Alle huishoudens'. Dit cijfer geeft het prijsverloop weer van het pakket goederen en diensten dat alle huishoudens in Nederland gemiddeld aanschaffen. De gemeente berekent de geïndexeerde canon door de geldende canon te vermenigvuldigen met een aanpassingsfactor.

$$\text{Aanpassingsfactor} = \frac{\text{CPI}_{\text{juni vorig jaar}}}{\text{CPI}_{\text{juni eervorig jaar}}}$$

In deze formule wordt verstaan onder:

$\text{CPI}_{\text{juni vorig jaar}}$: het consumentenprijsindexcijfer voor de maand juni van het eerste jaar vóór indexering

$\text{CPI}_{\text{juni eervorig jaar}}$: het consumentenprijsindexcijfer voor de maand juni van het tweede jaar vóór indexering

5 Als een lagere canon volgt uit de berekeningen die staan in het vorige lid (deflatie), wordt de canon niet aangepast. De erfpachter blijft dan de geldende canon verschuldigd.

6 De gemeente stelt jaarlijks de aanpassingsfactor vast en maakt deze algemeen bekend. Deze aanpassingsfactor geldt in beginsel voor één kalenderjaar.

7 Bij het bepalen van de aanpassingsfactor gebruikt de gemeente consumentenprijsindexcijfers. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) of, bij afwezigheid daarvan, een ander onafhankelijk instituut maakt de consumentenprijsindexcijfers bekend.

8 Als een of beide consumentenprijsindexcijfers niet of niet tijdig bekend zijn, bepaalt de gemeente de aanpassingsfactor op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

9 De gemeente stelt de erfpachter zo snel mogelijk in kennis van de aangepaste canon. Te late kennisgeving ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting tot bijbetaling.

artikel 8 - Afkoop van de canon

1 De gemeente kan met de erfpachter overeenkomen dat de erfpachter alle nog niet vervallen canon voor de looptijd van het eeuwigdurende erfpachtrecht voldoet door betaling van een afkoopsom.

2 De gemeente stelt de afkoopsom vast op een zodanig niveau als naar haar oordeel nodig is om de gemeente te compenseren voor het niet meer ontvangen van de nog niet vervallen canon.

3 De gemeente berekent de afkoopsom volgens een algemeen bekend gemaakte instructie.

4 De afkoopsom die door de erfpachter wordt voldaan, wordt vastgelegd bij notariële akte. In deze akte staat in ieder geval:
   a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
   b. het bedrag van de canon;
   c. het bedrag van de afkoopsom;
   d. de kwijting die de gemeente aan de erfpachter verleent voor betaling van de afkoopsom.

IV BEHEER

artikel 9 - Gebruik overeenkomstig de bestemming

1 De erfpachter is verplicht het perceel te gebruiken overeenkomstig de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte.

2 Het is de erfpachter in ieder geval niet toegestaan:
   a. het perceel geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of bijna niet te gebruiken;
   b. op of aan het perceel werkzaamheden of handelingen uit te voeren, na te laten of een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade, hinder of aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu ontstaat.

3 Als de erfpachter in strijd handelt met lid 1 en/of lid 2, is de gemeente bevoegd om van de erfpachter te vorderen:
   a. onmiddellijke opheffing van de overtreding, en
   b. ongedaan making van de daardoor ontstane schade.

4 Alle schade die direct of indirect ontstaat door handelen of nalaten van de erfpachter in strijd met lid 1 en/of lid 2, komt voor rekening van de erfpachter.

5 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling geven voor één of meer van de in lid 1 en lid 2 genoemde verplichtingen en verboden. Voor eventuele vrijstellingen geldt wat is bepaald in artikel 20.

artikel 10 - In stand houden van de opstallen

1 De erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen in een zodanige staat te houden dat deze geschikt zijn voor de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte.

2 Het is de erfpachter niet toegestaan de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of de vloeroppervlakte van de opstallen te wijzigen.

3 De erfpachter is verplicht de opstallen geheel of gedeeltelijk te herbouwen als deze door welke oorzaak dan ook teniet zijn gegaan.

4 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling geven voor één of meer van de in lid 1 tot en met lid 3 genoemde verplichtingen en verboden. Voor eventuele vrijstellingen geldt wat is bepaald in artikel 20.

5 De vrijstelling zoals bedoeld in lid 4 voor een vergroting van de in de erfpachtakte vastgelegde vloeroppervlakte, wordt in beginsel verleend als:
   a. sprake is van een erfpachtrecht dat in de erfpachtakte uitsluitend is bestemd tot 'wonen', en
   b. de erfpachter tevens bewoner is, en
   c. de woning tenminste vier jaar bewoond is, en
   d. het aantal woningen niet wijzigt.

   Bij deze vrijstelling wordt de canon niet herzien.

artikel 11 - Splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht

1 De erfpachter is met betrekking tot het erfpachtrecht niet bevoegd:
   a. tot splitsing in erfpachtrechten;
   b. tot splitsing in appartementsrechten;
   c. tot samenvoeging met een ander erfpachtrecht;
   d. tot het scheppen van lidmaatschapsrechten van verenigingen of coöperaties, of
   e. tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of participaties.

   Wat hiervoor in dit lid is opgenomen geldt ook voor rechten die betrekking hebben op het (vrijwel) uitsluitend gebruik van (een gedeelte van) de grond en/of de opstallen dat, zoals blijkt uit de inrichting, is bestemd als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

2 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter toestemming geven voor één of meer van de in lid 1 genoemde handelingen. Voor eventuele toestemming geldt wat is bepaald in artikel 20.

3 Als de gemeente toestemming verleent tot splitsing zoals bedoeld in lid 1, stelt de gemeente ook de verdeling van de canon vast volgens een algemeen bekend gemaakte instructie.

4 Als het erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden voor de canon die door één of meer appartementseigenaren is verschuldigd.

5 De inhoud van dit artikel is voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.

artikel 12 - Ondererfpacht

1 De erfpachter is niet bevoegd de zaak waarop het erfpachtrecht rust geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven.

2 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter toestemming geven voor de in lid 1 genoemde handeling. Voor eventuele toestemming geldt wat is bepaald in artikel 20.

artikel 13 - Gedoogplichten

1 De erfpachter is verplicht om op, in, aan of boven het perceel te gedogen en toe te laten:
   a. de aanwezigheid van inrichtingen en voorzieningen voor openbare en/of communicatiedoeleinden zoals openbare verlichting, rioleringen en leidingen/netwerken voor het transport van gas, water, warmte/koude, elektriciteit, telefonie, kabeltelevisie, data en dergelijke;
   b. dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd als de gemeente dit gelast.

   Het gaat hierbij om inrichtingen en voorzieningen die door de gemeente, namens de gemeente of door haar aangewezen derden zijn of worden aangebracht.

2 Schade die een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van werkzaamheden zoals bedoeld in het vorige lid, wordt na overleg met de erfpachter hersteld of aan hem vergoed. Dat geldt ook voor schade die het gevolg is van de aanwezigheid van inrichtingen en voorzieningen die na de uitgifte zijn aangebracht. Herstel vindt plaats door de gemeente of door een derde in opdracht van de gemeente. De kosten van dit herstel komen voor rekening van de gemeente of deze derde. Als de gemeente en de erfpachter het niet eens worden over de aard en de hoogte van de schadeloosstelling, wordt deze vastgesteld door deskundigen.

artikel 14 - Risico bij verslechterde staat van de onroerende zaak

Als de staat van de onroerende zaak is verslechterd, komt dit voor risico van de erfpachter als dit na de ingangsdatum van het erfpachtrecht is veroorzaakt door:
   a. bodemverontreiniging, of
   b. een andere oorzaak

die niet aan de gemeente is toe te rekenen.

artikel 15 - Aansprakelijkheid en bijstaan in een geding

1 De erfpachter is na de ingangsdatum van het erfpachtrecht aansprakelijk voor schade van derden die is ontstaan door of direct samenhangt met:
   a. bodemverontreiniging, of
   b. een andere oorzaak.

   Dit geldt alleen als de bodemverontreiniging of andere oorzaak voor risico van de erfpachter is. Het maakt daarbij niet uit of de erfpachter of de gemeente daarvoor wordt aangesproken.

2 Als de erfpachter op grond van lid 1 aansprakelijk is en de gemeente in rechte wordt aangesproken, is de erfpachter verplicht in het geding te komen om de belangen van de gemeente te verdedigen.

artikel 16 - Overdracht van het erfpachtrecht

Bij overdracht of toedeling van het erfpachtrecht, is de erfpachter verplicht het volgende in de notariële akte op te nemen:
   a. datgene wat bepaald is met betrekking tot artikel 3, lid 2, onder a tot en met h;
   b. wijzigingen die na de vestiging van het erfpachtrecht in de erfpachtakte(n) zijn vastgelegd, en
   c. eventuele verplichtingen van de erfpachter zoals bedoeld in artikel 32.

artikel 17 - Niet nakomen van verplichtingen door de erfpachter

1 Als de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de gemeente gebruikmaken van haar bevoegdheden die staan in de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen. Desgewenst kan de gemeente deze bevoegdheden naast of na elkaar gebruiken. De gemeente behoudt haar bevoegdheden op grond van de wet onverminderd wat in de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen is bepaald.

2 Voor zover de erfpachter niet van rechtswege in verzuim is, stelt de gemeente de erfpachter schriftelijk in gebreke voordat zij gebruik maakt van één van de bevoegdheden die staan in de wet, de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen. Daarbij stelt zij de erfpachter een termijn om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.

3 In verband met het handhaven van wat is opgenomen in de erfpachtakte, heeft de gemeente te allen tijde het recht om het perceel (met apparatuur) te betreden en zowel in- als uitwendig te inspecteren. De bedrijfsvoering wordt daarbij zo min mogelijk gehinderd. De gemeente stelt de erfpachter van haar voornemen tot inspectie op de hoogte. De gemeente biedt daarbij de erfpachter de mogelijkheid tot overleg.

4 Als de erfpachter niet aan zijn betalingsverplichting voldoet, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de erfpachter.

artikel 18 - Boete

1 De gemeente kan de erfpachter een boete opleggen als de erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan enige verplichting uit de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen. De boete bedraagt ten hoogste tienmaal het bedrag van de dan geldende canon. De erfpachter moet de boete betalen binnen een maand nadat de boete is opgelegd.

2 Naast de boete zoals bedoeld in lid 1, kan de gemeente een boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting voortduurt. Deze dagboete bedraagt ten hoogste drie procent (3%) van de canon.

3 Als de canon eeuwigdurend is afgekocht, wordt de boete bepaald alsof er sprake is van een periodieke canon.

4 De gemeente kan een boete geheel of gedeeltelijk kwijtschelden of terugbetalen als zij meent dat daarvoor een reden is.

5 De kosten van het innen van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

artikel 19 - Herstel door de gemeente

1 Als de erfpachter enige verplichting die volgt uit de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de gemeente deze verplichting op kosten van de erfpachter laten uitvoeren. Op grond van de Algemene Bepalingen is de gemeente daartoe uitdrukkelijk gemachtigd. Ook is zij gemachtigd op kosten van de erfpachter alles ongedaan te maken wat de erfpachter in strijd met één van de verplichtingen heeft uitgevoerd.

2 De gemeente geeft de erfpachter schriftelijk kennis van haar voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid zoals bedoeld in lid 1. De erfpachter krijgt daarbij alsnog een termijn waarin hij aan zijn verplichtingen kan voldoen. De gemeente voegt bij deze kennisgeving een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn.

3 De gemeente zal niet tot herstel zoals bedoeld in lid 1 overgaan als de erfpachter zich tot de rechter heeft gewend over de toepassing van dit artikel. De gemeente zal de uitvoering van het herstel dan opschorten tot de rechter uitspraak in het geding heeft gewezen.

4 De erfpachter is verplicht de kosten die gemoeid zijn met de uitvoering van het herstel te voldoen op eerste aanzegging van de gemeente. De gemeente voegt bij deze aanzegging een gespecificeerde opgave van de kosten.

5 Als de erfpachter het niet eens is met de hoogte van de kostenopgave, geeft hij daarvan binnen twee maanden na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan de gemeente. Als geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van dit bedrag, stellen deskundigen dit vast.

V WIJZIGING ERFPACHTRECHT

artikel 20 - Voorwaarden bij het verlenen van vrijstelling of toestemming

1 a. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke vrijstelling of toestemming van de gemeente nodig om af te wijken van verplichtingen, verboden en termijnen die staan in de volgende artikelen:
- artikel 4 - Bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel;
- artikel 5 - Overdracht voor ingebruikname;
- artikel 9 - Gebruik overeenkomstig de bestemming;
- artikel 10 - In stand houden van de opstallen;
- artikel 11 - Splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht, en
- artikel 12 - Ondererfpacht.

b. De gemeente kan aan het verlenen van deze vrijstelling of toestemming voorwaarden en/of een termijn verbinden. Onder deze voorwaarden valt ook herziening van de canon zoals bedoeld in dit artikel.

2 De gemeente geeft alleen een gevraagde vrijstelling of toestemming als:
a. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
b. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de vrijstelling of toestemming zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde vrijstelling of toestemming.

3 De gemeente kan de canon, of de betaalde afkoopsom als de canon eeuwigdurend is afgekocht, herzien als de waarde van het erfpachtrecht verandert als gevolg van de wijziging waarvoor de erfpachter op grond van deze Algemene Bepalingen vrijstelling of toestemming verzoekt.

4 Als de afwijking van de in lid 1 bedoelde verplichtingen, verboden en termijnen betrekking heeft op:
a. een gevraagde vrijstelling of toestemming met het oog op een wijziging van de bebouwing, bestemming of het gebruik of met het oog op een splitsing zoals bedoeld in artikel 11, wordt de herziene canon berekend door toepassing van de formule:

$A + (B - C) \times D$, waarin voorstelt:

A de canon die geldt op het moment van de herziening. Als deze canon eeuwigdurend is afgekocht, wordt er bij factor A uitgegaan van de canon alsof deze niet is afgekocht;

B de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het gevraagde, gewijzigde erfpachtrecht;

C de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het bestaande erfpachtrecht;

D het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt.

b. een gevraagde vrijstelling of toestemming die anders is dan bedoeld onder lid 4a, wordt de nieuwe canon berekend door toepassing van de formule:

$X \times Y$, waarin voorstelt:

X de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor de toegestane bebouwing, bestemming en het gebruik;

Y het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt.

5 Als een lagere canon volgt uit de berekening die staat in het vorige lid, wordt de canon niet gewijzigd. De erfpachter blijft dan de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang naar het oordeel van de gemeente anders vordert.

6 De gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop:
a. met de wijziging van de bebouwing, de bestemming en/of het gebruik is gestart, of
b. van de verleende vrijstelling of toestemming gebruik kan worden gemaakt.

artikel 21 - Uitvoering overeenkomst tot wijziging erfpachtrecht

1 In de overeenkomst die de gemeente met de erfpachter sluit voorafgaand aan een wijziging van het erfpachtrecht, kan de gemeente een passage opnemen over integriteit. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot de wijziging van het erfpachtrecht. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot de wijziging van het erfpachtrecht is slechts mogelijk tot aan de wijziging van het erfpachtrecht overeenkomstig lid 2 en lid 3 van dit artikel.

2 Een wijziging van het erfpachtrecht zoals bedoeld in artikel 20 lid 1 onder a wordt vastgelegd in een notariële akte. De akte wordt verleden door een notaris die in de gemeente Amsterdam is gevestigd.

3 In de in lid 2 bedoelde notariële akte staat in ieder geval:
a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
b. de bedragen van de eventuele canonverhoging en van de eventuele aanvullende afkoopsom als de verhoging van de canon eeuwigdurend is/wordt afgekocht;
c. de eventuele verhoging van de erfpachtgrondwaarde;
d. de canon na wijziging;
e. de ingangsdatum van de wijziging van het erfpachtrecht;
f. de bestemming en het toegestane gebruik;
g. de maximaal toegestane bebouwing.

VI BEËINDIGING

artikel 22 - Geen beëindiging door de erfpachter

Het is de erfpachter niet toegestaan het erfpachtrecht op te zeggen.

artikel 23 - Beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling canon

1 De gemeente kan het erfpachtrecht beëindigen als de erfpachter:
   a. ernstig tekortschiet in de nakoming van enige verplichting die volgt uit de Algemene Bepalingen en/of de bijzondere bepalingen, en in de gelegenheid is gesteld om aan zijn verplichtingen te voldoen, of
   b. in verzuim is de canon twee jaar achter elkaar te betalen.

2 De beëindiging vindt plaats door opzegging van het erfpachtrecht nadat de gemeente een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De gemeente heeft in dat geval ook het recht om van de erfpachter vergoeding te vorderen van de kosten, (eventuele) boetes, rente en schade.

3 De gemeente geeft de erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven, schriftelijk kennis van het voornemen tot beëindiging. In dit voornemen licht de gemeente de redenen voor beëindiging toe. Ook maakt de gemeente het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.

4 De gemeente neemt het besluit tot beëindiging van het erfpachtrecht niet eerder dan ten minste twee maanden na de schriftelijke kennisgeving zoals bedoeld in lid 3.

5 Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploot, waarbij de gemeente een termijn van ten minste zes maanden in acht neemt. Nadat het exploot is uitgebracht aan de erfpachter moet de opzegging binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven. De gemeente laat de opzegging in de openbare registers inschrijven.

6 Het besluit van de gemeente tot beëindiging van het erfpachtrecht en de opzegging aan de erfpachter hebben geen rechtsgevolgen als:
   a. vóór de dag waarop het erfpachtrecht eindigt de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen, en
   b. vóór die dag alle onder lid 2 genoemde kosten, boetes, rente en schade worden vergoed aan de gemeente.

7 Als op de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, het perceel niet is ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming in gang zetten, met in achtneming van de door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

artikel 24 - Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling canon

1 Als het erfpachtrecht eindigt op de wijze zoals bedoeld in artikel 23, kan de erfpachter van de gemeente uitsluitend een vergoeding van de waarde van het erfpachtrecht vorderen op grond van wat in dit artikel is bepaald.

2 Vanaf de datum waarop het erfpachtrecht is geëindigd op de wijze zoals bedoeld in artikel 23, heeft de gemeente het recht op alle opbrengsten en het gebruik van het perceel. Ook zijn alle gewone en buitengewone lasten dan voor rekening van de gemeente. Onder deze lasten vallen onder andere de belastingen en heffingen die betrekking hebben op het perceel.

3 Tenzij met de erfpachter en hypotheekhouder(s) anders is overeengekomen, is de gemeente verplicht om binnen zes maanden na de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, een op het perceel te vestigen erfpachtrecht te verkopen. De verkoop vindt in het openbaar plaats, in aanwezigheid van een bevoegde notaris en onder de dan gebruikelijke veilingvoorwaarden.
De verkoop kan ook onderhands plaatsvinden overeenkomstig artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek als dit met de erfpachter en hypotheekhouder(s) is overeengekomen.

4 Het erfpachtrecht wordt gevestigd onder de Algemene Bepalingen, bijzondere bepalingen en canon die golden voor het opgezegde erfpachtrecht. Als de canon van het opgezegde erfpachtrecht was afgekocht, wordt de canon van het nieuw te vestigen erfpachtrecht geacht te zijn afgekocht. De gebruiksrechten die derden rechtmatig hebben verkregen, worden in acht genomen. Eventueel in strijd met de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen tot stand gebrachte bebouwing en/of gewijzigde bestemming en gebruik dienen ongedaan te worden gemaakt en zijn voor de vergoeding van waarde op de voet van deze bepaling uitgesloten.

5 Als bij de openbare verkoop geen bod wordt gedaan, stellen deskundigen de vergoeding vast. De uitkering vindt plaats overeenkomstig lid 6 en lid 7 en met inachtneming van lid 8.

6 De gemeente keert de opbrengst van de verkoop of het bedrag dat is vastgesteld door deskundigen – als lid 5 van toepassing is – aan de erfpachter uit na aftrek van:
   a. al datgene wat de erfpachter op grond van de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen met betrekking tot het erfpachtrecht nog aan de gemeente is verschuldigd,
   b. de kosten die de gemeente heeft gemaakt in verband met het vorderen van de nakoming van de verplichtingen/betalingen van de erfpachter,
   c. de kosten die de gemeente heeft gemaakt in verband met het herstel van wat in strijd met de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen tot stand is gebracht, en

d. de kosten die voor rekening van de gemeente komen in verband met de verkoop.

7 Als het erfpachtrecht op het moment van eindigen met een hypotheek is bezwaard, is de gemeente gemachtigd om aan de hypotheekhouder(s) uit te keren de opbrengst van de verkoop verminderd met:
a. al datgene wat de erfpachter op grond van de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen met betrekking tot het erfpachtrecht nog aan de gemeente is verschuldigd en
b. de kosten die voor rekening van de gemeente komen zoals genoemd in lid 6.

Het door de gemeente op deze basis te bepalen bedrag, is ten hoogste gelijk aan het bedrag dat de hypotheekhouder(s) zou(den) ontvangen als er sprake zou zijn van een verdeling van de koopprijs bij executoriale verkoop van het erfpachtrecht.

8 Zolang het perceel niet ter vrije beschikking aan de gemeente is gesteld, behoudens gebruiksrechten die door derden rechtmatig zijn verkregen en het eventuele retentierecht van de erfpachter, is de gemeente bevoegd betaling van de vergoeding op te schorten.

9 Als derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, zorgt de erfpachter ervoor dat de gemeente onmiddellijk de beschikking krijgt over garanties en/of gestorte waarborgsommen (inclusief rentes) die op grond van die gebruiksrechten zijn gesteld/gestort.

10 Zolang het perceel na het einde van het erfpachtrecht niet aan de gemeente ter beschikking is gesteld, blijft alles wat in artikel 15 is bepaald onverminderd van kracht.

artikel 25 - Beëindiging van het erfpachtrecht om redenen van algemeen belang

1 De gemeente kan het erfpachtrecht beëindigen om redenen van algemeen belang.

2 De beëindiging vindt plaats door opzegging van het erfpachtrecht nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.

3 Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van het erfpachtrecht aan de gemeenteraad. In dit voorstel lichten zij de redenen toe die de beëindiging in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en wethouders geven de erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven, schriftelijk kennis van het voorstel tot beëindiging. Ook maken burgemeester en wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.

4 De gemeenteraad neemt een besluit over het voorstel tot beëindiging van het erfpachtrecht niet eerder dan ten minste zes maanden na dagtekening van het in lid 3 bedoelde schrijven. De erfpachter, degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven en derde-belanghebbenden kunnen tijdens deze termijn bezwaren tegen het voorstel inbrengen bij burgemeester en wethouders. De gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het voorstel tot beëindiging van het erfpachtrecht van burgemeester en wethouders.

5 Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploot, waarbij de gemeente een termijn van ten minste één jaar in acht neemt. Nadat het exploot is uitgebracht aan de erfpachter moet de opzegging binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven. De gemeente laat de opzegging in de openbare registers inschrijven.

6 Als op de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, het perceel niet is ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming in gang zetten, met in achtneming van de door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

artikel 26 - Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang

1 Als het erfpachtrecht eindigt op de wijze zoals bedoeld in artikel 25, vindt schadeloosstelling plaats overeenkomstig de Onteigeningswet. Als de canon van het beëindigde erfpachtrecht was afgekocht, wordt dit verrekend in de hoogte van de schadeloosstelling.

2 Vanaf de datum waarop het erfpachtrecht is geëindigd zoals bedoeld in artikel 25, heeft de gemeente het recht op alle opbrengsten en het gebruik van het perceel. Ook zijn alle gewone en buitengewone lasten dan voor rekening van de gemeente. Onder deze lasten vallen onder andere de belastingen en heffingen die betrekking hebben op het perceel.

3 Aan de erfpachter wordt niet vergoed:
a. de waarde van datgene wat in strijd met de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen tot stand is gebracht;
b. de schade die de erfpachter lijdt als gevolg van het beëindigen van een activiteit die is uitgeoefend in strijd met de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen.

4 De gemeente doet op grond van het uitgangspunt zoals genoemd in lid 1 en lid 3 een schriftelijk aanbod aan de erfpachter. Als hij zich niet kan vinden in de vergoeding die de gemeente aanbiedt, meldt hij dit schriftelijk aan de gemeente binnen twee maanden. De gemeente en erfpachter treden dan met elkaar in overleg. Als zij geen overeenstemming bereiken over de hoogte van de vergoeding, stellen deskundigen deze vast.

5 De gemeente keert de vergoeding aan de erfpachter uit, na aftrek van datgene wat de erfpachter op grond van de Algemene Bepalingen en bijzondere

bepalingen met betrekking tot het erfpachtrecht nog aan de gemeente verschuldigd is.

6 Als het erfpachtrecht op het moment van eindigen met een hypotheek is bezwaard, is de gemeente gemachtigd om in afwijking van lid 5 aan de hypotheekhouder(s) uit te keren de vergoeding aan de erfpachter verminderd met al datgene wat de erfpachter met betrekking tot het erfpachtrecht nog aan de gemeente is verschuldigd.
Het door de gemeente op deze basis te bepalen bedrag, is ten hoogste gelijk aan het bedrag dat de hypotheekhouder(s) zou(den) ontvangen als er sprake zou zijn van een verdeling van de koopprijs bij executoriale verkoop van het erfpachtrecht.

7 Zolang het perceel niet ter vrije beschikking aan de gemeente is gesteld, behoudens gebruiksrechten die door derden rechtmatig zijn verkregen en het eventuele retentierecht van de erfpachter, is de gemeente bevoegd de betaling van de vergoeding op te schorten.

8 Als derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, zorgt de erfpachter ervoor dat de gemeente onmiddellijk de beschikking krijgt over garanties en/of gestorte waarborgsommen (inclusief rentes) die op grond van die gebruiksrechten zijn gesteld/gestort.

9 Zolang het perceel na het einde van het erfpachtrecht niet aan de gemeente ter beschikking is gesteld, blijft alles wat in artikel 15 is bepaald onverminderd van kracht.

VII SLOTBEPALINGEN

artikel 27 - Betalingen

1 Alle betalingen door de erfpachter vinden plaats op een wijze die de gemeente aangeeft.

2 Als de gemeente een betaling heeft voldaan die volgens de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen voor rekening van de erfpachter is, moet de erfpachter deze aan de gemeente vergoeden.

3 Korting of verrekening van betalingen die de erfpachter moet voldoen, is uitsluitend toegestaan als het om vorderingen op de gemeente gaat die direct verband houden met het erfpachtrecht.

4 Als de erfpachter niet of niet tijdig betaalt, is hij vanaf de vervaldag een vertragingsrente verschuldigd. Deze vertragingsrente wordt als volgt berekend:
a. bij natuurlijke personen die niet handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf op de voet van artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek;
b. bij rechtspersonen en natuurlijke personen die handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf op de voet van artikel 6:119a van het Burgerlijk Wetboek.
Na afloop van ieder jaar wordt het bedrag waarover de vertragingsrente wordt berekend, vermeerderd met de verschuldigde vertragingsrente over het afgelopen jaar (samengestelde rente).

5 Ongeacht de omschrijving die de erfpachter aan zijn betaling geeft, rekent de gemeente iedere betaling aan zijn schulden toe in de volgende volgorde:
a. boete(s) verschuldigd overeenkomstig artikel 18;
b. rente(n) verschuldigd overeenkomstig lid 4 van dit artikel;
c. andere dan de hiervoor onder a en b en hierna onder d vermelde schulden die de erfpachter als gevolg van het erfpachtrecht heeft;
d. de canon of de afkoopsom.

artikel 28 - Deskundigen

1 Als in deze bepalingen sprake is van deskundigen, gaat het om een aantal van drie.

2 Als de gemeente of de erfpachter het voornemen heeft om:
a. de schadeloosstelling zoals bedoeld in artikel 13,
b. de hoogte van het bedrag zoals bedoeld in artikel 19, of
c. de hoogte van de vergoeding, zoals bedoeld in artikel 26,
voor te leggen aan deskundigen, stelt deze de ander daarvan schriftelijk op de hoogte. Als de gemeente degene is die dit voornemen heeft, dan krijgt de erfpachter de gelegenheid om gedurende zes weken na dagtekening van het schrijven zoals bedoeld in dit lid te kiezen voor vaststelling door een bevoegde rechter. Als de erfpachter die mogelijkheid niet benut tijdens deze termijn,

stemt hij in met waardebepaling door deskundigen.

3 Als het erfpachtrecht eindigt op de wijze zoals bedoeld in artikel 23 en bij de openbare verkoop zoals bedoeld in artikel 24 geen bod is gedaan, stellen deskundigen de vergoeding vast overeenkomstig artikel 24. De uitkering vindt plaats overeenkomstig lid 6 en lid 7 en met inachtneming van lid 8 van artikel 24. Lid 1, lid 4 en lid 6 tot en met lid 8 zijn op deze waardebepaling van toepassing.

4 De partij die de betreffende waardebepaling wil voorleggen aan deskundigen, moet de rechtbank in Amsterdam verzoeken om de drie deskundigen zo snel mogelijk aan te wijzen.

5 De deskundigen geven beide partijen de gelegenheid te worden gehoord. Ook krijgen partijen de gelegenheid om gehoord te worden over het conceptadvies. Desgewenst kunnen zij zich laten vertegenwoordigen door een gemachtigde.

6 De deskundigen stellen vervolgens hun advies vast met inachtneming van de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn.

7 De deskundigen stellen de partijen gemotiveerd en schriftelijk in kennis van hun advies binnen zes maanden nadat zij zijn aangewezen. Het advies van de deskundigen is bindend.

8 a. De gemeente en de erfpachter betalen ieder de helft van de kosten voor het advies van deskundigen.
b. In afwijking van lid 8 onder a betaalt de gemeente de volledige kosten van deskundigen in geval van beëindiging om redenen van het algemeen belang.
c. In afwijking van lid 8 onder a betaalt de erfpachter de volledige kosten van deskundigen in geval van beëindiging wegens tekortkoming van de erfpachter en/of wanbetaling van de canon.

artikel 29 - Hoofdelijke verbondenheid

1 Als het erfpachtrecht op naam van twee of meerdere personen staat, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die volgen uit de erfpachtakte en de Algemene Bepalingen. Van deze hoofdelijke verbondenheid is wat betreft de canon geen sprake als het erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten. De canon is dan volgens deze splitsing verdeeld.

2 De verplichtingen die voor de erfpachter uit het erfpachtrecht voortvloeien zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.

3 Na overdracht van het erfpachtrecht zijn de opvolger en zijn rechtsvoorganger beiden aansprakelijk voor de niet betaalde en opeisbare canon van de voorafgaande vijf jaar. Dat geldt ook als een gedeelte van het erfpachtrecht, een aandeel daarvan of een aandeel in een gedeelte van het erfpachtrecht overgaat op een volgende persoon.

artikel 30 - Vertegenwoordiging

1 Als het erfpachtrecht op naam van twee of meerdere personen staat, wijzen zij één van hen aan als vertegenwoordiger. Deze vertegenwoordiger wordt vermeld in de akte van vestiging. Rechtsopvolgers leggen de vertegenwoordiger vast in een verklaring. Deze verklaring moet worden opgemaakt volgens het formulier dat hoort bij deze bepalingen.

2 Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onmiddellijk schriftelijk worden gemeld aan de gemeente.

3 De gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen met betrekking tot het erfpachtrecht rechtsgeldig doen aan de vertegenwoordiger die zich het laatst bij haar heeft gemeld. Ook kan de gemeente bij de vertegenwoordiger alle vorderingen met betrekking tot het erfpachtrecht instellen.

artikel 31 - Ontruiming

Op de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, moet de erfpachter het perceel en de opstallen hebben ontruimd. Als dat niet is gebeurd, zal de gemeente de ontruiming op grond van de grosse van de akte van vestiging in gang kunnen zetten.

artikel 32 - Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

1 Partijen streven nadrukkelijk derdenwerking na met betrekking tot hun rechten en verplichtingen op grond van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen. Om deze derdenwerking te versterken zijn de bepalingen opgesteld in lid 2 en lid 3 van dit artikel.

2 Alle verplichtingen van een partij die in de overeengekomen voorwaarden staan om iets te dulden of niet te doen en die geen zakelijke werking hebben, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd. Deze verplichtingen gaan daarmee over op opvolgende erfpachters. Zij gelden ook voor degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende.

3 Verplichtingen van de erfpachter die op grond van de overeengekomen voorwaarden geen zakelijke werking hebben en waarvoor ook geen kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel zijn gevestigd, zal de erfpachter ten behoeve van de gemeente door middel van een kettingbeding opleggen en laten aannemen door zijn rechtsopvolger of de beperkt gerechtigde. De erfpachter past dit kettingbeding toe bij:
a. overdracht van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan, of
b. bezwaring van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht.

artikel 33 - Mededelingen

Tenzij uitdrukkelijk anders is afgesproken, worden alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen op grond van het erfpachtrecht schriftelijk gedaan. Ook worden alle vorderingen schriftelijk ingesteld.

artikel 34 - Woonplaatskeuze

1 De erfpachter of de vertegenwoordiger zoals bedoeld in artikel 30, moet ervoor zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is.

2 Als de erfpachter of de vertegenwoordiger zoals bedoeld in artikel 30, geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht woonplaats te kiezen op het kantoor van een notaris die in de gemeente Amsterdam is gevestigd.

3 Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de erfpachter of de vertegenwoordiger zoals bedoeld in artikel 30, de gemeente schriftelijk op de hoogte stellen.

4 De gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde woonplaats.

artikel 35 - Kosten die verband houden met notariële akte

Als op grond van de inhoud van de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen een notariële akte moet worden opgemaakt, bepaalt de gemeente of, en tot welk bedrag, de daaraan verbonden kosten door de gemeente worden betaald. Deze kosten betreffen het tarief van de notaris en de kosten voor de inschrijving van die akte in de openbare registers. De verschuldigde belastingen en andere lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

artikel 36 - Algemene Termijnenwet

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

artikel 37 - Citeertitel

De Algemene Bepalingen kunnen worden aangehaald als:
Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam.

✘ Gemeente
✘ Amsterdam
✘

Bijlage: Formulier aanwijzing vertegenwoordiger[1]

Hierbij verklaart .....

notaris te .....

dat het erfpachtrecht plaatselijk bekend:

adres .....

postcode en woonplaats .....

kadastraal bekend:

gemeente: ....., sectie: ....., nr.: .....

is overgegaan op:

namen .....

adres .....

postcode en woonplaats .....

bij akte ingeschreven in de openbare registers in deel: ....., nr.: .....

Vertegenwoordiger/correspondentie/factuuradres

naam .....

adres .....

postcode en woonplaats .....

bankrekening .....

Plaats: .....

Dagtekening: .....

Handtekening ..... stempel:

[1] Behoort bij artikel 30 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam.

5.

Meer informatie

Kijk op **www.amsterdam.nl/erfpacht**

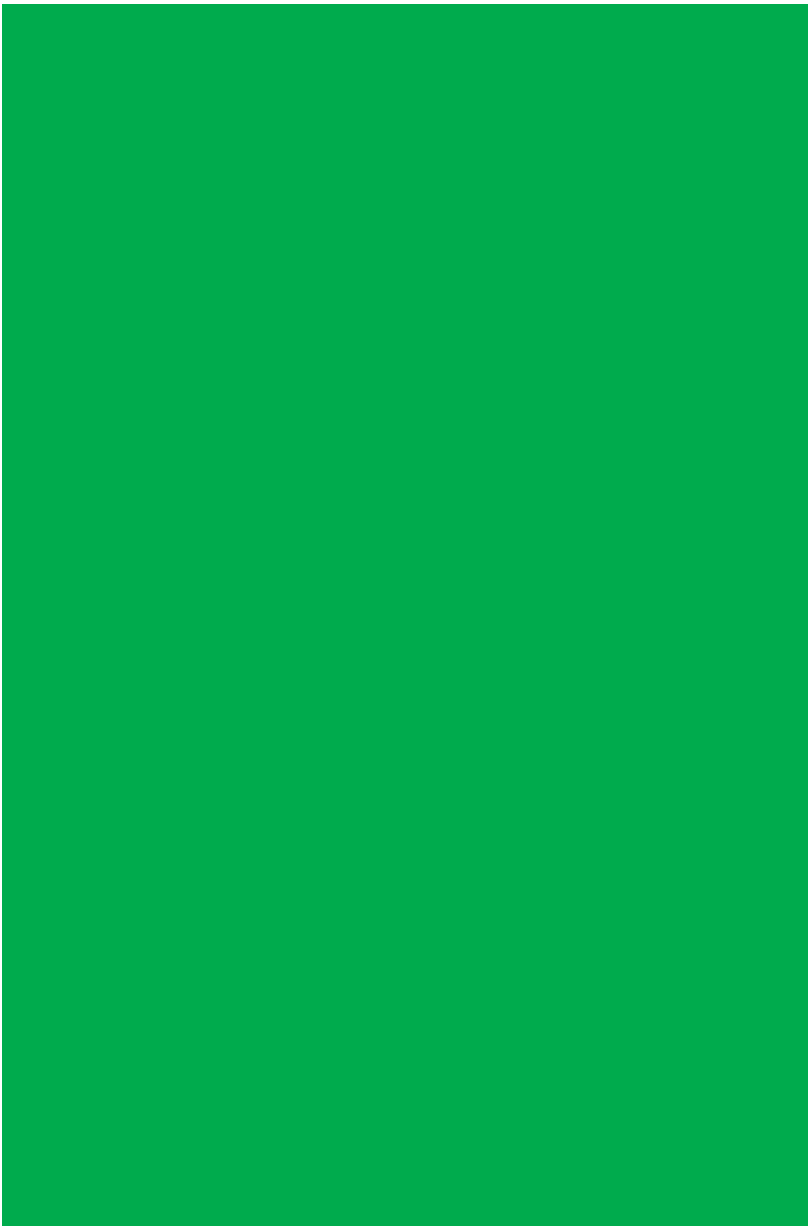
Stuur een mail naar erfpacht@amsterdam.nl

Bel 14020 (het 5-cijferige informatienummer van de gemeente Amsterdam)

Postadres
Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

Publicaties aanvragen
Deze en andere publicaties kunt u downloaden via **www.amsterdam.nl/erfpacht**.





Bijlage

45206_splitsingsakte met tekening.pdf

1

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

van:	Kea Boumanlaan 30 te 1095 MA Amsterdam
kenmerk gemeente:	2017-810 dossier E14776/1
kenmerk zaak:	2018C15259JK
passeerdatum:	19 april 2019

Heden, negentien april tweeduizend negentien, verscheen voor mij, mr. Joris Christiaan van Kerkhof, notaris te Amsterdam:
mevrouw Sonja Clair Melody Groot, geboren op vijf oktober negentienhonderdnegenentachtig te Alkmaar, te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van mij, notaris (Antonio Vivaldistraat 66 te 1083 HP Amsterdam),
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van
de publiekrechtelijke rechtspersoon: de **Gemeente Amsterdam**,
kantoorhoudende in het stadhuis, Amstel 1 te 1011 PN Amsterdam,
handelsregisternummer 34366966,
hierna te noemen: de "**Gerechtigde**".
De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde:

A. Het gebouw en de daarbij behorende grond

1. De Gerechtigde is eigenaar van het perceel grond, waarop zal worden gesticht een gebouw bestaande uit twee woningen, met voorgelegen parkeerplaats, gelegen aan de Kea Boumanstraat 30A en 30B te 1095 MA Amsterdam, groot ongeveer eenhonderdvierenveertig vierkante meter (144 m²) of ter zodanige grootte als na kadastrale opmeting blijken zal, voorlopig kadastraal bekend als gemeente Amsterdam sectie K nummer 11133, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer 6151359,
   het perceel hierna te noemen: het "**Terrein**".
2. Het Terrein is door de Gemeente Amsterdam in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op twee januari tweeduizend vier in Register Hypotheken 4, deel 18867 nummer 122, van een afschrift van een akte van levering ten titel van liquidatie-uitkering, op éénendertig december tweeduizend drie verleden voor mr. K.E.J. Dijk, notaris te Amsterdam, mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op twee april tweeduizend vier in Register Hypotheken 4, deel 18923 nummer 99, van een afschrift van een akte van rectificatie, op één april tweeduizend vier verleden voor een waarnemer van mr. K.E.J. Dijk, voornoemd.

B. Bekende lasten en beperkingen

Met betrekking tot het Terrein en de daarbij behorende grond zijn aan de

Gerechtigde geen lasten en beperkingen bekend.

C. <u>Voorgenomen splitsing in appartementsrechten</u>

1. De Gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het Terrein in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.
2. Aan deze akte is daartoe een uit één blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht. Op die tekening zijn met de cijfers 1 en 2 de gedeelten van het Terrein aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten.
3. De bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers heeft op éénentwintig maart tweeduizend negentien een verklaring afgegeven, die aan deze akte zal worden gehecht. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij bijbehorende, hiervoor onder A. omschreven grond: **11157**-A.

D. <u>Splitsingsvergunning</u>

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet 2014 is niet vereist.

E. <u>Omschrijving appartementsrechten</u>

Het Terrein zal worden gesplitst in de navolgende twee appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond en eerste verdieping van het gebouw, met terras op de begane grond, plaatselijk bekend **Kea Boumanstraat 30A te 1095 MA Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K complexaanduiding 11157-A, appartementsindex 1, op voormelde tekening aangegeven met het cijfer 1;
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede en derde verdieping van het gebouw, met entree op de eerste verdieping, en trapopgang vanaf de eerste naar de tweede verdieping en van de tweede verdieping naar de derde verdieping, plaatselijk bekend **Kea Boumanstraat 30B te 1095 MA Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K complexaanduiding 11157-A, appartementsindex 2, op voormelde tekening aangegeven met het cijfer 2,

welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de Gerechtigde.

F. <u>Splitsing in appartementsrechten, vaststelling reglement en oprichting vereniging van eigenaars</u>

De Gerechtigde:
- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek als volgt:
  van toepassing zijn de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, met uitzondering van de bijbehorende annex 1, opgenomen in een akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negentien december tweeduizend zeventien in deel 72212 nummer 160.

Op de tekst van het modelreglement worden hierbij de navolgende aanvullingen en/of wijzigingen vastgesteld:

Artikel 8 wordt gewijzigd en komt in z'n geheel te luiden als volgt:

"Artikel 8

Aandelen in de Gemeenschap

Iedere Eigenaar is in de Gemeenschap gerechtigd voor de volgende breukdelen:
- *de eigenaar van het Appartementsrecht met index 1 is in de Gemeenschap gerechtigd voor het eenhonderdzestig tweehonderdvierennegentigste (160/294) aandeel;*
- *de eigenaar van het Appartementsrecht met index 2 is in de Gemeenschap gerechtigd voor het eenhonderdvierendertig tweehonderdvierennegentigste (134/294) aandeel.*

De aandelen in de Gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de bruto vloeroppervlakten van de Privégedeelten."

De bestemming van de Privé-gedeelten als bedoeld in artikel 27.1 wordt vastgesteld als volgt:

De bestemming is voor elk van de Privé-gedeelten: woning voor privédoeleinden.

Bij dezen wordt de Vereniging als bedoeld in artikel 46 opgericht.

1. De Vereniging is genaamd: *Vereniging van eigenaars gebouw "Kea Boumanstraat 30 te Amsterdam"*.
2. De Vereniging kan verkort worden aangehaald als: *"VvE Kea Boumanstraat 30 te Amsterdam"*.
3. De Vereniging heeft haar zetel in de gemeente Amsterdam, doch kan elders kantoor houden.

Bij dezen wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 51.2 het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars kan uitbrengen bepaald.

Het totaal aantal stemmen dat door de stemgerechtigden kan worden uitgebracht bedraagt: twee.

Ieder van de Eigenaars kan één stem uitbrengen.

Bij dezen wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 57.1 als Bestuur van de Vereniging benoemd.

Het Bestuur van de Vereniging wordt bij dezen benoemd. Tot enige bestuurder van de Vereniging wordt benoemd:

- de heer Frans Renke van Mechelen, geboren op achttien februari negentienhonderdzesenzeventig te Amsterdam, en
- mevrouw Eugenia Netsunski, geboren achtentwintig juni negentienhonderdzesenzeventig te Tbilisi (voormalig Sovjetunie).

Bodemgesteldheid en regionale waterkering

De Gerechtigde legt in onderhavige akte het navolgende vast:

A. Vastlegging feitelijke milieuhygiënische staat Terrein (ondergrond appartementencomplex)

Aan deze akte wordt een bodemonderzoek gehecht, waarin de milieuhygiënische bodemgesteldheid van het Terrein wordt vastgelegd. Omdat dit bodemonderzoek betrekking heeft op het in de splitsing in appartementsrechten te betrekken Terrein (en daarmee op de gemeenschap in de splitsing en alle appartementsrechten) moet dit bodemonderzoek in deze splitsingsakte worden vermeld en daaraan gehecht.

B. Vastlegging van het feit dat de ondergrond van het Terrein deel uitmaakt van een regionale waterkering

De ondergrond van het Terrein maakt deel uit van een regionale waterkering, waarop de keurvoorschriften van (thans) het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht van toepassing zijn (www.agv.nl/regels/keur); op termijn wordt een dijkverleggingsprocedure doorlopen waarin de regionale waterkering verandert in een primaire waterkering en derhalve de zaak op termijn deel uitmaakt van een primaire waterkering waarop de keurvoorschriften dan wel een legger van (thans) het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht van toepassing zijn.

Woonplaats

De verschenen persoon verklaart uitdrukkelijk dat zij voor de inschrijving van deze akte en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting woonplaats kiest ten kantore van de bewaarder van de minuut van deze akte.

Volmacht

De voormelde volmacht is verstrekt bij een onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte zal worden gehecht.

Slot

Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparant is mij, notaris, bekend, en de identiteit van de comparant is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor vermelde en daartoe bestemde document vastgesteld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht.

De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te

stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.
De akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparant en vervolgens door mij, notaris, om zeventien uur vijftig minuten.

(Volgt ondertekening)
(Volgt tekening)

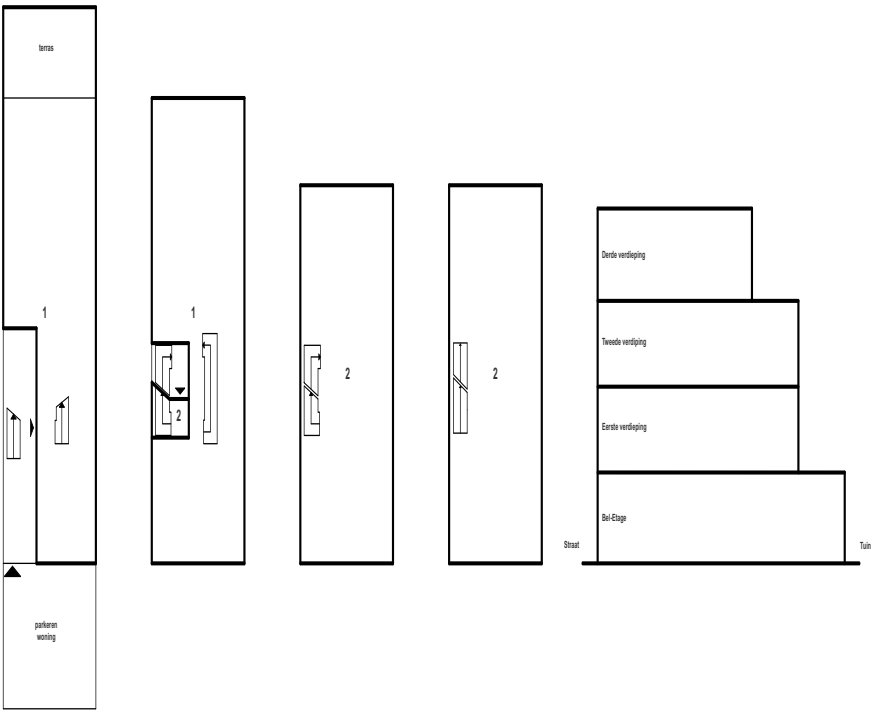
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. Sabine van Suijdam

Ondergetekende, mr. Sabine van Suijdam, notaris, als waarnemer van mr. Joris Christiaan van Kerkhof, notaris te Amsterdam, verklaart dat de krachtens artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014 vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

(w.g.) mr. Sabine van Suijdam

Ondergetekende, mr. Sabine van Suijdam, notaris, als waarnemer van mr. Joris Christiaan van Kerkhof, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20190320000124 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



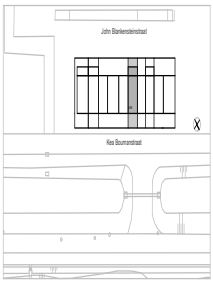
Bel-Etage schaal 1:100

Eerste verdieping schaal 1:100

Tweede verdieping schaal 1:100

Derde verdieping schaal 1:100

Doorsnede schaal 1:100



Situatie
schaal 1:1000

Kadastrale gemeente: Amsterdam K
Sectie: K
Perceel: 11133

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van het kadastrale perceel
Gemeente Amsterdam Sectie K Nr. 11133

Aangevraagd en gewaarmerkt:
Te: Datum: De Notaris:

Blad 1/1

INARCHITECTS

opdrachtgever
Monika Tess & Frans van Mechelen

werk
Strook 2A-05
Kea Boumanstraat
Amsterdam

stadium
aanbesteding

onderwerp tekening
Splitsing 05

datum
14 maart 2019

tekeningnummer
1741-05-KBF

Gemeente: Amsterdam Sectie: K Nr(s): 11133
De ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de openbare registers, verklaart
dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten
de gereserveerde complexaanduiding is: 11157A
Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20190320000124, d.d. 21-03-2019
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 61A98D2D0C343937 toebehoort aan Joris Christiaan van Kerkhof.
De bewaarder
Mr. B.H.J. Roes

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 23-04-2019 om 12:28 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 75445 nummer 23.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN PKIoverheid Organisatie CA - G2 met nummer 14AFD8A749269210 toebehoort aan Sabine van Suijdam.
Werd aangevuld met depotnummer(s) 20190320000124.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Bijlage

45206_Brondocument_Hyp4_60011_118.pdf

OZ4 60011/118
21 – 06 – 2011 09:00
Dienst Ruimtelijke Ordening / 2011 – 1023
201106210016O3
6 volgbladen

Kadaster

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Postbus 2758
1000 CT Amsterdam
Telefoon 020 552 7711
Fax 020 552 7777
info@dro.amsterdam.nl
www.dro.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Dienst Ruimtelijke Ordening

Kadaster Amsterdam
Naritaweg 3
1043 BP AMSTERDAM

Datum	17 mei 2011
Ons kenmerk	2011-1023
Behandeld door	S.P.C. Baarsma-Kok
Doorkiesnummer	020 - 552 7993
E-mail	s.baarsma@dro.amsterdam.nl
Kopie aan	R. van Bommel (DRO), A. van Dongen (DRO)
Bijlage(n)	In tweevoud: 1. Vaststelling hogere grenswaarden Wgh, bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart, 11 mei 2010, besluitnummer Hogere waarden: BD2010-002556 inclusief de kaartbijlage 2. Besluit van 16 februari 2010 van burgemeester en wethouders van Amsterdam: "Verlenen machtiging aan de directeur Dienst Ruimtelijke Ordening tot inschrijving in het kadaster van de hogere waarden Wet geluidhinder" (BD2010-000928) 3. Machtiging directeur DRO voor handelingen strekkende tot inschrijving hogere waarden
Onderwerp	Kadastrale inschrijving Hogere waarden besluit (als bedoeld in artikel 110i van de Wet geluidhinder) voor bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart, Amsterdam (hernieuwd verzoek)

Geachte mevrouw, mijnheer,

Op 20 augustus 2010 is het besluit van burgemeester en wethouders van Amsterdam, inzake vaststelling van hogere grenswaarden zoals bedoeld in de Wet geluidhinder onherroepelijk geworden.

Gelet op:

- het bepaalde in artikel 110i van de Wet geluidhinder, dat onherroepelijke besluiten tot het vaststellen van hogere waarden ingeschreven moeten worden in de openbare registers;
- en het besluit van 16 februari 2010 van burgemeester en wethouders van Amsterdam: "Verlenen machtiging aan de directeur Dienst Ruimtelijke Ordening tot inschrijving in het kadaster van de hogere waarden Wet geluidhinder" (BD2010-000928)

stuur ik u hierbij de kadastrale gegevens van het volgende bestemmingsplan, waarbij een besluit tot het verlenen van Hogere waarden is genomen:

Gemeente Amsterdam
Dienst Ruimtelijke Ordening

- Bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart (besluitnummer Hogere waarden: BD2010-002556)

Kavelnummers bij het Besluit Vaststelling Hogere waarden horende bij het bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart, besluitnummer BD2010-002556

Perceelnummers:

ASD27 AG nummer 86, 89, 388, 485, 486, 1442

Tevens stuur ik u, conform uw indieningsvereisten, de volgende stukken:

1. Besluit van 16 februari 2010 van burgemeester en wethouders van Amsterdam: "Verlenen machtiging aan de directeur Dienst Ruimtelijke Ordening tot inschrijving on het kadaster van de hogere waarden Wet geluidhinder" (BD2010-000928)
2. Machtiging directeur DRO voor handelingen stekkende tot inschrijving hogere waarden, d.d. 16 februari 2010.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Amsterdam, namens dezen,

Drs. D.J. Tijl
Directeur Dienst Ruimtelijke Ordening

Namens deze,
Mr. R.P. Zwijnenburg
Teamleider Juridische en Milieuzaken

Nummer BD2010-002556
Directie directie sb
Dienst ruimtelijke ordening dienst

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van
11 mei 2010

Portefeuille 25
Agendapunt A1

Tekst wordt gepubliceerd in Gemeenteblad

Onderwerp

Vaststelling van hogere grenswaarden dan gesteld in de Wet Geluidhinder voor het bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart

Tekst wordt gepubliceerd in Gemeenteblad

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Vast te stellen onderstaande hogere waarden voor het wegverkeerslawaai en spoorweglawaai ten behoeve van het maximum aantal nieuwe woningen zoals deze zijn opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart

Railverkeerslawaai

De vlakken staan aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart

spoorbaan	locatie	voorkeurs-grenswaarde	aangevraagde hogere waarde	aantal woningen
Amsterdam-Utrecht	vlak D	55 dB	60 dB	60
		55 dB	65 dB	105
		55 dB	68 dB	75
	vlak A	55 dB	63 dB	20
	vlak B	55 dB	62 dB	12
	vlak C	55 dB	59 dB	12

Wegverkeerslawaai

De vlakken staan aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart

wegvak	locatie	voorkeurs-grenswaarde	aangevraagde hogere waarde	aantal woningen
Spaklerweg	vlak D	48 dB	51dB	110

2. De Teamleider Juridische en Milieuzaken van de Dienst Ruimtelijke Ordening te machtigen alle noodzakelijke handelingen te doen om het voornoemde besluit uit te voeren.

Bestuurlijke achtergrond

De Kop Weespertrekvaart maakt onderdeel uit van het gebied Overamstel. Overamstel wordt getransformeerd van een traditioneel werkgebied naar een gemengd grootstedelijk woon-werkgebied.
Het gebied Kop Weespertrekvaart wordt aan de noord- en oostkant begrensd door de Weespertrekvaart, aan de westkant door de Spaklerweg en aan de zuidkant door de penitentiaire inrichting Overamstel (PIOA) en de tijdelijke studentenhuisvesting.
De gemeenteraad heeft bij besluit van 11 juni 2009 het stedenbouwkundig plan Kop

Portefeuille onbekend
Agendapunt onbekend

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 11 mei 2010

B&W

Weespertrekvaart vastgesteld. In het bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart is het stedenbouwkundig plan Kop Weespertrekvaart vertaald naar een juridisch-planologisch kader. Dit bestemmingsplan zal – naar verwachting – op 16 juni a.s. voor de vergadering van de gemeenteraad worden geagendeerd voor besluitvorming. Voorafgaand aan de vaststelling van hogere waarden is het ontwerpbesluit van vaststelling hogere geluidswaarden voor de duur van zes weken gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart ter inzage gelegd (conform artikel 110 c van de Wet geluidhinder).

Reden besluit

Het plangebied ligt binnen de zone van de spoorweg Amsterdam Amstel-Duivendrecht en binnen de zone van de Spaklerweg. Met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Overamstel verkleinen geluidzone, dat inmiddels ook onherroepelijk is geworden, is het plangebied Kop Weespertrekvaart buiten de zone in de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Amstel I en II komen te liggen.

In het plangebied zullen ongeveer 344 woningen worden gebouwd. Omdat het plangebied binnen de geluidzone van een spoorweg en weg ligt is voor deze nieuwe *geluidsgevoelige bebouwing een akoestisch onderzoek verricht door het advies-bureau Tauw.* De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in rapport 4681789 d.d. 24 november 2009. Het rapport toont aan dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van wegverkeerslawaai van de Spaklerweg bij een deel van de woningen wordt overschreden met maximaal 3 dB. Ook wordt de voorkeursgrens-waarde van 55 dB van railverkeerslawaai door het railverkeer op de spoorbaan Amsterdam-Utrecht overschreden.

Het bestemmingsplan schrijft voor dat langs de spoorbaan een geluidsscherm van minimaal 2.10 meter hoog en 325 meter lang wordt geplaatst. Dit scherm brengt het railverkeerslawaai terug tot de maximaal toelaatbare geluidswaarde van 68 dB. Het stadsblok kan daardoor worden gerealiseerd zonder dat dove gevels noodzakelijk zijn. Ondanks plaatsing van dit scherm zal de voorkeursgrenswaarde van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai overschreden worden.

Indien geluidreducerende maatregelen onvoldoende geluidsreductie opleveren, biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid om hogere waarden vast te stellen. Het plangebied Kop Weespertrekvaart is een grootstedelijk project. Het college van B&W van Amsterdam is in deze bevoegd de hogere waarden vast te stellen.

De reconstructie van het bedrijventerrein Kop Weespertrekvaart tot een woongebied past in het Amsterdamse woningbouwbeleid. Deze ontwikkeling werd al vastgelegd in de Visie Overamstel in 2005 en in het structuurplan Kiezen voor Stedelijkheid van 2003.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB. De maximaal toelaatbare waarde bedraagt voor woningen 63 dB. De aangevraagde waarden passen binnen de wettelijke maximaal toelaatbare waarde.
De voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai bedraagt 55 dB. De maximaal toelaatbare waarde bedraagt voor woningen 68 dB. De aangevraagde waarden passen binnen de wettelijk maximaal toelaatbare waarde.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat veruit de meeste woningen door de stedenbouwkundige opzet een stille zijde zullen krijgen. In het bestemmingsplan is voorgeschreven dat de overige woningen ook een stille zijde moeten krijgen. Deze stille zijden kunnen worden gerealiseerd door bouwkundige voorzieningen zoals afsluitbare loggia's of serres. Daarmee voldoen de woningen aan het Amsterdamse geluidsbeleid.

Volgens de Wet geluidhinder en het Amsterdamse geluidsbeleid kunnen hogere waarden worden vastgesteld indien geluidsreducerende maatregelen overwegende bezwaren ontmoeten van financiële, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of stedenbouwkundige aard.

Over de geluidsreducerende maatregelen het volgende:
- Bij een eventuele herinrichting van de Spaklerweg zal het nieuwe wegdek van de Spaklerweg wordt uitgevoerd in Steenmastiek asfalt (SMA) dat een geringe geluidsreducerende werking heeft.
- Beperking van het verkeersaanbod is al onderdeel van het Amsterdamse verkeersbeleid. Plaatselijke verkeersreducerende maatregelen zouden de bereikbaarheid van het gebied te veel beperken.
- Langs de spoorbaan wordt een scherm van 2.10 meter hoog en 300 meter lang geplaatst. Dit geluidsscherm brengt de geluidsbelasting terug tot maximaal 68 dB op het stadsblok. Daardoor kunnen dove gevels aan het stadsblok achterwege blijven. Plaatsing van een hoger scherm geeft bezwaren van stedenbouwkundige aard. De barrièrewerking van de spoorbaan wordt daarmee vergroot.

De gecumuleerde geluidsbelasting van het railverkeerslawaai en wegverkeerslawaai bedraagt maximaal 62 dB. Deze belasting is aanvaardbaar omdat het geluid van zowel het wegverkeer als railverkeer van dezelfde kant komt en omdat de geluidsbelaste woningen een stille zijde hebben. Ook is de gecumuleerde waarde volgens het Amsterdamse geluidsbeleid aanvaardbaar.
Het Amsterdamse geluidsbeleid bepaalt dat woningen waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld ook beschikken over een stille gevel of geveldeel. Een stille gevel heeft een geluidsbelasting die gelijk of minder is dan de voorkeursgrenswaarde. Door de opzet van de verkaveling zullen deze woningen meestal beschikken over een stille zijde. In het bestemmingsplan is bepaald dat bij woningen waarbij dit niet het geval zal zijn, bijvoorbeeld hoekwoningen, de stille zijde door middel van bouwkundige maatregelen zoals serres of afsluitbare loggia's gerealiseerd zullen worden.

Urgentie
Het bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart moet ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening binnen 12 weken na afloop van de termijn van terinzagelegging worden vastgesteld door de gemeenteraad. Gelet hierop moet het bestemmingsplan uiterlijk op 16 juni 2010 door de gemeenteraad worden vastgesteld. Het besluit van B&W tot vaststelling van de hogere waarden moet voorafgaand aan de besluitvorming door de gemeenteraad over het bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart zijn genomen.

Uitkomsten advies

Portefeuille onbekend
Agendapunt onbekend

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 11 mei 2010

B&W

Binnen de gemeente

Het plan is op 25-11-2009 behandeld in het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA) waarin de Dienst Ruimtelijke Ordening, de Dienst Milieu en Bouwtoezicht en de Amsterdamse Planologische Commissie zitting hebben. Het TAVGA was akkoord met de vaststelling van hogere geluidswaarden in combinatie met plaatsing van het geluidsscherm. Reactie: akkoord.

Buiten de gemeente

n.v.t.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

Het ontwerpbesluit heeft - gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan Kop Weespertrekvaart - van 11 februari tot en met 24 maart 2010 ter inzage gelegen. Er zijn tegen het ontwerpbesluit geen zienswijzen ingediend.

Behandeling in raadscommissie

n.v.t

Datum van behandeling in gemeenteraad

n.v.t

	Financiële paragraaf	n.v.t.	

Toelichting

n.v.t

Geheimhouding

n.v.t

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente

opnemen in besluitenlijst

Buiten de gemeente

n.v.t.

Stukken

Meegestuurd

Kaart met indicatief woningaantal

Ter inzage gelegd

Geen

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Renée van Bommel, 552 5877, r.vanbommel@dro.amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Akkoord

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders

B&W

Uitslag, dinsdag 11 mei 2010

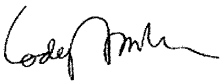
Onderwerp

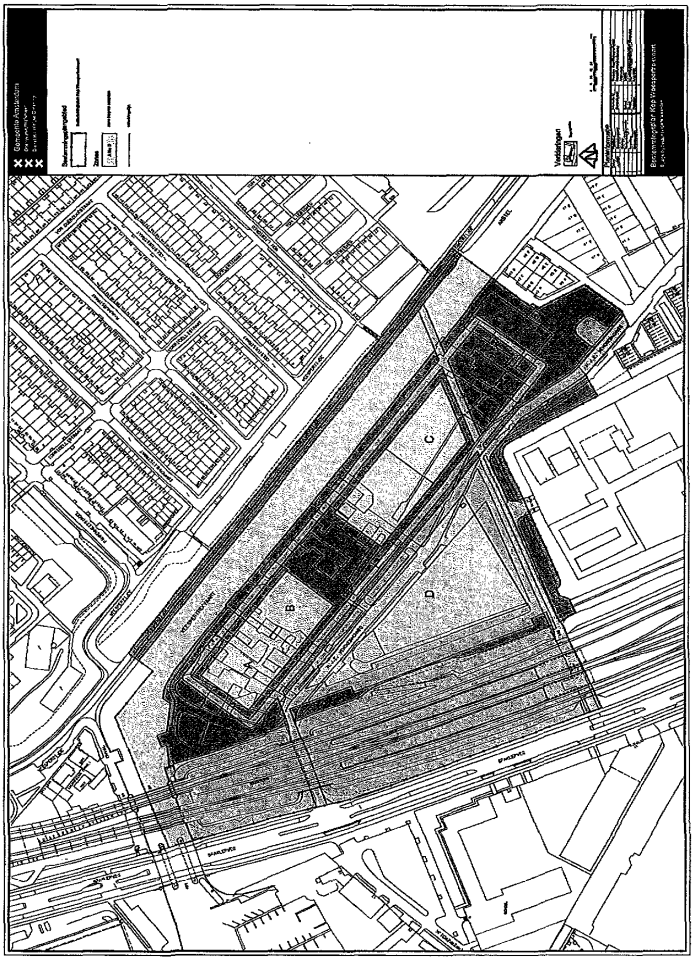
Vaststelling van hogere grenswaarden dan gesteld in de Wet Geluidhinder voor het bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart

Uitslag

Akkoord






Gemeente Amsterdam
Bestemmingsplan Kop Weesperstraat
Verdieningen
Bestemmingsplan Kop Weesperstraat
B
C
D

Gemeente Amsterdam
B&W
Gemeenteblad
B&W-besluit

B&W

Jaar	**2010**
Afdeling	**3B**
Nummer	**33**
Publicatiedatum	**24 februari 2010**

Onderwerp

Verlenen machtiging aan de directeur Dienst Ruimtelijke Ordening tot inschrijving in het kadaster van de hogere waarden Wet geluidhinder

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Brengen ter algemene kennis dat zij in hun vergadering van 16 februari 2010 hebben besloten:

1. in te stemmen met het verlenen van een machtiging door de Burgemeester aan de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening – zijn plaatsvervanger daaronder inbegrepen – om de noodzakelijke handelingen te ondertekenen om een hogere waarde besluit in de zin van de Wet geluidhinder in te schrijven in de Openbare Registers. Hieronder wordt in ieder geval begrepen:
   a. het afgeven en ondertekenen van een Verklaring van Eensluidendheid;
   b. het afgeven en ondertekenen van een overzicht op welke kadastrale percelen een hogere waarde besluit betrekking heeft;

2. in te stemmen met het verlenen van ondermachtiging door de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening – zijn plaatsvervanger daaronder inbegrepen – voor de in lid 1 van dit besluit genoemde bevoegdheden aan door hem aan te wijzen gemeenteambtena(a)r(en) met de functie teamleider dan wel een met een teamleider gelijkwaardig te achten functie werkzaam voor de Dienst Ruimtelijke Ordening met inachtneming van de door hem daarbij te stellen voorwaarden of beperkingen.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

H. de Jong, secretaris

M.J. Cohen, burgemeester

Bezoekadres
Stadhuis, Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 020 552 9111
Fax 020 552 3426
www.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam

Machtiging directeur DRO voor het ondertekenen van een aantal handelingen strekkende tot inschrijving in de Openbare Registers van de hogere waarde in de zin van de Wet Geluidhinder

De Burgemeester van Amsterdam,

Gezien het voorstel van 16 februari 2010 aan Burgemeester en Wethouders van Amsterdam om in te stemmen met het verlenen van een machtiging tot het ondertekenen van een aantal handelingen strekkende tot het inschrijven in de Openbare Registers van Hogere waarde besluiten aan de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening, zijn plaatsvervanger daaronder inbegrepen.

Dat het op grond van het voorstel mogelijk is dat de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening, zijn plaatsvervanger daaronder inbegrepen ondermachtiging verleent.

Overwegende:

Dat artikel 59a Gemeentewet voorschrijft dat de stukken die van Burgemeester en Wethouders uitkomen worden ondertekend door de Burgemeester en Secretaris. Dat de Burgemeester de ondertekening kan opdragen aan door hem aan te wijzen gemeenteambtenaren. Dat deze opdracht uitsluitend kan geschieden met instemming van Burgemeester en Wethouders.

Besluit;

onder voorwaarde dat Burgemeester en Wethouders instemmen met de machtiging.

1. Een machtiging te verlenen tot ondertekening, daaronder inbegrepen de digitale ondertekening, van de noodzakelijke handelingen om een hogere waarde besluit in de zin van de Wet geluidhinder in te schrijven in de openbare registers, hieronder wordt in ieder geval begrepen;
   a. het afgeven en ondertekenen van een Verklaring van Eensluidendheid;
   b. het afgeven en ondertekenen van een overzicht op welke kadastrale percelen een hogere waarde besluit betrekking heeft.

Het stadhuis is bereikbaar per metro en tram (lijnen 9 en 14), halte Waterlooplein

2. Te bepalen dat, de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening zijn plaatsvervanger daaronder inbegrepen- ondermachtiging kan verlenen voor de in lid 1 van dit besluit genoemde bevoegdheden aan door hem aan te wijzen gemeenteambtena(a)r(en) met de functie teamleider dan wel een met een teamleider gelijkwaardig te achten functie werkzaam voor de Dienst Ruimtelijke Ordening met inachtneming van de door hem daarbij te stellen voorwaarden of beperkingen;

20 april 2010

de heer mr. dr. Ladewijk Frans Asscher
de waarnemend burgemeester van Amsterdam

Verklaring van eensluidendheid
Ondergetekende:

Drs. Daniël Johannes Tijl
Directeur Dienst Ruimtelijke Ordening
Jodenbreestraat 25
1000 CT Amsterdam

verklaart dat dit afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden afschrift.

Hoogachtend,
Dienst Ruimtelijke Ordening

Drs. D.J. Tijl
Directeur

Kadaster

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 21-06-2011 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 60011 nummer 118.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Bijlage

45206_Brondocument_Hyp4_63192_49.pdf

OZ4 63192/49
10-09-2013 12:47
Gem. Amsterdam / 2013-1383
20130910001005
5 volgbladen

Kadaster

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 2758
1000 CT Amsterdam
Telefoon 020 255 1550
Fax 020 255 1551
info@dro.amsterdam.nl
www.amsterdam.nl/dro

Gemeente Amsterdam
Dienst Ruimtelijke Ordening

Retouradres: DRO, Postbus 2758, 1000 CT Amsterdam

Kadaster Amsterdam
Naritaweg 3
1043 BP AMSTERDAM

Datum	9 september 2013
Ons kenmerk	2013- 1383
Behandeld door	O. Kaddouri
Telefoonnummer	020 255 1642
E-Mail	O. Kaddouri@dro.amsterdam.nl

Bijlage(n)

In tweevoud
1. Vaststelling hogere grenswaarden Wgh, bestemmingsplan Eerste Partiële Herziening Kop Weespertrekvaart, besluitnummer Hogere waarden: BD2013-004407
2. Besluit van 16 februari 2010 van burgemeester en wethouders van Amsterdam: "Verlenen machtiging aan de directeur Dienst Ruimtelijke Ordening tot inschrijving in het kadaster van de hogere waarden Wet geluidhinder" (BD2010-000928)
3. Machtiging directeur DRO voor handelingen stekkende tot inschrijving hogere waarden

Onderwerp

Verzoek om kadastrale inschrijving Hogere waarden besluit voor bestemmingsplan Eerste Partiële Herziening Kop Weespertrekvaart, Amsterdam

Geachte heer / mevrouw,

Op 30 augustus 2013 is het besluit van burgemeester en wethouders van Amsterdam, inzake vaststelling van hogere grenswaarden zoals bedoeld in de Wet geluidhinder onherroepelijk geworden.

Gelet op:

- het bepaalde in artikel 110i van de Wet geluidhinder, dat onherroepelijke besluiten tot het vaststellen van hogere waarden ingeschreven moeten worden in de openbare registers;
- en het besluit van 16 februari 2010 van burgemeester en wethouders van Amsterdam: "Verlenen machtiging aan de directeur Dienst Ruimtelijke Ordening tot inschrijving in het kadaster van de hogere waarden Wet geluidhinder" (BD2010-000928)

stuur ik u hierbij de kadastrale gegevens van het volgende bestemmingsplan, waarbij een besluit tot het verlenen van Hogere waarden is genomen:

- Bestemmingsplan Eerste Partiële Herziening Kop Weespertrekvaart (besluitnummer Hogere waarden: BD2013-004407)

'register hypotheken 4'

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Gemeente Amsterdam
Dienst Ruimtelijke Ordening

Kavelnummers bij het Besluit Vaststelling Hogere waarden horende bij het bestemmingsplan Eerste Partiële Herziening Kop Weespertrekvaart, besluit nummer BD2013-004407, Kadastrale gemeente Amsterdam

De hogere waarden zijn vastgesteld voor woonbebouwing op percelen in de kadastrale sectie ASD 27 AG met het kadastrale perceelnummer 485.

Tevens stuur ik u, conform uw indieningsvereisten, de volgende stukken:

1. B&W besluit tot vaststelling hogere grenswaarden wet geluidhinder voor bestemmingsplan Eerste Partiële Herziening Kop Weespertrekvaart d.d. 3 juli 2013
2. Besluit van 16 februari 2010 van burgemeester en wethouders van Amsterdam: "Verlenen machtiging aan de directeur Dienst Ruimtelijke Ordening tot inschrijving on het kadaster van de hogere waarden Wet geluidhinder" (BD2010-000928)
3. Machtiging directeur DRO voor handelingen stekkende tot inschrijving hogere waarden, d.d. 20 april 2010.

Deze brief is onderdeel van het in te schrijven hogerewaardenbesluit.
Ondergetekende verklaart dat dit stuk eensluidend is met het tegelijkertijd hierbij aangeboden stuk.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Amsterdam,

namens dezen,
Drs. D.J. Tijl
Directeur Dienst Ruimtelijke Ordening

Namens deze,
J.M. van der Zwan
Waarnemend teamleider Juridische- en Milieuzaken

'register hypotheken 4'

Nummer BD2013-004407
Directie directie sb
Dienst *ruimtelijke* ordening dienst

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van
28 mei 2013

Portefeuille **25**
Agendapunt **A5**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen hogere waarden Wet geluidhinder voor het bestemmingsplan Eerste partiële herziening Kop Weespertrekvaart

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

tot het vaststellen van hogere waarden dan de voorkeursgrenswaarde, als gesteld in de Wet geluidhinder, ten behoeve van de bouw van de woningen in de buitenplaats langs de Weespertrekvaart (Partiële herziening Kop Weespertrekvaart), van maximaal:

waarde in dB	aantal woningen
56	0
57	1
58	9
59	4
60	1
61	3
62	1
63	1

Bestuurlijke achtergrond

In het bestemmingsplan Kop Weespertrekvaart is ervan uitgegaan dat de locatie in verschillende fases ontwikkeld zou worden, eerst het stadsblok ontwikkeld worden en daarna de buitenplaats. De fasering is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Vanwege de huidige economische omstandigheden is de ontwikkeling van het stadsblok uitgesteld en zal de buitenplaats eerder gerealiseerd worden. In een aanvullend onderzoek is in beeld gebracht wat het laten vervallen van de fasering bekent voor de geluidbelasting ten gevolge van het weg- en railverkeerslawaai op de losse bouwblokken (zonder het stadsblok).

Bij besluit van 11 mei 2010 hebben burgemeester en wethouders hogere waarden voor de losse bouwblokken ten gevolge van het spoorweglawaai als volgt vastgesteld.

waarde in dB	aantal woningen
56	1
57	4
58	3
59	2
60	0
61	1
62	3
63	2

Portefeuille onbekend
Agendapunt onbekend

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 28 mei 2013

B&W

Bij het vaststellen van het besluit van 11 mei 2010 is rekening gehouden met de fasering en met het oprichten van een geluidscherm langs de spoorweg.

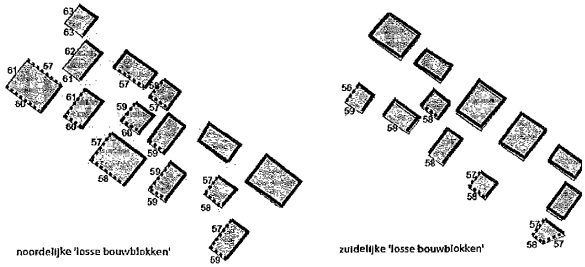
Onderbouwing besluit

Geluidssituatie

Wegverkeerlawaai
De buitenplaatsen liggen binnen de zone van de Spaklerweg. De Wenckenbachweg heeft is als 30 km/uur weg geprojecteerd en heeft geen geluidszone. In verband met een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting ten gevolgen van de Wenckenbachweg wel berekend. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van wegverkeerslawaai op de losse bouwblokken (noord en zuid) niet wordt overschreden.

Railverkeerslawaai
Het spoortraject Amsterdam – Utrecht heeft een zonebreedte van 500 meter. De buitenplaatsen liggen binnen deze zone. De geluidbelasting ten gevolge van het spoorwegverkeer over dit traject is berekend.

De geluidbelasting op de gevels ten gevolgen van spoorweglawaai is bij 16 bouwblokken hoger dan de voorkeursgrenswaarde voor railverkeer (55 dB), maar lager dan de maximale ontheffingswaarde (68 dB). In onderstaande figuur zijn de maximale berekende geluidbelastingen weergegeven per woonblok. De geluidbelasting is alleen weergegeven als deze hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. De geluidluwe zijnde is met een groene arcering aangegeven, gevels met een gestreepte groen arcering zijn geluidsluw op de begane grond en de eerste verdieping.



De geluidbelasting is door het voorlopig niet realiseren van 'het stadsblok' (akoestische afscherming) en de herziende rekenwijze voor railverkeer, op enkele punten toegenomen, maar ook op enkele punten afgenomen. De maximaal berekende geluidbelasting ten gevolgen van railverkeer bedraagt 63 dB op de noord oostelijke bouwblokken van de noordelijke losse bebouwing. De voorkeursgrenswaarde wordt hierdoor overschreden maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Alle bouwblokken zijn voorzien van een geluidsluwe gevel of geveldeel.

Portefeuille onbekend
Agendapunt onbekend

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 28 mei 2013

B&W

Ten opzichte van de situatie waarin het stadsblok wel aanwezig is, blijkt dat het volgende:

- Gevels met afname in geluidbelasting: 12 (maximaal 3 dB)
- Gevels met gelijkblijvende geluidbelasting: 7
- Gevels met toename in de geluidbelasting: 16 (maximaal 4 dB)

De toename in geluidbelasting is te verklaren door dat enkele gevels niet meer akoestisch worden afgeschermd door het stadsblok. Een afname in geluidbelasting is te verklaren door dat er geen sprake is van akoestische reflecties van het stadsblok.

Het aantal woningen in de losse bouwblokken waarvoor een hogere waarde gevraagd wordt ten gevolge van railverkeerslawaai.

waarde in dB	aantal woningen	met stadsblok
56	0	1
57	1	4
58	9	3
59	4	2
60	1	0
61	3	1
62	1	3
63	1	2

Op enkele gevels is sprake is van een (tijdelijke) toename van de geluidbelasting. De berekende geluidbelasting is op alle punten lager dan de maximale ontheffingswaarde. Alle woningen zijn voorzien van een geluidluwe zijde.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

Het plan is behandeld en akkoord bevonden in het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA) waarin de Dienst Ruimtelijk Ordening (DRO), de Dienst Milieu- en Bouwtoezicht (DMB) en de Gemeentelijke Gezondheidsdienst (GGD) zitting hebben. Het plan past binnen het Amsterdamse geluidbeleid.

Buiten de gemeente

Niet van toepassing

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

Het ontwerpbesluit van de vaststelling van hogere waarden heeft tegelijk met de partiële herziening gedurende een periode van zes weken inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.

Behandeling in raadscommissie

Niet van toepassing

Datum van behandeling in gemeenteraad

Niet van toepassing

Financiële paragraaf

Grondexploitatie: Ja/Nee		Totale omvang krediet:	€
		Financiële dekking:	
Investering: Ja/Nee		Totale omvang krediet:	€

Portefeuille 25
Agendapunt A5

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 28 mei 2013

B&W

		Afschrijvingstermijn:	
		Gebruikt rentepercentage:	%
		Looptijd krediet:	
Is de regeling kredieten van toepassing: Ja/Nee		Omvang aangevraagd krediet (excl BTW)	€
Regeling Risicovolle Projecten van toepassing: Ja/Nee			
Zijn er risico's en zo ja, hoe worden deze beheerst?			

Financiële gevolgen

	Jaar T	T+1	T+2	T+3	T+4	Volgnummer
Kapitaallasten						
Overige exploitatielasten						
Baten						
Saldo ten laste van de algemene middelen						
Waarvan nog niet gedekt						

Toelichting

Niet van toepassing

Geheimhouding

Niet van toepassing

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in besluitenlijst

Buiten de gemeente: Bekendmaking volgt na het raadsbesluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld middels publicatie van een kennisgeving.

Stukken

Meegestuurd:
1. Akoestisch onderzoek, Tauw 24 november 2009
2. Aanvullend akoestisch onderzoek, Tauw 20 november 2012

Ter inzage gelegd: Niet van toepassing

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Dienst Ruimtelijke Ordening, Paula Huiszoon, telefoon 020 255 1639, e-mail p.huiszoon@dro.amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Akkoord

Gemeente Amsterdam
College van B&W

Uitslag, dinsdag 28 mei 2013

B&W

Onderwerp

Vaststellen hogere waarden Wet geluidhinder voor het bestemmingsplan Eerste partiële herziening Kop Weespertrekvaart

Uitslag

Akkoord

Gemeente Amsterdam
B&W
Gemeenteblad
B&W-besluit

B&W

Jaar	**2010**
Afdeling	**3B**
Nummer	**33**
Publicatiedatum	**24 februari 2010**

Onderwerp

Verlenen machtiging aan de directeur Dienst Ruimtelijke Ordening tot inschrijving in het kadaster van de hogere waarden Wet geluidhinder

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Brengen ter algemene kennis dat zij in hun vergadering van 16 februari 2010 hebben besloten:

1. in te stemmen met het verlenen van een machtiging door de Burgemeester aan de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening – zijn plaatsvervanger daaronder inbegrepen – om de noodzakelijke handelingen te ondertekenen om een hogere waarde besluit in de zin van de Wet geluidhinder in te schrijven in de Openbare Registers. Hieronder wordt in ieder geval begrepen:
   a. het afgeven en ondertekenen van een Verklaring van Eensluidendheid;
   b. het afgeven en ondertekenen van een overzicht op welke kadastrale percelen een hogere waarde besluit betrekking heeft;

2. in te stemmen met het verlenen van ondermachtiging door de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening – zijn plaatsvervanger daaronder inbegrepen – voor de in lid 1 van dit besluit genoemde bevoegdheden aan door hem aan te wijzen gemeenteambtena(a)r(en) met de functie teamleider dan wel een met een teamleider gelijkwaardig te achten functie werkzaam voor de Dienst Ruimtelijke Ordening met inachtneming van de door hem daarbij te stellen voorwaarden of beperkingen.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

H. de Jong, secretaris

M.J. Cohen, burgemeester

Bezoekadres
Stadhuis, Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 020 552 9111
Fax 020 552 3428
www.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam

Machtiging directeur DRO voor het ondertekenen van een aantal handelingen strekkende tot inschrijving in de Openbare Registers van de hogere waarde in de zin van de Wet Geluidhinder

De Burgemeester van Amsterdam,

Gezien het voorstel van 16 februari 2010 aan Burgemeester en Wethouders van Amsterdam om in te stemmen met het verlenen van een machtiging tot het ondertekenen van een aantal handelingen strekkende tot het inschrijven in de Openbare Registers van Hogere waarde besluiten aan de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening, zijn plaatsvervanger daaronder inbegrepen.

Dat het op grond van het voorstel mogelijk is dat de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening, zijn plaatsvervanger daaronder inbegrepen ondermachtiging verleent.

Overwegende:

Dat artikel 59a Gemeentewet voorschrijft dat de stukken die van Burgemeester en Wethouders uitkomen worden ondertekend door de Burgemeester en Secretaris. Dat de Burgemeester de ondertekening kan opdragen aan door hem aan te wijzen gemeenteambtenaren. Dat deze opdracht uitsluitend kan geschieden met instemming van Burgemeester en Wethouders.

Besluit;

onder voorwaarde dat Burgemeester en Wethouders instemmen met de machtiging.

1. Een machtiging te verlenen tot ondertekening, daaronder inbegrepen de digitale ondertekening, van de noodzakelijke handelingen om een hogere waarde besluit in de zin van de Wet geluidhinder in te schrijven in de openbare registers, hieronder wordt in ieder geval begrepen;
   a. het afgeven en ondertekenen van een Verklaring van Eensluidendheid;
   b. het afgeven en ondertekenen van een overzicht op welke kadastrale percelen een hogere waarde besluit betrekking heeft.

2. Te bepalen dat, de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening zijn plaatsvervanger daaronder inbegrepen- ondermachtiging kan verlenen voor de in lid 1 van dit besluit genoemde bevoegdheden aan door hem aan te wijzen gemeenteambtena(a)r(en) met de functie teamleider dan wel een met een *teamleider gelijkwaardig te achten functie werkzaam voor de Dienst Ruimtelijke* Ordening met inachtneming van de door hem daarbij te stellen voorwaarden of beperkingen;

20 april 2010

de heer mr. dr. Lodewijk Frans Asscher
de waarnemend burgemeester van Amsterdam

Verklaring van eensluidendheid
Ondergetekende:

Drs. Daniël Johannes Tijl
Directeur Dienst Ruimtelijke Ordening
Jodenbreestraat 25
1000 CT Amsterdam

verklaart dat dit afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter inschrijving *aangeboden afschrift.*

Hoogachtend,
Dienst Ruimtelijke Ordening

Drs. D.J. Tijl
Directeur

kadaster

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 10-09-2013 om 12:47 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 63192 nummer 49.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Bijlage

45206_aannemingsovereenkomst.pdf

AANNEMERSBEDRIJF WEST-FRIESLAND
AWF
www.awfbouw.nl
info@awfbouw.nl
Dr. Nuijensstraat 20
Tel.: 0228 56 17 33
Fax: 0228 56 37 86
1617 KC Westwoud
• Nieuwbouw
• Verbouw
• Renovatie
• Restauratie
• Utiliteitsbouw
• Nieuw/Verbouw stolpboerderijen

KAVEL 5 BENEDEN

26 februari 2019

Offerte nummer: 2019-03

Overeenkomst tot aanneming van werk volgens U.A.V. 2012

Offertenummer : 2019-03

Datum : 26-2-2019

De opdrachtgever(s)
Naam:
Rechtspersoon

Adres:
Postcode:
Plaats:
Tel:
E-mail:
Hierna te noemen "opdrachtgever"

De aannemer:
Naam: AWF B.V.
Rechtspersoon Dhr. Arno Hoek (directeur)
Adres: Dr. Nuijensstraat 20
Postcode: 1617 KC
Plaats: Westwoud
Tel: 0228-561733
E-mail: arno@awfbouw.nl
Hierna te noemen "aannemer"

Aannemer biedt hierbij aan met inachtneming van de in het bestek vermelde voorwaarden de hieronder omschreven werkzaamheden in aangenomen werk uit te voeren in opdracht en voor rekening van opdrachtgever;

Plaats uit te voeren werk: Kea Boumanstraat, Strook 2A te Amsterdam
Welke hierna zal worden aangeduid als "het werk"

Omschrijving werkzaamheden:
Nieuwbouw CASCO dubbel woonhuis aan de Kea Bouwmanstraat op Zeeburgereiland,
Strook 2A, KAVEL 05 BENEDEN te Amsterdam sectie K.

Het werk zal worden uitgevoerd overeenkomstig onderstaande bescheiden, zijnde de contractstukken:
~~Bestek nr. 1741 KBF d.d. 26-04-2018 van Architect; INARCHITECTS~~; uitgesloten, niet van toepassing
Voor het werk geldende voorwaarden; UAV 2012 & STABU-standaard 2012.
1e Nota van wijzigingen d.d.03-10-2018
2e Nota van wijzigingen d.d.31-10-2018
de door de aannemer overlegde begrotingstekst "2019-03 kavel 05" d.d. 26-02-2019

Vervolg contractstukken :

Alsmede de bestektekening(en)	project nr. 1741-KBF;
tek.nrs. 00 t/m 10	d.d.01-05-2018
details D01 t/m D13	d.d.01-05-2018
Constructiebureau Berkhout & Tros	project nr. 2017.317;
Teknr. C.203 constructietekening	d.d. 30-04-2018
Teknr. DF200_Funderingsdetails	d.d. 30-04-2018
Teknr. DV200_Verdiepingsdetails	d.d. 30-04-2018
Tek.nr. Paal Opgave (ing. C. Roosendaal)	d.d. 01-10-2018
Bouwadviesburo Gert Broens	project nr. 17202;
EPC-berekening	d.d.11-12-2017

Aanneemsom:

Aanneemsom totaal excl. BTW	€
BTW	€ +
Aanneemsom totaal incl. BTW	€

Betalingstermijnen:

1e termijn:	10%	bij opdracht, 4 weken voor aanvang te voldoen	€	excl. btw
2e termijn:	5%	bij aanvang heiwerk	€	excl. btw
3e termijn:	10%	bij ruwe begane grondvloer 80% gelegd	€	excl. btw
• -3% inhouding op 3de termijn, deze later te voldoan bij 12de termijn.				
4e termijn:	5%	bij hoofd staalconstr. begane grond 80% gereed	€	excl. btw
5e termijn:	5%	bij opdracht buitenkozijnen	€	excl. btw
6e termijn:	10%	bij ruwe 1ste verdiepingsvloer 80% gelegd	€	excl. btw
7e termijn:	5%	bij hoofd staalconstructie 1e verdieping 80% gereed	€	excl. btw
8e termijn:	10%	bij ruwe 2de verdiepingsvloer 80% gelegd	€	excl. btw
9e termijn:	5%	bij hoofd staalconstr. 2de verdieping 80% gereed	€	excl. btw
10e termijn:	10%	bij ruwe 3de verdiepingsvloer 80% gelegd	€	excl. btw
11e termijn:	5%	bij hoofd staalconstr. 3de verdieping 80% gereed	€	excl. btw
12e termijn:	5%	bij ruwe dakvloer 80% gelegd	€	excl. btw
• +3% inhouding van 3de termijn, te voldoen bovenop de 12de termijn.				
13e termijn:	5%	bij gevelstelkozijnen 80% geplaatst	€	excl. btw
14e termijn:	5%	bij bitumineuze dakbedekking 80% gereed	€	excl. btw
15e termijn:	3%	bij aanvang dekvloeren	€	excl. btw
16e termijn:		te voldoen vóór oplevering van de woning	€	excl. btw

Bij overschrijding van de betalingstermijn zijn wij genoodzaakt de wettelijke rente in rekening te brengen, zoals is vastgelegd in de UAV 2012 §45.

In de aannemingssom begrepen stelposten.
De opgegeven stelposten zijn exclusief opslagen & BTW.

Stelposten op basis van gehele kavel 5;

§20	FUNDERINGSPALEN	€		excl. btw
§22	METSELWERK, aankoop gevelsteen WF handvorm	€	dzd	excl. btw
§32.55	Volglazen Balustrade t.p.v. trapgat & schuifdeuren	€	'mtr	excl. btw
§30.34	Buitenkozijnen, aluminium type n.t.b.	€		excl. btw

Bijzonderheden:
Deze overeenkomst is een zgn. "deelopdracht" en maakt deel uit van een "totaalopdracht".
Indien de deelopdracht niet wordt ondertekend en/of onverhoopt om wat voor reden dan ook niet door kan gaan. Behoudt de aannemer het recht om de totaalopdracht nietig te verklaren & zich daarmee te onttrekken van de daarmee verband houdende verplichtingen.
De aannemer behoudt het recht om de gemaakte kosten te verhalen op de verzakende opdrachtgever c.q. partij.

In afwijking van de UAV 2012;
§3.2 De opdrachtgever(s) stellen aan om als directie *(om als belangen behartiger namens opdrachtgever)* op te treden gedurende de bouw. De directie bezit het volmacht tijdens bouwvergaderingen, stelpost verrekeningen, meer- & minderwerken te accorderen & is contactpersoon.
§5.2. in aanvulling op dit art. de opdrachtgever is verantwoordelijk voor; onvolkomenheden en/of gebreken in adviezen, ontwerp, berekeningen. Welke verstrekt worden aan de aannemer.
§35 verrekening van meer & minderwerk vindt plaats gedurende de looptijd van het werk & dient geheel te zijn verrekend & voldaan vóór oplevering.
§40 Betaling; Inhoudingen op gestelde termijnen uitgesloten, tenzij anders overeengekomen
§42 Kortingsbedrag uitgesloten
§40.6 In afwijking van de UAV zullen de termijnfacturen c.q. declaratie door de opdrachtgever niet binnen 30 dagen doch binnen 2 weken na factuurdatum te worden voldaan.

Let op wijzigingen gemaakt in de begroting welke als zgn "werkomschrijving" gaat dienen kunnen gevolgen hebben voor de tekeningen en berekeningen. Deze stukken zullen op kosten van opdrachtgever moeten worden geüpdatet & aangepast waarna ze digitaal* worden verstrekt aan aannemer.
* Digitaal = is leesbare *.PDF & autoced 2014.DWG

Werken van "Derden" bijvoorbeeld installateur, zal voor de betonstort van de vloeren meegenomen worden. Overige Installaties & derden kunnen pas aanvangen na oplevering!
Verantwoording & coördinatie van "Derden" ligt bij de opdrachtgever.

Begroting van AWF is leidend, deze prevaleert boven hetgeen op tekeningen & berekening is omschreven c.q. getekend. Kortom anders dan omschreven in begroting sluiten wij uit.
Te denken aan bijvoorbeeld eerdere omschrijvingen, bestek e.d.
Het werk omvat alléén datgene wat staat omschreven in de open begroting, m.a.w. wat niet staat genoemd valt buiten deze aanbieding.

Bij wijziging van het b.t.w. tarief door overheid zijn wij genoodzaakt deze aan u door te berekenen.

De betalingstermijnen bij 80% gereedkomen of aanvang van de volgende onderdelen;
De termijnen zijn momenten gedurende de looptijd van de bouw met andere woorden de betalingstermijnen kunnen qua volgorde afwijken naar gelang de bouwvolgorde.

OPDRACHTBEVESTIGING:

Datum: _____ 20____

De opdrachtgever:

Naam:
Rechtspersoon:
Adres:
Postcode:
Plaats:
Tel:

Bevestigt hierbij conform bovenvermelde offerte en met inachtneming van de in het bestek vermelde voorwaarden aan:

De aannemer:

Naam:	AWF Aannemersbedrijf West- Friesland b.v.
Rechtspersoon	Dhr. Arno Hoek (directeur)
Adres:	Dr. Nuijensstraat 20
Postcode:	1617 KC
Plaats/ Gevestigd te:	Westwoud
Tel:	0228-561733
E-mail:	arno@awfbouw.nl

Opdracht te hebben gegeven tot uitvoering van de in de offerte omschreven werkzaamheden.

Voor akkoord;

De opdrachtgever

d.d. 8 | 3 _____ 20 19

De aannemer

d.d. _____ 20____

Bijlage

45206_funda brochcure 12 feb 21.pdf

Bel | E-mail

Home Amsterdam Zeeburgereiland/Nie... Kea Boumanstraat 30 A



Foto's 18 Plattegrond 2 Alle media

Kea Boumanstraat 30 A

1095 MA Amsterdam

133 m² wonen 4 slaapkamers

€ 500.000 k.k. Wat worden mijn maandlasten?

Kaart

VBO verkoopmakelaar

Amstelland Makelaars B.V.

Toon telefoonnummer

Contact met de makelaar

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bel E-mail

Te koop aangeboden in Amsterdam Oost (Zeeburg):

Zeer riant dubbel benedenhuis (casco nieuwbouw, zelf af te bouwen) met eigen parkeerplaats en heerlijke stadstuin (ca. 18 m2), gelegen aan de Kea Boumanstraat in de gewilde stadswijk Zeeburgereiland.

Deze woning beslaat de eerste twee bouwlagen (begane grond en eerste verdieping) van een fraai onder architectuur ontworpen pand welke direct uitzicht heeft op het IJ! Ideale ligging ten opzichte van de binnenstad, diverse uitvals- en snelwegen en parkeren op eigen terrein voor de deur.

BELANGRIJK:
- Deze woning wordt casco opgeleverd, op basis van 'as is, where is' en dient door koper zelfstandig en volledig naar eigen smaak en inzichten te worden afgebouwd;
- deze woning wordt verkocht in opdracht van de hypotheeknemer (executie-verkoop) en is er sprake van een voorbehoud gunning en voorbehoud rechterlijke toestemming;
- aanvullende kosten koper i.v.m. executie: EUR. 5.750,- (conform opgave notaris);
- biedingen uitsluitend onvoorwaardelijk en zonder voorbehouden (let op: ook geen financieringsvoorbehoud mogelijk);
- deze woning is gelegen op erfpachtgrond, de canon is niet afgekocht en bedraagt thans EUR. 7.363,60 per jaar;
- bezichtigen uitsluitend mogelijk voor kandidaat kopers welke zich adequaat (laten) informeren en adviseren.

OMGEVING:
Op Zeeburgereiland wordt flink gebouwd. Over een paar jaar wonen hier meer dan 10.000 Amsterdammers in nieuwe buurten: de Sportheldenbuurt, de Sluisbuurt en de beide Baaibuurten. De Sportheldenbuurt, herkenbaar aan de drie silo's, is al in aanbouw. Hier wordt gewoond en diverse scholen hebben zich al gevestigd.

Zeeburgereiland ligt binnen de ring A10, ten oosten van de Indische Buurt en het Oostelijk Havengebied en ten westen van IJburg. De Piet Heintunnel en de Amsterdamsebrug brengen je vanaf het Zeeburgereiland naar het centrum en de Schellingwouderbrug is de verbinding naar Noord. Zeeburgereiland wordt geheel omsloten door het water van het IJ en het Amsterdam-Rijnkanaal.

In de directe omgeving vindt u tal van winkels, horecagelegenheden, recreatievoorzieningen en scholen. Uitstekend openbaar vervoer naar de binnenstad (tram 26) en de ring A-10, A-1, A-2, of A-9 richting Schiphol bevinden zich in de nabije omgeving.

GLOBALE INDELING:

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bel E-mail

appartement.

De opstelling voor het royale woongedeelte is gelegen aan de achterzijde van de woning en geeft toegang tot de achtergelegen stadstuin (ca. 18 m2). Aan de voorzijde kan een ruime slaapkamer met badkamer en-suite gerealiseerd worden. Separaat in de centrale hal het toilet.

Via de inpandige trap bereikt u de eerste verdieping van het pand. Hier treft u de opstelling voor drie slaapkamers, een separaat toilet en badkamer.

De woning is verder voorzien van een uitgebreid licht- en elektraplan, plafondhoge massieve binnendeuren, aluminium kozijnen en fraaie eikenhouten binnentrappen!

VERENIGING VAN EIGENAREN:
De gezonde Vereniging van Eigenaren is thans in oprichting en nog niet actief. De verwachte servicekosten zullen circa € 100,- per maand gaan bedragen.

EIGENDOMSSITUATIE:
Dit appartement is gelegen op eigen erfpachtgrond, uitgegeven door de Gemeente Amsterdam. De erfpachtcanon bedraagt thans ca. € 3.681,80 per half jaar. De algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2016 zijn van toepassing.

BIJZONDERHEDEN:
- Ideale woning voor een gezin met kinderen;
- casco woning met vele mogelijkheden;
- verkoop op basis van 'as is, where is';
- aanvullende kosten koper i.v.m. executie: EUR. 5.750,- (conform opgave notaris);
- vloerverwarming door de gehele woning;
- direct zich op het IJ aan de voorzijde;
- gebruiksoppervlakte wonen: 133 m2 (meetrapport aanwezig);
- heerlijk stadstuin aan de achterzijde (ca. 18 m2);
- voorzien van aluminium kozijnen;
- eikenhouten binnentrappen;
- plafondhoge massieve deuren;
- uitgebreid elektra- en lichtplan;
- ouderlijke slaapkamer met en-suite badkamer of inloopkast;
- parkeren op eigen terrein;
- gunstige ligging t.o.v. diverse uitvalswegen, scholen en de Amsterdamse binnenstad;
- de woning is volledig geïsoleerd;
- stadsverwarming (lage maandlasten!);
- voorbehoud gunning hypotheeknemer en rechtbank (executie-verkoop);
- oplevering in overleg.

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bel E-mail

u contact opnemen met ons kantoor. Onze medewerkers zijn u graag van dienst.

Deze woning wordt aangeboden conform art 7:17 lid 6 Burgerlijk Wetboek. De opgegeven kenmerken zijn slechts als aanduiding bedoeld.

---

*ENGLISH TRANSLATION

Offered for sale in Amsterdam East (Zeeburg):

Very spacious double ground floor house (new construction, to be completed by yourself) with private parking and lovely garden (approx. 18 m2), located on the Kea Boumanstraat in the popular district of Zeeburgereiland.

This house occupies the first two floors (first floor and second floor) of a beautiful architect-designed building that overlooks the IJ river! Ideally located for the city center, various exit roads and highways and on-site parking at the door.

IMPORTANT:
- This house is delivered in shell and must be completed by the buyer independently and completely to his own taste and insights;
- This house is sold on behalf of the mortgagee (pre-execution) and there is a reservation of award and reservation of judicial approval;
- This property is located on leasehold land, the canon is not redeemed and is currently EUR. 7,363.60 per year;
- Buyer needs to be assisted by an advisor and/or real estate agent.

SURROUNDINGS:
On Zeeburgereiland is heavily built. In a few years more than 10,000 Amsterdammers will be living here in new neighborhoods: the Sportheldenbuurt, the Sluisbuurt and both Baaibuurten. The Sportheldenbuurt, recognizable by the three silos, is already under construction. People are living here and various schools have already established themselves.

Zeeburgereiland lies within the A10 ring road, east of the Indische Buurt and the Oostelijk Havengebied and west of IJburg. The Piet Hein tunnel and the Amsterdamsebrug take you from Zeeburgereiland to the center and the Schellingwouderbrug is the connection to North. Zeeburgereiland is completely surrounded by the water of the IJ and the Amsterdam-Rijnkanaal.

In the immediate vicinity you will find numerous stores, restaurants, recreation facilities and

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bel E-mail

GLOBAL LAYOUT:
Through the spacious entrance, formed by a glass front, you reach the main hall which gives access to the apartment. Through the entrance, you reach the central hall of the apartment.

The arrangement for the spacious living area is located at the rear of the house and gives access to the rear garden (approx. 18 m2). At the front a spacious bedroom with a bathroom en-suite can be realized. Separately in the central hall the toilet.

Through the indoor staircase, you reach the second floor of the building. Here you will find the arrangement for three bedrooms, a separate toilet and bathroom.

The house is also equipped with an extensive lighting and electrical plan, ceiling-high solid interior doors, aluminum frames and beautiful oak interior staircases!

OWNERS ASSOCIATION:
The healthy Owners Association is currently in formation and not yet active. The expected service costs will be approximately € 100, - per month.

OWNERSHIP SITUATION:
This apartment is located on private leasehold land, issued by the Municipality of Amsterdam. The ground rent is currently € 3,681.80 per half year. The general provisions for permanent leasehold 2016 apply.

PARTICULARS:
- Ideal home for a family with children;
- Carcass house with many possibilities;
- underfloor heating throughout the house;
- directly on the IJ at the front;
- 133 m2 living space (measurement report available);
- lovely garden at the rear (approx. 18 m2);
- equipped with aluminum window frames;
- oak interior staircases;
- ceiling-high solid doors;
- extensive electrical and lighting plan;
- master bedroom with en-suite bathroom or walk-in closet;
- parking on private property;
- convenient location to several highways, schools and the Amsterdam city center;
- The house is fully insulated;
- District heating (low monthly costs!);
- Subject to granting mortgagee and court (pre-execution sale);
- Delivery in consultation.

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bel E-mail

office. Our staff will be happy to assist you.

This house is offered in accordance with art. 7:17 paragraph 6 Civil Code. The specified features are intended only as an indication.

Bekijk het complete aanbod.

Vraag nu Vrijblijvend de Gratis Brochure aan, en Bekijk het G

Inloopdouche Binnen 1 Dag

Openen

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 500.000 kosten koper Oplevering, hoe
Vraagprijs per m²	€ 3.759
Aangeboden sinds	3 weken
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort appartement	Dubbel benedenhuis (appartement)
Soort bouw	Nieuwbouw
Bouwjaar	2020

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten

Wonen	133 m²
Inhoud	484 m³

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bel E-mail

Aantal kamers	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op	1e woonlaag
Voorzieningen	Schuifpui en TV kabel

Ziggo

Energie

Energielabel	Niet beschikbaar
Isolatie	HR-glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming	Stadsverwarming en gehele vloerverwarming

Eneco

Kadastrale gegevens

AMSTERDAM K 11157	Kadastrale kaart
Eigendomssituatie	Eigendom belast met erfpacht
Lasten	€ 7.363,59 per jaar

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg, aan water, in woonwijk en vrij uitzicht
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	18 m^2 (3 meter diep en 6 meter breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren en parkeervergunningen

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bel E-mail

Jaarlijkse vergadering	Nee
Periodieke bijdrage	Nee
Reservefonds aanwezig	Nee
Onderhoudsplan	Nee
Opstalverzekering	Ja

Activiteit

27324x	164x	16-1-2021
Bekeken	Bewaard	Op funda

Buurt

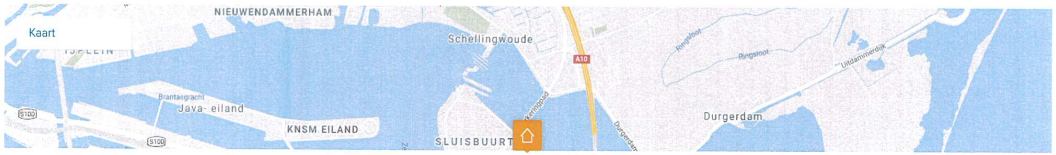
Zeeburgereiland/Nieuwe Diep, Amsterdam

Basisschool

Supermarkt

Bushalte

Ontdek locaties in de buurt



DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bel E-mail



Open grotere kaart

Reistijd

Zie hoelang je onderweg bent vanaf dit huis naar bijvoorbeeld je werk of familie.

+ Locatie toevoegen

Vergelijkbaar in de buurt

Te koop Verkocht



eeburgerkade 278
019 HL Amsterdam
: 579.000 k.k.
Verkocht onder voorbehoud



Edmond Halleylaan 60 -B
1086 ZV Amsterdam
€ 585.000 k.k.



Borneolaan 205 .
1019 HX Amsterdam
€ 500.000 k.k.
Verkocht onder voorbehoud

› Meer huizen in Amsterdam

Bewaren

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bel | E-mail

Ik verkoop dit huis

Meld een fout over dit appartement

Diensten

Informatie

Makelaars

Over ons

© 2001-2021 funda

Privacy • Cookies • Voorwaarden

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45206.pdf

Bijzondere verkoopvoorwaarden executoriale verkoop door de hypotheekhouder KEA BOUMANSTRAAT 30A te 1095 MA AMSTERDAM

Dossiernummer: 2201396/MR
Repertoriumnummer: 4887

Heden, twaalf februari tweeduizend eenentwintig, verklaar ik, meester **Theresia Maria Bos**, notaris te Haarlem:
Opdrachtgever
ENVOZOORTS
hierna tezamen te noemen: 'de verkoper', heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop op basis van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld. Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden ook ondertekend namens de verkoper door mevrouw Margaretha Johanna Maria Ram-Teeuwen, geboren te Edmonton (Canada) op zevenentwintig januari negentienhonderdvijfenvijftig, domicilie kiezende ten kantore van de notaris aan de Van Eedenstraat 20 te 2012 EM Haarlem en aldaar werkzaam.
Deze voorwaarden worden ook geplaatst op **www.openbareverkoop.nl**, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.
Deze akte heeft de volgende indeling:
1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

1. Algemene informatie
Ten tijde van het passeren van de onderhavige akte is niet bekend of het registergoed zal worden geveild via een hybride-veiling (zaal gecombineerd met internet) danwel internet-only. In deze akte wordt derhalve van beide mogelijkheden uitgegaan. Indien en zodra bekend is of het een hybride-veiling danwel internet-only veiling wordt,

zal de notaris dit op de veilingsite vermelden.

1.1 datum en plaats

Ingeval van hybride-veiling

De executoriale verkoop vindt plaats op vijftien maart tweeduizend eenentwintig (15-03-2021) om of omstreeks achttien uur (18:00 uur) uur in Le Dauphine te Amsterdam aan het Prins Bernhardplein 175, voor een van de notarissen verbonden aan het kantoor Krans Notarissen, te Haarlem of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

Ingeval van internet-only veiling

De executoriale verkoop betreft een internetveiling. Tijdens de veiling kunnen biedingen uitsluitend worden gedaan via de website **www.openbareverkoop.nl**. De veiling vindt plaats op vijftien maart tweeduizend eenentwintig (15-03-2021) vanaf achttien uur (18:00 uur).

Er is geen vaste tijd voor de onderhavige veiling omdat mogelijk meer objecten geveild worden. Ook kan het zijn dat, (hoewel meer objecten zijn aangemeld) de veiling van één of meer objecten naar een later tijdstip wordt verschoven, terwijl tevens de duur van de veiling per object kan verschillen. De volgorde van de objecten zal kort voor de aanvang van de veiling worden bepaald en op de website worden gepubliceerd.

Het is daarom raadzaam voor een bieder vanaf gemeld tijdstip aangemeld te zijn op de website en de betreffende veiling(en) te volgen tot en met de veiling van het registergoed.

De veiling vindt plaats voor een van de notarissen verbonden aan het kantoor Krans Notarissen, te Haarlem of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoed

Het registergoed is:

het eeuwigdurend recht van erfpacht van het appartementsrecht (eigendom van de gemeente Amsterdam), rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond en eerste verdieping van het gebouw, met terras op de begane grond, te **1095 MA Amsterdam, Kea Boumanstraat 30A**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 11157 A-1, uitmakende het eenhonderdzestig/tweehonderdvierennegentigste (160/294^{e}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond, waarop is gesticht een gebouw bestaande uit twee woningen met voorgelegen parkeerplaats, gelegen aan de Kea Boumanstraat 30A en 30B te Amsterdam, groot ongeveer een honderd vier en veertig vierkante meter (144 m^{2}) of ter grootte als na kadastrale opmeting zal blijken, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten voorlopig kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K nummer 11133, waaraan door het kadaster

een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
hierna te noemen: 'het registergoed'.

Erfpacht

Het appartementsrecht is uitgegeven in erfpacht bij akte op drieëntwintig april tweeduizend negentien verleden door een waarnemer van meester J.Chr. van Kerkhof, notaris te Amsterdam, welke akte werd ingeschreven in de Landelijke Registers (Hypotheken 4) op diezelfde dag in deel 75445 nummer 23.
In die akte staat voor wat betreft de ingangsdatum van het erfpachtrecht het volgende:
"*De gemeente Amsterdam verklaart voorts dat in het Besluit is vastgesteld dat de ingangsdatum van het erfpachtrecht van het appartementsrecht is vastgesteld op* ***één februari tweeduizend negentien.***
In deze akte staat ter zake van het erfpachtrecht en de in verband met dit erfpachtrecht bestaande voorwaarden voorts nog het navolgende letterlijk vermeld:
"Artikel 3
Deze uitgifte in erfpacht geschiedt:

1. *Algemene bepalingen*
   *onder de "Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht2016" vastgesteld bij besluit van de Raad van de gemeente Amsterdam van tweeëntwintig juni tweeduizend zestien nummer 187/664 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers op elf juli tweeduizend zestien in register Hypotheken 4 deel 68635 nummer 79, hierna te noemen: de "****Algemene Bepalingen 2016****".*
   De verschenen personen verklaren met de Algemene Bepalingen 2016 bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen;
2. *Bijzondere bepalingen*
   conform de Aanbieding en het Besluit onder de navolgende bijzondere bepalingen, welke bepalingen uit de Aanbieding woordelijk luiden als volgt:
   "1. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, moet worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
      A. deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemming(en);
      ter uitvoering van artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2016 is de milieuhygiënische gesteldheid van deze zaak ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht vastgelegd in een aan de splitsingsakte gehecht bodemonderzoek (de zogenaamde nulmeting);
      B. in verband met het nabij gelegen persriool akkoord van de Stichting Waternet nodig is op de bouwmethode en de beheersmaatregelen voor

het heien;

C. de ondergrond deel uitmaakt van en regionale waterkering, waarop de keurvoorschriften van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht van toepassing zijn (www.agv.nl/regels/keur);

D. de erfpachter verklaart er van op de hoogte te zijn, dat op termijn een dijkverleggingsprocedure wordt doorlopen waarin de regionale waterkering verandert in een primaire waterkering en derhalve de zaak op termijn deel uitmaakt van een primaire waterkering waarop de keurvoorschriften dan wel ene legger van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht van toepassing zijn;

E. deze zaak voor het overige vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;

F. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;

G. voor eventuele wijzigingen van de splitsingsakte of opheffing van de splitsing is voorafgaande schriftelijke goedkeuring van burgemeester en wethouders nodig;

2.

2a. De te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling (bepaling wordt nader uitgewerkt in besluit tot uitgifte als in preambule, kavelregels en toelichting aangegeven);

A. twee erfpachtrechten, die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot meergezins koopwoning c.a. in de vrije sector;

2b. de onbebouwde terreingedeelten als onderdeel van een appartementsrecht behorende tot één van de onder 2a. bedoelde erfpachtrechten zijn bestemd tot tuin;

2c. de erfpachter is verplicht een gedeelte van de onder 2b. bedoelde, tot tuin bestemde terreingedeelte aan de voorzijde van de kavel of een onderdeel van de bebouwing, in te richten als parkeerplaats voor tenminste één auto per woning;

2d. de erfpachter is verplicht de erfpachtrechten elk overeenkomstig hun bestemming te gebruiken;

3.

3a. In aanvulling op artikel 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016 is het de erfpachter niet toegestaan om binnen 4,5 jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht:

A. het erfpachtrecht in juridische of economische zin geheel of gedeeltelijk

in eigendom over te dragen

B. het erfpachtrecht te bezwaren met een beperkt zakelijk recht (met uitzondering van de vestiging van een recht van hypotheek) waardoor het (recht op) gebruik van de woning op een derde over gaat;

3b. de erfpachter is gedurende de in lid a genoemde periode verplicht de woning uitsluitend te gebruiken om zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen; hierbij geldt dat de erfpachter (met zijn eventuele partner en gezinsleden) als bewoner op het betreffende adres dient/dienen te zijn ingeschreven in het bevolkingsregister;

3c. het bepaalde in leden a en/of b is niet van toepassing in geval van:

A. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek;

B. schriftelijke ontheffing van burgemeester en wethouders als hierna bedoeld in lid d;

3d. burgemeester en wethouders kunnen, als de omstandigheden hiertoe naar hun oordeel aanleiding geven, schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in leden a en/of b;
aan deze ontheffing kunnen burgemeester en wethouders een tijdsbepaling en/of voorwaarden verbinden waaronder herziening van de canon;
deze ontheffing wordt in ieder geval verleend zonder dat de gemeente daaraan herziening van de canon verbindt in geval van:

A. overlijden van de erfpachter, dan wel diens partner;

B. ontbinding van een huwelijk van de erfpachter door echtscheiding dan wel ontbinding van het geregistreerd partnerschap van de erfpachter;

C. verandering van de werkkring van de erfpachter of diens eventuele partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden; daarvan is in ieder geval sprake bij een reisafstand voor het woon-werkverkeer van meer dan 50 km of een reistijd per openbaar vervoer van meer dan één uur;

mits de erfpachter daartoe bij zijn aanvraag relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen;

3e de gemeente kan aan de erfpachter een boete opleggen als de erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan enige verplichting uit deze bijzondere bepaling; artikel 18 van de Algemene Bepalingen 2016 is hierop van overeenkomstige toepassing;
betaling van de boete ontheft de erfpachter niet van de verplichting tot nakoming van de verplichtingen in deze bepaling;

4.

4a. de erfpachter is verplicht om de bouw van het appartementencomplex tezamen met de zakelijk gerechtigden tot de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten te voltooien voor 22

februari 2020 (3 haar na uiterlijke acceptatie van de erfpachtaanbieding);

4b. *als de bouw van het appartementencomplex niet vóór de in lid a vermelde datum is voltooid, dan zak de gemeente een boete opleggen van € 10.000,00 voor elke kalendermaand dat het verzuim voortduurt, met een maximum van € 120.000,00;*
daarbij geldt, dat:
- *1e. een gedeelte van een mand voor één volle maand wordt gerekend;*
- *2e. de erfpachter de boete moet betalen binnen één maand nadat de boete is opgelegd;*
- *3e. de kosten van het innen van de boete van de erfpachter zijn;*
- *4e. betaling van de boete de erfpachter niet ontheft van de verplichting tot nakoming van de in deze bepaling opgenomen bouwplicht en*
- *5e. boeteoplegging plaatsvindt aan de erfpachter tezamen met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten, die voor de betaling van de boete hoofdelijk aansprakelijk zijn;*

4c. *tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er tezamen met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex en het overig werkterrein van bouwmateriaal en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;*

5. *de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de akte in gang te zetten als het erfpachtrecht is geëindigd;*

6.

6a. *de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. danwel haar rechtsopvolgers verplicht om het terrein door Westpoort Warmte B.V. danwel haar rechtsopvolgers aan te laten sluiten en aangesloten te houden op het warmtenetwerk van NUON Warmte N.V., zulks tegen door Westpoort Warmte B.V. te stellen voorwaarden en in rekening te brengen vergoedingen;*

6b. *het is de erfpachter nimmer toegestaan om voorziening(en) voor ruimteverwarming en/of warm tapwater, anders dan bestemd voor aansluiting op het warmtenetwerk van NUON Warmte N.V. aan te (doen) leggen, noch derden hiertoe opdracht of toestemming te geven;*

6c. *het in lid 6b. bedoelde verbod geldt niet voor d erfpachter, natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, nadrukkelijk voor zover het handelen van deze erfpachter uitsluitend betrekking heeft op zijn eigen erfpachtrecht;*

6d. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) verplicht om op eerste verzoek van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) onmiddellijk toegang aan Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) te verschaffen ten behoeve van aanleg, inspectie, onderhoud, vernieuwing en vervanging van door Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aangebrachte warmteleidingen en toebehoren, indien zulks naar het oordeel van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) geen uitstel kan lijden;

6e de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) verplicht om onbebouwd blijvende delen van het terrein waarin warmteleidingen en toebehoren van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aanwezig zijn zodanig in te richten en ingericht te houden dat deze niet beschadigd worden en dat de toegankelijkheid van deze warmteleidingen en toebehoren niet op onredelijke wijze wordt belemmerd. In dat verband is het de erfpachter in ieder geval nimmer toegestaan onbebouwd blijvende delen van het terrein waarin warmteleidingen en toebehoren van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aanwezig zijn aaneengesloten te bestraten (waaronder niet wordt begrepen klinker- en tegelbestrating) alsmede daarop bomen en diepwortelende beplanting te (doen) aanbrengen danwel objecten de grond in te drijven;

De gemeente kan onder voorwaarden vrijstelling verlenen van voornoemde aansluitplicht.

Indien voornoemde vrijstelling wordt verleend komt artikel 6a. tot en met 6e te vervallen."

en waarbij in het Besluit van de bijzondere bepaling 2a. zoals hiervoor aangehaald als volgt wordt gecompleteerd, woordelijk luidende:

"2a. De te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling:

- *Erfpachtrecht 1: Kea Boumanstraat 30A (benedenwoning), 160 m² bruto vloeroppervlak en omvattende één appartementsrecht met de bestemming meergezins koopwoning c.a. in de vrije sector;*
- *Erfpachtrecht 2: Kea Boumanstraat 30B (bovenwoning), 134 m² bruto vloeroppervlak en omvattende één appartementsrecht met de bestemming meergezins koopwoning c.a. in de vrije sector;*

Het maximale bruto vloeroppervlak van het gehele bouwplan mag 294 m² zijn (NEN2580).""

Constatering van niet van toepassing zijn van enige erfpachtvoorwaarden.
Op grond van artikel 3.c. (letter A) van de hiervoor letterlijk aangehaalde Bijzondere Bepalingen zijn de artikelen 3.a. en 3.b. in casu niet van toepassing omdat er sprake is van een executieveiling als bedoeld bij artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. De periode dat die bepalingen nog zouden hebben gelopen is ingegaan op een februari

tweeduizend negentien en zou derhalve voortduren tot een augustus tweeduizend drieëntwintig.

Erfpachtgrondwaarde en canon

Artikel 4

1. De gemeente Amsterdam en de Erfpachter zijn overeengekomen, gelet op artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2016, dat de onderhavige uitgifte in erfpacht van het Appartementsrecht geschiedt tegen een canon die jaarlijks wordt aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.
2. De totale erfpachtgrondwaarde van het Terrein bedraagt: vijfhonderdachtenzeventigduizend negenhonderddrieëndertig euro (€ 578.933,00)
3. De canon bedraagt op dit moment voor het appartementsrecht zevenduizend driehonderddrieënzestig zestig cent euro (€ 7.363,60) per jaar en is gebaseerd op een grondwaarde voor het appartementsrecht van driehondердduizend veertien euro (€ 300.014,00) (exclusief omzetbelasting) en een canonpercentage van twee negen en dertig/honderdste procent (2,39 %), inclusief de laatste verhoging per een januari jongstleden op basis van lid 4 hierna.
4. De gemeente past de canon jaarlijks op één januari aan de inflatie aan. Als er in een jaar sprake is van deflatie, dan past de gemeente de canon niet aan. De jaarlijkse aanpassing is geregeld in artikel 7 leden 4 en 5 van de Algemene Bepalingen 2016.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:
ENZOVOORTS
hierna te noemen: ‘de eigenaar’ en/of ‘de schuldenaar’.
De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen door levering op grond van uitgifte in erfpacht.
Deze uitgifte erfpacht tevens levering blijkt uit een akte op drieëntwintig april tweeduizend negentien (23-04-2019) verleden voor een waarnemer van meester J.C. van Kerkhof, notaris te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op drieëntwintig april tweeduizend negentien (23-04-2019), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 75445, nummer 25.
Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor het verschuldigde op dát moment en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: ‘het hypotheekrecht’, voor een maximaal bedrag van

driehonderd drieënvijftigduizend zevenhonderdnegenentachtig euro en zestien eurocent (€ 353.789,16), te vermeerderen met een bedrag voor de betaling van bedongen renten, boeten, kosten en het overigens in verband met het voorgaande verschuldigde, begroot op dertig procent (30%) van dat bedrag, zijnde eenhonderd zesduizend eenhonderdnegenendertig euro en vierenveertig cent (€ 106.139,44) dus tezamen voor een bedrag van vierhonderdnegenenvijftigduizend negenhonderdzevenendertig euro en zestig cent (€ 459.937,60). Dit blijkt uit een akte op negen juli tweeduizend twintig (09-07-2020) verleden voor de hiervoor genoemde notaris Kerkhof. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op negen juli tweeduizend twintig (09-07-2020), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 78447, nummer 159, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.
In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

- de aan het onderpand aangebrachte veranderingen of toevoegingen;
- de roerende zaken die bestemd zijn het onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen;
- alle machinerieën en werktuigen die bestemd zijn om het bedrijf in het daartoe ingerichte onderpand uit te oefenen;

hierna te noemen: 'het pandrecht'.
Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van alles wat de schuldenaar op welke grond dan ook aan de verkoper schuldig is, zal zijn of worden volgens de administratie van de verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, met rente en kosten.
Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn eerste in rang.

1.7 schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.

1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper.

1.9 verzuim schuldenaar

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

1.10 aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

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

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

- *milieu*

Volgens een melding op de internetsite "bodemloket" ingezien op twintig januari tweeduizend eenentwintig (20-01-2021), is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.

- *energielabel*

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd. Er is wel een voorlopig energielabel, te weten A.

2.2 juridische informatie

- *bestemming*

De bestemming volgens de erfpachtvoorwaarden is: "meergezins koopwoning".
Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nog niet in gebruik

- *privaatrechtelijke rechten en beperkingen*

Met betrekking tot het registergoed zijn de verkoper geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend, anders dan:

- het Hogere waardenbesluit (als bedoeld in artikel 110i van de Wet geluidhinder) van welk besluit een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers op eenentwintig juni tweeduizend elf in

register Hypotheken 4 deel 60011 nummer 118;
- het Hogere waardenbesluit (als bedoeld in artikel 110i van de Wet geluidhinder), van welk besluit een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tien september tweeduizend dertien in register Hypotheken 4 deel 63192 nummer 49.

Deze besluiten zijn op de veilingsite geplaatst onder het kopje “brochures” en tevens digitaal verkrijgbaar bij de makelaar.

- *publiekrechtelijke rechten en beperkingen*

Er zijn geen andere publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie, die rechtstreeks verband houden met het verkochte. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
De verkoper heeft mij, notaris, verklaard, dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

- *appartementensplitsing*

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op negentien april tweeduizend negentien (19-04-2019) verleden voor meester Kerkhof, voornoemd. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers op drieëntwintig april tweeduizend negentien (23-04-2019), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 76010, nummer 23.
Bij die akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van Eigenaars van het gebouw “Kea Boumanstraat 30 te Amsterdam”, gevestigd te Amsterdam, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.
De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 860109276.

- *verklaring vereniging van eigenaars*

Normaliter zou aan de akte een Verklaring van de Vereniging van Eigenaars worden gehecht. De Vereniging van Eigenaars is echter nog niet “ operationeel” . Mocht daar vóór de veiling nog nieuwe informatie over beschikbaar zijn, zal deze informatie op de veilingsite worden gedeeld.

- *toestemming vereniging van eigenaars*

Op grond van de statuten of het reglement van splitsing is geen toestemming nodig van de vereniging van eigenaars voor de overdracht van het appartementsrecht (‘ballotage’).

- *financiële lasten appartementsrecht*

De inschatting voor de servicebijdragen aan de Vereniging van Eigenaars wordt ingeschat op eenhonderd euro (100 euro) per maand. Een definitieve begroting is nog niet opgesteld, dus kan er ook geen definitieve opgave van de servicebijdrage zijn.

2.3 gebruik
In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:
Het registergoed wordt op dit moment niet bewoond.
Het registergoed staat leeg.
2.4. Het betreft een nieuwbouwwoning.
Voor de onderhavige woning gelden de navolgende kenmerken:
1. Voor de woning is een aannemingsovereenkomst gesloten met Aannemersbedrijf AWF gevestigd te Westwoud
2. De aannemingsovereenkomst is voor geïnteresseerden te zien via de op de veilingsite geplaatste documenten.
3. De woning is nog niet opgeleverd door de aannemer. De veilingkoper kan bij de oplevering aanwezig zijn, indien de veilingkoper op het moment van oplevering bekend is.
4. De woning wordt casco geleverd. Voor specifieke informatie over de staat van oplevering wordt verwezen naar https://www.funda.nl/koop/amsterdam/appartement-87627540-kea-boumanstraat-30-a/, waarvan een schermkopie per datum van twaalf februari tweeduizend eenentwintig aan deze akte is gehecht.

3. Financieel
3.1 kosten en heffingen
a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
   - het honorarium van de notaris op basis van een uurtarief van eenhonderdvijfenzeventig euro (€ 175,00) exclusief BTW voor alle veilingwerkzaamheden;
   - de overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;
   - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
   - de kosten van ontruiming na de aflevering;
   - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld zijn:
   - de (eventuele) achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars;
   - de erfpachtcanon over het jaar tweeduizend eenentwintig, vanaf vijftien maart tweeduizend eenentwintig. De achterstallige erfpachtcanon komt voor rekening van de verkoper casu quo wordt uit de opbrengst voldaan.

c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
   - erfpachtcanon: (op dit moment) zevenduizend driehonderd drieënzestig euro zestig cent (7.363,60 euro) per jaar;
   - rioolheffing, Onroerende Zaakbelasting, contributie water, waterschapslasten zijn op dit moment nog niet bekend, maar komen vanaf

vijftien maart aanstaande voor rekening van de veilingkoper.

3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. De huidige eigenaar is ondernemer voor de omzetbelasting.
Uiterlijk op vijftien februari aanstaande wordt een rekenvoorbeeld op de veilingsite geplaatst waaruit (aan de hand van een veronderstelde koopsom) is af te leiden hoeveel overdrachtsbelasting uiterst waarschijnlijk zal worden geheven in verband met een aantal nog lopende vrijstellingen.
Het tarief voor de overdrachtsbelasting hangt af van de feitelijke situatie van de veilingkoper. Er kan sprake zijn van nul procent, twee procent of acht procent heffing. Het voordeel uit een eventuele vrijstelling voor overdrachtsbelasting komt ten goede aan de verkoper en gaat deel uitmaken van de veilingopbrengst.

3.3 aanvulling op de AVVE

a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE.
De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 bieden

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

4.3. voorwaarden in verband met internetbieden

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

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
1. *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens

de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.

2. *Handleiding:*

de handleiding “Online bieden bij een openbare verkoop” vermeld op Openbareverkoop.nl.

3. *Notaris:*

de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.

4. *Openbareverkoop.nl*:

de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.

5. *Registratie:*

het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding “Online bieden bij een openbare verkoop”, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.

6. *Registratienotaris*:

een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

Ingeval van hybride-veiling

In verband met de mogelijkheid van bieden via www.openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als “Bod” in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.

5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord “bied”.
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
   - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
   - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

   Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens

de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:

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

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

Ingeval van internet-only veiling

Tevens gelden de volgende voorwaarden.

Aanvulling voorwaarden

11. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als “Bod” in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
12. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
13. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
14. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
15. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord “bied”.
16. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.

17. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
18. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
    - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

    Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
19. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
20. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de

inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:

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

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

4.4 legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.5 gegoedheid/waarborgsom

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE hoeft door de bieder in principe niet te worden aangetoond, tenzij in de akte bijzondere veilingvoorwaarden uitdrukkelijk wordt vermeld dat gegoedheid moet worden aangetoond door:

- hetzij een storting op de bankrekening van de notaris ten bedrage van het alsdan te noemen bedrag;
- hetzij een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaar, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

De gegoedheid zoals bedoeld in 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de AVVE.

4.6 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

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

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

4.7 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare

registers.

4.8 betaling koopsom en kosten

De volledige koopsom, te vermeerderen met de kosten, dienen binnen vier (4) weken na gunning te zijn betaald, zulks in afwijking van de AVVE 2017 artikel 10.1.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

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

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

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

5.3 waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

5.4 verzoekschriftprocedure

a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontlenen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.

d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en Kettingbeding.

Artikel 6.

1. Met verwijzing naar artikel 32 van de Algemene Bepalingen 2016 verklaarden de verkoper/huidig erfpachter en de koper/toekomstig erfpachter nadrukkelijk derdenwerking te beogen ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen 2016 en de bijzondere bepalingen.
2. Alle verplichtingen die in de Algemene Bepalingen 2016 staan om iets te dulden of niet te doen en die geen zakelijke werking hebben, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd. Deze verplichtingen gaan daarmee over op de opvolgende erfpachters. Zij gelden ook voor degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende.
3. Verplichtingen van de erfpachter die op grond van de overeengekomen voorwaarden geen zakelijke werking hebben en waarvoor ook geen kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel zijn gevestigd, worden hierbij door de verkoper/erfpachter ten behoeve van de gemeente Amsterdam door middel van dit kettingbeding opleggen en worden hierbij aangenomen door zijn rechtsopvolger of de beperkt gerechtigde. De erfpachter past dit kettingbeding verder toe bij:
   - Overdracht van het onderhavige erfpachtsrecht of een gedeelte daarvan;
   - bezwaring van het onderhavige erfpachtrecht of een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht.

Ondertekening

Deze akte is verleden te Haarlem op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend. Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend namens de verkoper.