DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Zwarte Ring 191, ASSENDELFT



Tussenwoning
Gebouwd in 2008

115 m^2 woonoppervlakte
118 m^2 perceeloppervlakte

Beschrijving

het recht van erfpacht met betrekking tot een perceel grond, eigendom van Betaalbare Koopwoningen Zaanstad B.V., met het zich daarop bevindende woonhuis en verdere aanhorigheden gelegen te 1567 KK Assendelft, gemeente Zaanstad, Zwarte Ring 191, kadastraal bekend gemeente Assendelft, sectie N, nummer 3935 ter grootte van eenhonderd en achttien vierkante meter (118 m2).

Verkoopinformatie

Status	Vervallen
Veiling	Randstad-Noord maandag 20 februari 2023
Inzet	maandag 20 februari 2023 vanaf 18:00
Afslag	maandag 20 februari 2023 vanaf 18:00
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Westvaer Notarissen Jozef Israëlskade 48 1072 SB AMSTERDAM T: 085 081 08 10 E: veilingen@westvaer.nl
Behandelaar	Notaris: mr. I.M.B. Balvert I Behandelaar: Dhr. T. Bos 085 0810892
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld. EXTRA INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE ZELFBEWONINGSPLICHT Op grond van de Algemene Bepalingen Erfpacht BKZ geldt: "4.13 Het is erfpachter niet toegestaan het goed waarop het recht van erfpacht rust te verhuren of te verpachten, dan wel het recht van erfpacht geheel of ten dele in ondererfpacht te geven of te splitsen dan wel afstand van het erfpachtrecht in - al dan niet zakelijk - genotsrecht te doen." (er is dus sprake van zelfbewoningsplicht!) Vragen met betrekking tot de BKZ erfpachtpalingen kunt u richten naar: info@betaalbarekoopwoningen.nl

Lasten

Kenmerken

Woningtype	Tussenwoning
Bouwjaar	2008
Woonoppervlakte	115 m^2
Perceeloppervlakte	118 m^2
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	Onbekend











Financieel



Inzetpremie	1% van de inzetsom incl. btw t.l.v. verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 10.326,00 (per 19-01-2023 om 15:09 uur)



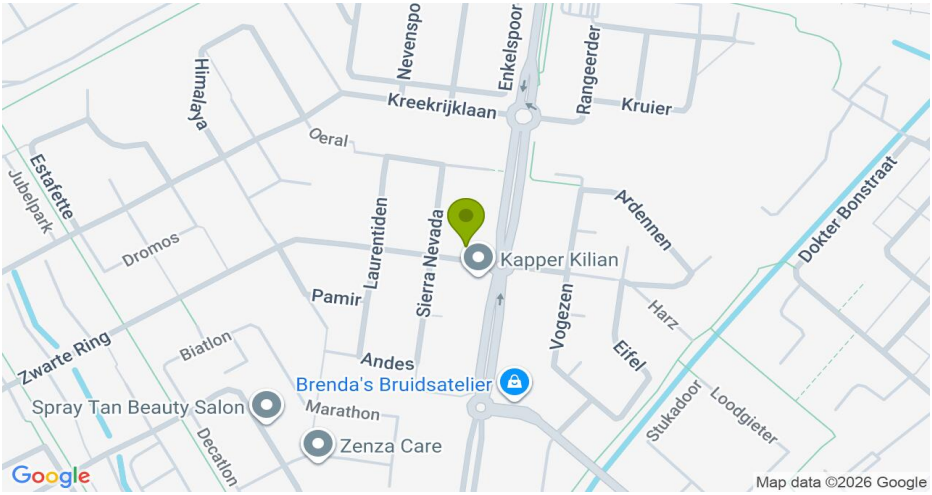











Nevenspoor
Enkelspoor
Rangeerder
Kruier
Kreekrijklaan
Himalaya
Oeral
Estafette
Jubelpark
Dromos
Laurentiden
Sierra Nevada
Kapper Kilian
Ardennen
Dokter Bonstraat
Pamir
Vogezen
Harz
Eifel
Zwarte Ring
Biatlon
Andes
Brenda's Bruidsatelier
Spray Tan Beauty Salon
Marathon
Zenza Care
Decathlon
Stukadoor
Loodgieter
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

45947-kadastralekaart1567ZwarteRing.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2022391301/IKU



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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 december 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Assendelft
Sectie	N
Perceel	3935

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

45947_20221207_luchtfoto_zwarte_ring_191_1567kk_assendelft.pdf

Luchtfoto

PLANVIEWER

Kenmerk	Zwarte Ring 191, 1567KK Assendelft
Datum	07-12-2022



Luchtfoto

Kenmerk	Zwarte Ring 191, 1567KK Assendelft
Datum	07-12-2022

PLANVIEWER

Kadastrale grenzen
- Definitief
- Administratief
- Voorlopig

Perceelnummers
- Perceelnummer

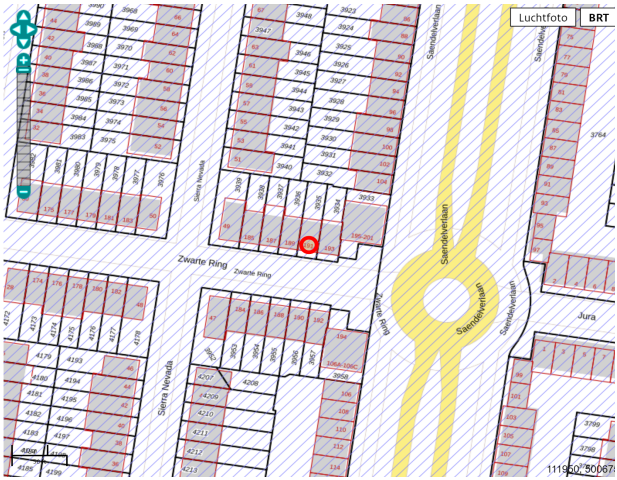
Bijlage

45947_bodemloketRapport Zwarte.pdf

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

Datum: 7-12-2022



Legenda

Locatie	
Voortgang onderzoek	Gegevens aanwezig, status onbekend Saneringsactiviteit Voldoende onderzocht/gesaneerd Onderzoek uitvoeren Historie bekend
Mijnsteengebieden	Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Rapport
Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

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

2 Disclaimer

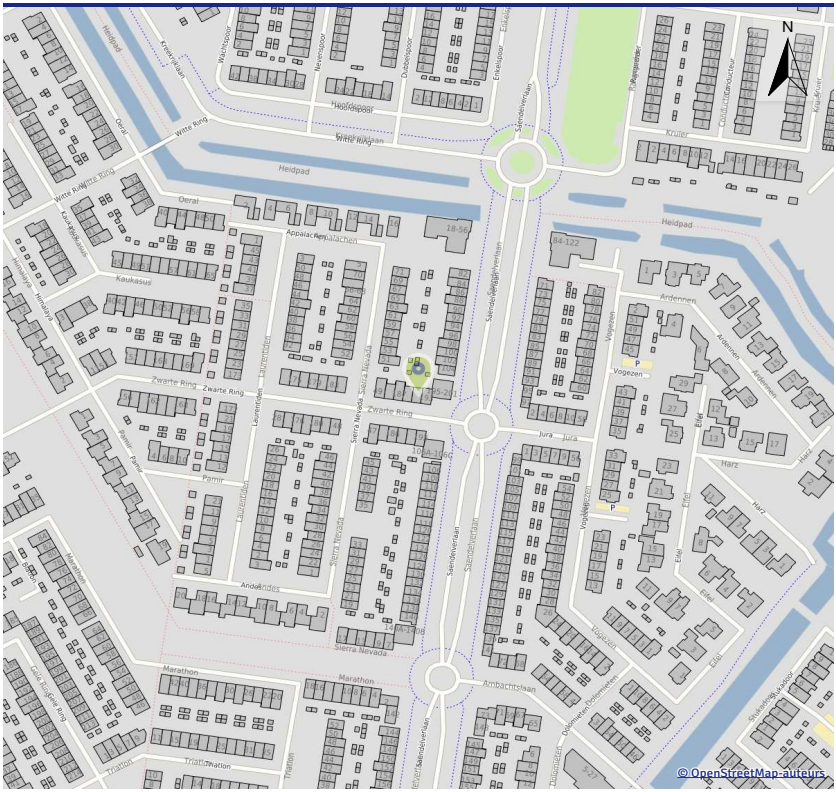
De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om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

Bijlage

45947_bestemmingsrapport_zwarte_ring_191_1567kk_assendelft_Saendelft.pdf

Bestemmingsrapport

PLANVIEWER



Kenmerk	Zwarte Ring 191, 1567KK Assendelft
Datum	07-12-2022

Inhoud:

1. **Informatie**
2. **Visualisatie**
3. **Toelichting**

Bestemmingsrapport

Kenmerk Zwarte Ring 191, 1567KK Assendelft
Datum 07-12-2022

PLANVIEWER

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente	
Identificatie gebouw	0479100000032226
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	50,3 m²
Bouwjaar	2008
Aantal verblijfsobjecten	1
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	0479010000051341
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Vloeroppervlak	115,00 m²
Adres	Zwarte Ring 191
Postcode	1567KK
Plaats	Assendelft

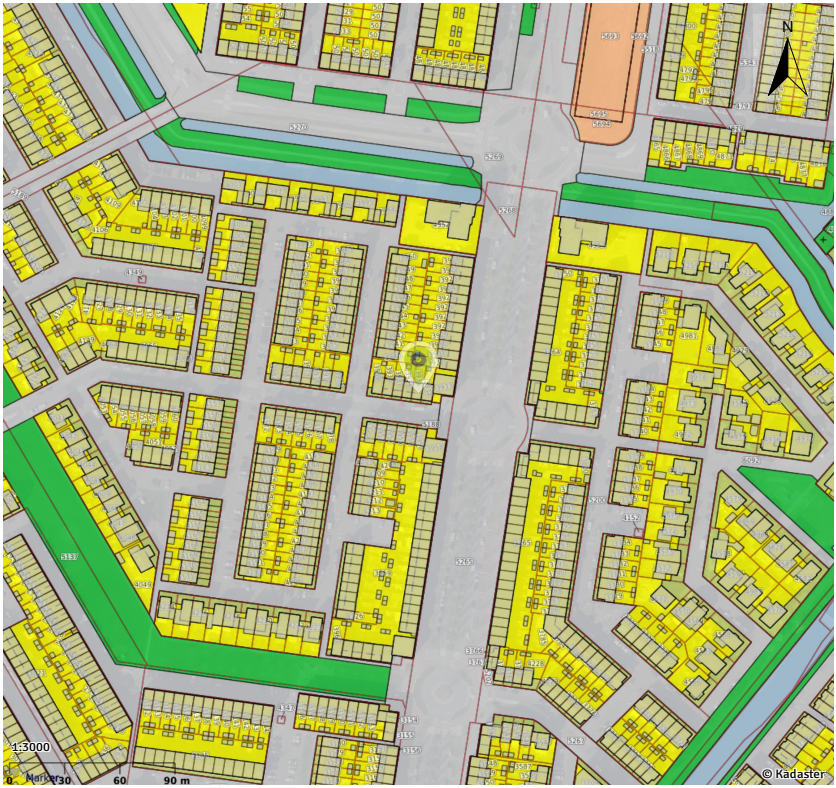
Bestemmingsplan	
Naam plan	Saendelft
Type plan	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Zaanstad
IMRO-idn	NL.IMRO.0479.STED3774BP-0301
Datum vastgesteld	04-07-2013
Enkelbestemming	Wonen (art. 18)
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing
Gebiedsaanduiding	luchtvaartverkeerzone - 2
Maatvoering	maximum goothoogte (m): 6 maximum bouwhoogte (m): 10

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Zwarte Ring 191, 1567KK Assendelft
Datum	07-12-2022

PLANVIEWER

Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk	Zwarte Ring 191, 1567KK Assendelft
Datum	07-12-2022

PLANVIEWER

Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied
- Besluitgebied projectbesluit,exploitatieplan
- Besluitgebied overig

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

Dubbelbestemming
- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding
- Geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding
- Functieaanduiding

Bouwvlak
- Bouwvlak

Bouwaanduiding
- Bouwaanduiding

Maatvoering
- Maatvoering

Figuur
- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen
- Definitief
- Administratief
- Voorlopig

Perceelnummers
- Perceelnummer

Bijpijlen
- Bijpijlen

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. een kinderdagverblijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-kinderdagverblijf' (svm-kdv);
c. garage(s), ter plaatste van de aanduiding 'garage';
d. gemengde functies in overeenstemming met artikel 6.1 ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';

met de daarbij behorende:

e. groenvoorzieningen;
f. (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
g. verkeersvoorzieningen;
h. water en
i. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

18.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 18.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

18.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van de hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. het bestaande aantal woningen per bouwvlak mag niet worden uitgebreid;
b. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
d. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale goothoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
e. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale hellingshoek' is ten hoogste de aangegeven hellingshoek voor het dak toegestaan;
f. bij woningen met een lessenaarskap wordt de lage zijde als goothoogte aangemerkt en de hoge zijde als bouwhoogte;
g. dakkapellen in het voordakvlak of in een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak zijn toegestaan met dien verstande dat:
   1. de hoogte niet meer dan 1,75 meter bedraagt;
   2. de zijkant meer dan 0,50 meter van de woningscheidende muur of van de zijkant van het dakvlak is gelegen;
   3. de bovenkant meer dan 0,50 meter van de nok is gelegen;
   4. de voet tussen 0,50 meter en 1 meter boven de goot is gelegen;
   5. de breedte niet meer bedraagt dan:
   - 50% van de voorgevel met een maximum van 4,50 meter dan wel
   - 70% van de zij- en achtergevel;
   6. niet meer dan twee dakkapellen per dakvlak van de woning zijn toegestaan;
   7. bij het bouwen van een tweede dakkapel of twee dakkapellen op een dakvlak deze op een lijn en met een minimale tussenruimte van 0,60 meter gebouwd moeten worden.

18.2.2 Bijbehorende bouwwerken ten behoeve van wonen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van wonen gelden de volgende bepalingen:

a. binnen de bouwvlakken en op de bij de woning behorende erven die liggen binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
b. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% van het erf behorende bij de woning, voorzien van de bestemming Wonen, met uitzondering van het bouwvlak, tot een maximum van 75 m². Indien het oppervlak van het desbetreffende erf bij de woning groter is dan 300 m², mag maximaal 100 m² worden bebouwd.
c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal de hoogte van de eerste verdiepingsvloer van de woning + 0,3 meter;
d. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk is gelijk aan of kleiner dan die van de woning;
e. de nok van bijbehorende bouwwerken ligt ten minste 1,50 meter onder de nok van de woning;
f. bijbehorende bouwwerken gebouwd aan de eerste bouwlaag met een diepte van maximaal 3 meter achter de oorspronkelijke achtergevellijn zijn toegestaan;
g. naast de woning gelegen bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan aan één zijde van de woning niet grenzend aan openbaar toegankelijk gebied;
h. de maximale breedte van naast de woning gelegen bijbehorende bouwwerken is 60% van de breedte van de woning met een maximum van 5 meter;
i. dakkapellen in het voordakvlak of in een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak zijn toegestaan met dien verstande dat:
   1. de hoogte niet meer dan 1,75 meter bedraagt;
   2. de zijkant meer dan 0,50 meter van de erfgrens of van de zijkant van het dakvlak is gelegen;
   3. de bovenkant meer dan 0,50 meter van de nok is gelegen;
   4. de voet tussen 0,50 meter en 1 meter boven de goot is gelegen;
   5. de breedte niet meer bedraagt dan:
   - 50% van de voorgevel met een maximum van 4,50 meter dan wel

- 70% van de zij- en achtergevel;
6. niet meer dan twee dakkapellen per dakvlak zijn toegestaan;
7. bij het bouwen van een tweede dakkapel of twee dakkapellen op een dakvlak deze op een lijn en met een minimale tussenruimte van 0,50 meter gebouwd moeten worden.

18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, niet grenzend aan het openbaar gebied en gemeten vanaf de voorgevelrooilijn, mag niet hoger zijn dan 2 meter. Erf- en terreinafscheidingen gelegen vóór de naar de weg gekeerde gevel mogen niet hoger zijn dan 1 meter;
b. de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 5 meter bedragen.

18.2.4 Dakterras

Voor het bouwen van een dakterras gelden de volgende bepalingen:

a. het dakterras wordt vanuit de woning ontsloten;
b. op het dakvlak is alleen een bouwwerk geen gebouw zijnde toegestaan in de vorm van een terrasafscheiding;
c. het onder b bedoelde bouwwerk is maximaal 1,5 meter hoog;
d. zowel het onder b bedoelde bouwwerk als het dakterras liggen minstens 1 meter terug ten opzichte van de voorgevel;
e. als de zijgevel gericht is naar het openbaar toegankelijk gebied, ligt het onder b bedoelde bouwwerk en het dakterras minstens 1 meter terug ten opzichte van de zijgevel;
f. als het dakterras op een bijbehorend bouwwerk ik gelegen en vanuit een kap wordt ontsloten, is de toegang geregeld via een dakkapel of dakloggia;
g. als het dakterras op een bijbehorend bouwwerk is gelegen en het terras vanuit een rechte gevel wordt ontsloten, is de toegang geregeld via de bestaande, eventueel aangepaste gevel zonder verdere uitbreidingen.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Afwijken met betrekking tot hoofdgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 18.2.1 onder b ten behoeve van de vergroting van een vrijstaand hoofdgebouw in achterwaartse richting, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de diepte van de woning mag niet meer dan 10 meter bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de woning met 10% van de diepte van het arf achter de achtergevel worden vergroot wanneer deze diepte van het erf meer dan 10 meter bedraagt tot een maximum van 12 meter, behalve wanneer het erf achter de achtergevel van de belendende percelen kleiner is dan 10 meter.

18.3.2 Voorwaarden

Bij toepassing van het bepaalde in artikel 18.3.1 wordt getoetst of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

a. het bebouwingsbeeld;
b. de gebouwtypologie;
c. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
e. het openbare karakter van het aangrenzende gebied;
f. de verkeerssituatie.

18.3.3 Afwijken met betrekking tot dakkapellen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.2.1 onder g en artikel 18.2.2 onder i, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend toegepast nadat er is getoetst aan de redelijke eisen van welstand en hierop een positief advies is gegeven;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:

- het bebouwingsbeeld;
- de gebouwtypologie;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en,
- het openbare karakter van het aangrenzende gebied.

Artikel 26 Algemene aanduidingsregels

26.1 Geluidzone - industrie 1

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone – industrie 1' is gelegen de geluidzone 'Bedrijventerrein Forbo', zoals vastgesteld bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 16 januari 1990 en goedgekeurd bij Koninklijk Besluit op 14 mei 1990, welke gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

26.2 Luchtvaartverkeerzone - luchtvaartverkeerzone - 1

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - 1' , is gelegen het gebied waarop het bepaalde in artikel 2.2.1 lid 4 van het Luchthavenindelingsbesluit van toepassing is. Hier geldt een hoge geluidsbelasting waardoor geen nieuwe woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie en/of gezondheidszorgfunctie zijn toegestaan tenzij hiervoor een verklaring van geen bezwaar zoals bedoeld in artikel 2.2.1 lid 7 van het Luchthavenindelingsbesluit is afgegeven.

26.3 Luchtvaartverkeerzone - luchtvaartverkeerzone - 2

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - 2' is gelegen het gebied waarop het bepaalde in artikel 2.2.2 van het Luchthavenindelingbesluit van toepassing is en hier geldt een hoogtebeperking van 150 m.

Bestemmingsrapport

Kenmerk	Zwarte Ring 191, 1567KK Assendelft
Datum	07-12-2022

PLANVIEWER

Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject [1]	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m^2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

[1] Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- Bestemmingsrapport een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.
- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van de in dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45947.pdf

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN
Zwarte Ring 191, 1567 KK Assendelft, gemeente Zaanstad

Vastgesteld op negentien januari tweeduizend drieëntwintig, door mr I.M.B. Balvert, notaris te Amsterdam

Het te veilen registergoed betreft:

het recht van erfpacht eindigende eenendertig december tweeduizend zesenvijftig met betrekking tot een perceel grond, eigendom van Betaalbare Koopwoningen Zaanstad B.V., gevestigd te Ebbehout 31 te 1507 EA Zaandam, met het zich daarop bevindende woonhuis en verdere aanhorigheden gelegen te 1567 KK Assendelft, gemeente Zaanstad, Zwarte Ring 191, **kadastraal bekend gemeente Assendelft, sectie N, nummer 3935** ter grootte van eenhonderd en achttien vierkante meter (118 m^2),
(het "**Registergoed**"), daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek:

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "**AVVE**"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.
Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 1. Wijze van veiling/Organisatie van de veiling

In afwijking van de AVVE komt artikel 3 lid 1 AVVE te luiden als volgt:

1. De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op twintig februari tweeduizend drieëntwintig, vanaf achttien uur (18:00 uur), in "Café Restaurant Dauphine" gelegen aan het Prins Bernhardplein 175 te (1097 BL) Amsterdam.
2. Aan artikel 3 wordt in een lid 9 toegevoegd:
   Door de besloten vennootschap Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling B.V., gevestigd te Amsterdam, hierna ook: Veilingorganisatie, is een "reglement van orde" vastgesteld ter bevordering van het openbaar en ordelijk functioneren van de Veiling.
3. Lid 1 van artikel 2 vervalt en wordt vervangen door:
   De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de Veiling berusten bij de Notaris, in samenwerking met de eventueel door Verkoopster aangewezen NVM-makelaar, lid van de Makelaarsvereniging Amsterdam (hierna: MVA), afdeling van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen, of diens plaatsvervanger mits deze voldoet aan dezelfde criteria ("**Directiemakelaar**").

Artikel 2. Betaling koopsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

Artikel 3. Kosten

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

a. de overdrachtsbelasting;
b. het honorarium van de notaris;
c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
d. de kosten van ontruiming.
e. de achterstallige erfpachtcanon die het lopende of die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, op grond van artikel 5:92 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek;
f. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingsite, alsmede www. veilingnotaris.nl en www.eersteamsterdamse.nl.

Artikel 4. Belastingen

Voor zover bekend aan Schuldeiseres is ter zake de verkrijging van het Registergoed tien en vier/tiende procent (10,40%) overdrachtsbelasting, geen omzetbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.
Indien en voor zover ter zake van de verkrijging van het Registergoed de Koper zich op het standpunt stelt dat het verlaagde tarief van twee procent (2%) als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is en/of Koper een beroep wenst te doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, een verklaring aan de Notaris te verstrekken waaruit het voorgenomen gebruik van de woning blijkt en – indien en voor zover van toepassing – dat aan de voorwaarden voor de toepassing van vorenbedoelde vrijstelling wordt voldaan.
Ter zake van de levering van het Registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Notaris te zijn geleverd.
Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

De Schuldeiseres heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.
Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed in gebruik bij Rechthebbende en niet aan derden in huur of gebruik afgestaan. Volgens informatie van de Basisregistratie Personen de dato vier januari tweeduizend drieëntwintig staat alleen Rechthebbende op het adres ingeschreven. De Hypotheekhouder kan niet garanderen dat het Registergoed niet in gebruik is bij derden of verhuurd is aan derden. Verkoopster heeft niet het verlof tot het inroepen van het huurbeding verzocht aan de voorzieningenrechter, omdat Verkoopster hierbij geen belang als bedoeld in 3:264 lid 1 letter b Burgerlijk Wetboek heeft.
De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan Koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.
De Schuldenaar/Rechthebbende zal op vertoon van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
De Schuldenaar/Rechthebbende is verplicht op grond van het bepaalde in voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de Koper te stellen.
Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan, zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van een dergelijke overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.
Gelet op het bovenstaande is lid 2 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:
"*2. Indien het Registergoed ten tijde van de levering:*
- *is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoopster niet met deze huurovereenkomst bekend was; of*
- *op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,*

komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek."
Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de Koper.

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkens het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.
Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.
Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welke bieder wordt gegund.

Tot gunning van het registergoed zal eerst worden overgegaan nadat de Koper in de veiling de verschuldigde waarborgsom in handen van de met de veiling belaste notaris
heeft gestort, casu quo door de Koper aan de notaris een bankgarantie is gesteld ter grootte van de waarborgsom.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk eenentwintig februari tweeduizend drieëntwintig bij de notaris te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.
In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.
Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.
Op grond van artikel 14 AVVE dienen bieders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. **Artikel 8. Onderhandse biedingen**

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door een bieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende bieder. Indien de bieder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De bieder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bieder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.
Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. Deze inzetpremie is vóór de veiling door de notaris, in overleg met de Verkoopster en de eventuele Directiemakelaar, vastgesteld.
De inzetpremie bedraagt één procent (1%) van de Inzetsom inclusief eventuele verschuldigde omzetbelasting. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.
Conform het bepaalde in artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter. Indien de Directiemakelaar de Inzetter is, en een Afmijning volgt, heeft deze Inzetter geen recht op Inzetpremie, tenzij de Inzet is gedaan voor een ander dan de Verkoopster.
Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.
Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk erop gewezen dat het bieden voor een ander niet is toegestaan bij de veiling, tenzij na de opbod- en afslagfase op de veilingdag aan de notaris de opdrachtgever/vertegenwoordigde bekend wordt gemaakt.
Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

"3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.

4. De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.

5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.
   Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."

Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

11.2. **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).

11.3 **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 een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
    a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
    b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

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

Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE, de Afmijning door een zaalbieder door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

Artikel 13. Legitimatieplicht en gegoedheid

1. Lid 1 van artikel 14 van de AVVE vervalt en wordt vervangen door:
   De Bieder, de Koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren en - indien de Bieder/Koper een rechtspersoon is - aan de Notaris over te leggen een recent uittreksel uit het handelsregister, vermeldende de juiste naam van de rechtspersoon alsmede de bevoegdheid van degene die de rechtspersoon vertegenwoordigt, alsmede al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:
   (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed (“de gegoedheid”); en
   (ii) om op verzoek van de Verkoopster na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of Levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon. Iedere Bieder, de Koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de Notaris die informatie te delen met de Verkoopster.
2. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 2 toegevoegd:
   Bij het ontbreken van de in lid 2 sub i bedoelde informatie wordt de Bieder niet gegoed bevonden, tenzij:

- hetzij de bieder een NVM-makelaar, lid van de MVA, in zijn plaats bereid vindt als Bieder op te treden;
- hetzij de Verkoopster of de Directiemakelaar aan de Notaris verklaart met deze Bieder genoegen te nemen.

3. De leden 2 en 3 worden vernummerd naar respectievelijk 3 en 4.
4. Aan artikel 14 wordt in een nieuw lid 5 toegevoegd:
   Wordt een Bieder op grond van het hiervoor in dit artikel bepaalde niet gegoed bevonden dan wordt het Registergoed opnieuw in Inzet casu quo in Afslag gebracht.
   Op grond van artikel 14 AVVE dienen bieders, Kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de Notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen. Bieders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bieder "in de veilingzaal" kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstrekkende instelling.
5. Voor bepaalde met name genoemde Kopers heeft Verkoopster bepaald dat zij deze verklaring van gegoedheid niet behoeven over te leggen.

Artikel 14. Erfpachtvoorwaarden

Op het Registergoed zijn van toepassing;

(a) de Algemene Bepalingen Erfpacht BKZ zoals vastgelegd in een notariële akte op dertig mei tweeduizend zeven, verleden voor de waarnemer van Mr. E.A.E. Gombert- den Boer, destijds notaris te Beverwijk, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op eenendertig mei tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, in deel 52347, nummer 124, en
(b) de bijzondere voorwaarden zoals vastgesteld bij akte van uitgifte in erfpacht op zeven augustus tweeduizend zeven verleden voor mr. R.A. Westen, destijds notaris te Beverwijk, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op acht augustus tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, in deel 52584, nummer 55,

welke Algemene Voorwaarden en bijzondere voorwaarden voor zover toepasselijk worden geacht in deze akte te zijn opgenomen en daarmee een geheel uit te maken.
Volgens opgave van de grondeigenaar is de canon inkomensafhankelijk en bedraagt maximaal tweeduizend vijfhonderdzestig euro (€ 2.560,00) per jaar. De vervaldatum van de canon is eenendertig januari van ieder jaar.
Per eenendertig januari tweeduizend drieëntwintig is er volgens een opgave van de erfverpachter een achterstand ad vijfduizend tachtig euro en negenenveertig cent (€ 5.080,49). De achterstallige canon is tevens voor rekening van de koper.

Artikel 15. Omschrijving erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden casu quo aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, hetwelk tijdens de bouwfase bekend was als bouwnummer 38, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering, waarin staat vermeld:

"5. In voormelde koopovereenkomst staat onder meer nog vermeld, woordelijk luidende:
<u>BETAALBARE KOOPWONINGEN ZAANSTAD B.V.</u>
1. Verkoper is gerechtigd tot het hiervoor vermelde recht van erfpacht.
2. Op dit recht van erfpacht is de zogenaamde "BKZ-regeling" van toepassing.
Deze regeling is vastgelegd in de hierna vermelde Algemene Bepalingen Erfpacht BKZ en de bijzondere bepalingen die zijn genomen in de akte waarbij verkoper het recht van erfpacht verkreeg. Deze bijzondere bepalingen worden in deze akte aangehaald.
3. Betaalbare Koopwoningen Zaanstad B.V. (BKZ) heeft (mede) ten doel de bevordering van de volkshuisvesting overeenkomstig het beleid van de gemeente Zaanstad. Bij de uitvoering daarvan stelt BKZ zich in het bijzonder ten doel kwalitatief hoogwaardige koopwoningen bereikbaar te maken en houden voor personen die in aanmerking komen voor woningen in de sociale koopsector.
Hieraan geeft BKZ vorm:
- door woningen aan de doelgroep aan te bieden tegen een prijs die overeenstemt met die van sociale koopwoningen, doch die kwalitatief op een hoger niveau staan; en
- door maatregelen te treffen die bevorderen dat eigenaren van de woningen die niet langer tot de doelgroep behoren doorstromen naar andere woningen; en

- door deze woningen voor leden van de doelgroep te behouden via een regeling die speculatiewinsten bij eigenaren beperkt;
  In verband daarmee wordt onder meer:
- een canon berekend die hoger is dan overeenstemt met de waarde van het recht van erfpacht voor de grond onder een sociale koopwoning, en die overeenkomt met die van een overigens vergelijkbare woning buiten de sociale koopsector;
- ten behoeve van leden van de doelgroep dat deel van de canon dat meer bedraagt dan geëigend voor een sociale koopwoning volgens een tabel verminderd. Bovendien verbindt een eigenaar zich, om als hij de doelgroep ontstijgt, aan BKZ het verschil in waarde te voldoen tussen een sociale koopwoning en een overigens vergelijkbare 3 woning buiten de sociale koopsector.

4. Door verkoper of diens rechtsvoorganger is oorspronkelijk (bij uitgifte) een koopaanneemsom betaald van éénhonderd vijfentwintig duizend zeshonderd vijfenveertig euro (€ 125.645,00), terwijl op dat moment de waarde in het economische verkeer van het recht van erfpacht en de (te stichten) woning éénhonderd achtentachtig duizend euro (€ 188.000,00) bedroeg.
5. Daarnaast heeft verkoper op basis van de BKZ-regeling de verplichting op zich genomen om het verschil tussen de waarde in het economische verkeer en de betaalde koopaanneemsom (in de regeling ook aangeduid als: het aandeel) in twee gelijke delen (ook aangeduid als Tranches) alsnog aan BKZ te voldoen, zodra het inkomen van verkoper daartoe aanleiding zou geven. De koopsom van deze Tranches wordt op het moment dat deze voldaan moeten worden door BKZ vastgesteld conform de bepalingen van de BKZ-regeling. Van koop en betaling van één of meerdere Tranches door verkoper van BKZ tussen het moment van verkrijging door verkoper en heden is geen sprake geweest.
6. Als gevolg van deze koop en levering gaat met het recht van erfpacht uiteraard ook de toepasselijke BKZ-regeling over op koper.
7. De tussen verkoper en koper overeengekomen koopsom komt geheel ten goede aan verkoper. Verkoper hoeft daarvan niets af te staan aan BKZ. Deze koop geschiedt onder de volgende bijzondere en algemene bepalingen, wat betreft de algemene bepalingen voor zover daarvan bij de bijzondere bepalingen niet is afgeweken

<u>Erfpachtsvoorwaarden</u>

1. Op het verkochte zijn van toepassing de Algemene Bepalingen Erfpacht BKZ zoals vastgelegd in een notariële akte op dertig mei tweeduizend zeven verleden voor een plaatsvervanger van Mr E.A.E. Gombert-den Boer, notaris te Beverwijk, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers op eenendertig mei daarna in deel 52347 nummer 124, alsmede de bijzondere bepalingen.
2. Het recht van erfpacht is voortdurend, te verdelen in tijdvakken van vijftig jaar.
   De erfpacht is ingegaan op één januari tweeduizend zeven en het eerste tijdvak eindigt op eenendertig december tweeduizend zesenvijftig.
3. De in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming is woning als hoofdverblijf voor de erfpachter en zijn gezin.
4. De hoogte van de canon is thans tweeduizend vijfhonderd zestig euro (€ 2.560,00) per jaar. Overeenkomstig de erfpachtsbepalingen kan koper een vermindering van de canon ontvangen, welke vermindering afhankelijk is van het inkomen van de koper.

<u>Bijzondere bepalingen Betaalbare Koopwoningen Zaanstad B.V.</u>

a. Betaalbare Koopwoningen Zaanstad B.V. kan aan de door haar te verlenen toestemming voorwaarden verlenen overeenkomstig de voornoemde Algemene en Bijzondere bepalingen erfpacht.
b. Afhankelijk van het inkomen van de koper kan Betaalbare Koopwoningen Zaanstad B.V. de verplichting opleggen om één of meer Tranches te kopen. De aankoop van deze tranches dient gelijktijdig met de onderhavige levering plaats te vinden in dezelfde akte van levering. De betaling van de Tranche of Tranches dient te geschieden aan Betaalbare Koopwoningen Zaanstad B.V. die in de desbetreffende akte van levering als partij zal optreden.
c. De ontwerpakte van levering zal ten allen tijde ter goedkeuring aan Betaalbare Koopwoningen Zaanstad voorgelegd moeten worden, ook als Betaalbare Koopwoningen Zaanstad B.V. geen voorwaarden verbindt aan de vereiste toestemming.

Enzovoort

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde aankomsttitel met deel 52854 nummer 55, woordelijk luidende:

BEPALINGEN UITGIFTE IN ERFPACHT

Op de uitgifte in erfpacht zijn van toepassing de bepalingen vermeld in onderhavige akte van uitgifte erfpacht, alsmede de Algemene Bepalingen Erfpacht BKZ zoals vastgelegd in een notariële akte op dertig mei tweeduizend zeven voor een waarnemer van voornoemde notaris Gombert-den Boer verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers op éénendertig mei daarna in Register 4 in deel 52347 nummer 124, waaronder:

Artikel 1

Voorrang op Algemene Bepalingen

Hetgeen in de onderhavige akte is bepaald in afwijking van of in aanvulling op de Algemene Bepalingen Erfpacht BKZ prevaleert boven hetgeen in de Algemene Bepalingen Erfpacht BKZ is vastgesteld. Bij strijd tussen hetgeen in deze akte is bepaald en de Algemene Bepalingen Erfpacht BKZ prevaleert de inhoud van deze overeenkomst boven de Algemene Bepalingen Erfpacht BKZ. In geval van twijfel beslist de directie van BKZ BV.

Artikel 2

Kosten

*De kosten wegens de uitgifte in erfpacht zijn voor rekening van **BKZ BV**.*

Artikel 3

Duur van de erfpacht

De grond wordt in voortdurende erfpacht uitgegeven, te verdelen in tijdvakken van vijftig jaar.
De erfpacht gaat in op één januari tweeduizend zeven en het eerste tijdvak eindigt éénendertig december tweeduizend zesenvijftig.

Artikel 4

Nadere bepalingen ten aanzien van het erfpachtrecht en de woning

4.1. Partijen verstaan dat de waarde in het economisch verkeer van het recht van erfpacht en de te stichten woning en aanhorigheden (hierna ook: 'Opstallen') tezamen thans éénhonderd achtentachtig duizend euro (€ 188.000,00) beloopt als het geen sociale koopwoning zou betreffen; het door erfpachter in afwijking daarvan verschuldigde bedrag beloopt éénhonderd vijfentwintig duizend zeshonderd vijfenveertig euro (€ 125.645,00), welk bedrag bepaald is overeenkomstig de waarde van een sociale koopwoning en overeenkomt met de financieringscapaciteit van erfpachter zoals deze aan de hand van de door hem verstrekte inkomensgegevens geobjectiveerd is vastgesteld.
4.2 BKZ BV en erfpachter stellen vast en komen voorzover nodig uitdrukkelijk overeen, dat de erfpachter het volledige genot als een eigenaar, zoals bedoeld in artikel 5:89 lid 1 Burgerlijk Wetboek, van de onroerende zaak verkrijgt, doch dat het gedeelte van de waarde van het recht van erfpacht en de te stichten woning tezamen, dat overeenkomt met het verschil tussen de waarde in het economisch verkeer van het recht van erfpacht en de te stichten woning enerzijds en het door erfpachter verschuldigde bedrag anderzijds, voor rekening en ten gunste van BKZ BV blijft, welk gedeelte hierna wordt aangeduid met: "het Aandeel". De waarde van het Aandeel bedraagt thans tweeënzestigduizend driehonderd vijfenvijftig euro (€ 62.355,00) en beloopt daardoor drieëndertig en zeventien honderdste procent (33,17%) van de waarde in het economisch verkeer zoals bedoeld in het eerste lid van dit artikel.
4.3 Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de erfpachter als onverbrekelijk onderdeel van zijn verplichtingen als erfpachter, gehouden is van BKZ BV diens Aandeel, verdeeld in twee tranches van elk vijftig procent (50%) van het aandeel, alzo elk zestien en achtenvijftig honderdste procent (16,58%) van de waarde zoals bedoeld in het eerste lid van dit artikel (hierna te noemen: "Tranche 1" en "Tranche 2"), te kopen tegen de op de voet van artikel 4.8 van deze akte vast te stellen prijs, wanneer zijn geobjectiveerde financieringscapaciteit dat toelaat, waartegenover BKZ BV zich verbindt alsdan ten gunste van erfpachter afstand van dat deel van haar Aandeel te doen.
Met de belastingdienst is overeengekomen dat voor de heffing van inkomstenbelasting en overdrachtsbelasting de koop en levering van het Aandeel als een nabetaling op de koopsom wordt aangemerkt. Erfpachter verbindt zich om deze kwalificatie bij de nakoming van zijn fiscale verplichtingen te volgen. Als toelichting daarbij merkt BKZ BV op, dat dit bijvoorbeeld als gevolg heeft dat, met inachtneming van de wettelijke bepalingen, de betaalde rente over een geldlening ter financiering van de aankoop van een of meer Tranches naar de thans geldende wettelijke bepalingen aftrekbaar zal zijn. Gelet op de discussie over de aftrekbaarheid van rente in verband

met de eigen woning stellen partijen hierbij vast dat BKZ BV geen garantie geeft dat verschuldigde en betaalde rente voor de heffing van inkomstenbelasting als aftrekbaar zal worden aangemerkt.
4.4 Partijen stellen reeds nu voor alsdan vast - behoudens tegenbewijs - dat erfpachter over de financieringscapaciteit voor de koop van Tranche 1 beschikt als het gezinsinkomen van erfpachter (zoals bedoeld in de Algemene Bepalingen Erfpacht BKZ) gedurende een aaneengesloten periode van drie kalenderjaren na notariële levering van het recht van erfpacht gelijk is geweest aan of meer heeft bedragen dan het gezinsinkomen waarbij de canon op de voet van artikel 8.1 van deze akte na vermindering ten minste zestig procent (60%) bedraagt van de nominale canon.
4.5 BKZ BV kan op gemotiveerd schriftelijk verzoek van erfpachter de uitoefening van haar bevoegdheid om nakoming van de verplichting tot koop van de Tranche te vorderen voor een door haar nader te bepalen periode opschorten. BKZ BV kan na verloop van die periode haar bevoegdheid uitsluitend uitoefenen, indien gedurende de aaneengesloten periode van drie kalenderjaren voorafgaand aan het jaar waarin BKZ BV alsnog van haar bevoegdheid gebruik wenst te maken, het gezinsinkomen zoals bedoeld in de Algemene Bepalingen Erfpacht BKZ van erfpachter gelijk is geweest aan of meer heeft bedragen dan het gezinsinkomen waarbij de canon op de voet van artikel 8.1 van deze akte na vermindering ten minste zestig procent (60%) bedraagt van de nominale canon.
4.6 Indien sedert het tijdstip dat erfpachter het recht van erfpacht of Tranche 1 heeft gekocht het gezinsinkomen zoals bedoeld in de Algemene Bepalingen Erfpacht BKZ van erfpachter gedurende een aaneengesloten periode van drie kalenderjaren gelijk is geweest aan of meer heeft bedragen dan het gezinsinkomen waarbij de canon op de voet van artikel 8.1 van deze akte na vermindering ten minste tachtig procent (80%) bedraagt van de nominale canon, heeft BKZ BV het recht te vorderen dat erfpachter het resterende deel van het Aandeel van BKZ BV koopt tegen de op de voet van artikel 4.8 van deze akte bepaalde koopsom, waartegenover BKZ BV zich verbindt alsdan ten gunste van erfpachter afstand van dat deel van haar Aandeel te doen.
4.7 BKZ BV kan op gemotiveerd schriftelijk verzoek van erfpachter de uitoefening van haar bevoegdheid om nakoming van de verplichting tot koop van de Tranche te vorderen voor een door haar nader te bepalen periode opschorten. BKZ BV kan na verloop van die periode haar bevoegdheid uitsluitend uitoefenen, indien gedurende de aaneengesloten periode van drie kalenderjaren voorafgaand aan het jaar waarin BKZ BV alsnog van haar bevoegdheid gebruik wenst te maken, het gezinsinkomen zoals bedoeld in de Algemene Bepalingen Erfpacht BKZ van erfpachter gelijk is geweest aan of meer heeft bedragen dan het gezinsinkomen waarbij de canon op de voet van artikel 8.1. van deze akte na vermindering ten minste tachtig procent (80%) bedraagt van de nominale canon.
Ingeval en zodra dat BKZ bij onherroepelijk vonnis in staat van faillissement is verklaard vervallen de rechten van BKZ om nakoming van de verplichting tot koop en betaling van de Tranche of Tranches te vorderen.
4.8. De koopsom voor een Tranche wordt tussen partijen overeengekomen waarbij BKZ BV terzake een per aangetekende post verzonden schriftelijk en beredeneerd voorstel (hierna: het 'Voorstel') doet op basis van de ten tijde van de koop van de Tranche geldende verkoopprijzen voor vergelijkbare woningen in de gemeente Zaanstad, of zo deze niet beschikbaar zijn van de verkoopprijzen van vergelijkbare woningen in de kleinst mogelijke regio waarvan Zaanstad deel uitmaakt.
In dit kader dient te worden uitgegaan van een woning die leeg, ontruimd en vrij van huur wordt opgeleverd alsmede zonder dat met de bijzondere verplichtingen uit de BKZ erfpachtovereenkomst rekening wordt gehouden en waarbij door de bewoner aangebrachte verbeteringen worden geëlimineerd alsmede een gemiddelde voldoende onderhoudstoestand het uitgangspunt vormt.
Bij het voorstel wordt wel rekening gehouden met de fictieve omstandigheid dat het een standaard recht van erfpacht zou betreffen met een looptijd conform het erfpachtsrecht waarvan de tranche dient te worden bepaald en als ware het dat de geldende canon een canon is waarvan de op dat moment geldende bruto canon tot op twintig procent (20%) is verminderd.
Het Voorstel wordt geacht door erfpachter te zijn aanvaard indien erfpachter niet binnen éénentwintig (21) dagen na verzending van het Voorstel schriftelijk bij aangetekende brief aan BKZ BV heeft meegedeeld dat hij het Voorstel afwijst en een beredeneerd tegenbod doet.
Indien erfpachter het niet eens is met de voorgestelde prijs en BKZ BV de door erfpachter voorgestelde prijs afwijst, wijzen partijen binnen éénentwintig (21) dagen na verzending van de afwijzing van het Voorstel door erfpachter gezamenlijk een in Zaanstad gevestigde taxateur aan die binnen veertien (14) dagen na het verlenen van de opdracht bij wijze van bindend advies zoals bedoeld in artikel 7:900 lid 2 Burgerlijk Wetboek de waarde van de woning vaststelt en daarmee (conform het in artikel 4 bepaalde breukdeel) van de onderhavige Tranche, dan wel het Aandeel.

Bij de taxatie dient te worden uitgegaan alsof de woning leeg, ontruimd en vrij van huur zou worden opgeleverd alsmede zonder dat met de bijzondere verplichtingen uit de BKZ erfpachtovereenkomst rekening wordt gehouden en waarbij door de bewoner aangebrachte verbeteringen worden geëlimineerd waarbij er bij wijze van fictie van wordt uitgegaan dat de woning een gemiddelde voldoende onderhoudstoestand heeft.
De taxatie dient zodanig te worden bepaald alsof het een standaard recht van erfpacht zou betreffen met een looptijd conform het erfpachtsrecht waarvan de tranche dient te worden bepaald en als ware het dat de geldende canon een canon is waarvan de op dat moment geldende bruto canon tot op twintig procent (20%) is verminderd.
Als BKZ BV en erfpachter geen overeenstemming over de benoeming van de taxateur bereiken zal de voorzieningenrechter van de rechtbank, sector kanton te Zaanstad op verzoek van de meest gerede partij de taxateur aanwijzen. De kosten van het bindend advies en het vastrecht voor de beschikking van de rechter worden door partijen bij helfte gedeeld.
Indien erfpachter zich omtrent de benoeming van een taxateur in het geheel niet (tijdig) verklaart, is BKZ BV gerechtigd de hiervoor bedoelde taxateur zelfstandig aan te wijzen zonder daarvoor aan de rechter een verzoek te hoeven doen.
4.9 De kosten en belastingen verschuldigd ter zake van de koop en levering van de tranche zijn voor rekening van erfpachter, met uitzondering van de kosten welke rechtstreeks BKZ BV betreffen.
4.10Bij toepassing van het bepaalde in de leden 4 tot en met 7 van dit artikel zal BKZ BV, na vaststelling van de koopsom voor de Tranche, dan wel, indien van toepassing, het Aandeel, erfpachter schriftelijk bij aangetekende brief uitnodigen om de onderhavige Tranche of Tranches van BKZ BV binnen drie maanden na dagtekening van die brief af te nemen door levering bij authentieke akte ten overstaan van een door BKZ BV aan te wijzen notaris welke akte zo mogelijk in het kadaster zal worden ingeschreven.
4.11Indien erfpachter na aanmaning, onder het stellen van een termijn van één maand, in gebreke blijft met de nakoming van zijn afnameverplichting verbeurt hij ten gunste van BKZ BV een direct opeisbare en niet voor compensatie vatbare boete ter hoogte van de op de voet van dit artikel bepaalde koopsom. Over de boete is van de dag van opeisbaarheid tot de dag der algehele voldoening daarvan de wettelijke rente verschuldigd. De volledige in redelijkheid gemaakte gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten van incasso van de boete zijn voor rekening van erfpachter.
4.12Indien erfpachter ten genoegen van BKZ BV aantoont dat hij de financiering voor Tranche 1 en/of Tranche 2 niet kan verkrijgen heeft BKZ BV de bevoegdheid te trachten om door een door BKZ BV aan te wijzen toegelaten kredietinstelling in de zin van de Wet toezicht kredietwezen 1992 aan erfpachter de financiering van de benodigde koopsom aan te doen bieden. Bedoelde financiering zal uitsluitend mogen worden verstrekt in de vorm van een hypothecaire geldlening tegen de gebruikelijke bancaire bedingen waarbij de rente niet meer dan één en vijf tiende (1,5) procentpunt hoger zal worden gesteld dan de op dat moment vigerende marktrente voor geldleningen met een looptijd die gelijk is aan de looptijd van de verstrekte geldlening. Erfpachter is gehouden deze financiering te aanvaarden, bij gebreke waarvan erfpachter geacht wordt in gebreke te zijn met de nakoming van de afnameverplichting en hij de boete bedoeld in artikel 4.11 verbeurt.
4.13Het is erfpachter niet toegestaan het goed waarop het recht van erfpacht rust te verhuren of te verpachten, dan wel het recht van erfpacht geheel of ten dele in ondererfpacht te geven of te splitsen dan wel afstand van het erfpachtrecht in – al dan niet zakelijk - genotsrecht te doen.
Artikel 5
Verdeling afhankelijk van toestemming
5.1. De verdeling van het recht van erfpacht op grond van het bepaalde in artikel 3:178 Burgerlijk Wetboek is, onverminderd het bepaalde in artikel 4 van deze akte, afhankelijk van de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van BKZ BV.
Artikel 6
Afkoop van de erfpacht uitgesloten
6.1. In afwijking van het ter zake bepaalde in de Algemene Bepalingen Erfpacht BKZ is afkoop van de erfpacht op verzoek van de erfpachter uitgesloten.
Artikel 7
Canon
7.1. De canon wordt vastgesteld naar een percentage van de grondwaarde van een overigens vergelijkbare woning buiten de sociale koopsector; dit percentage is thans zeven procent (7%).

7.2. De aftrekbaarheid van de canon voor de heffing van inkomstenbelasting/premie volksverzekeringen is, onverminderd de van toepassing zijnde bepalingen in de Wet op de inkomstenbelasting 2001, op grond van een met de fiscus getroffenregeling beperkt tot die welke overeenkomt met een canon gebaseerd op de grondprijs geldend voor een sociale koopwoning als onderhavige, welke canon, exclusief éénhonderd vijfentwintig euro (€ 125,00) administratiekosten thans éénduizend vierhonderd éénendertig euro (€ 1.431,00) beloopt.
De administratiekosten als zodanig zijn niet aftrekbaar voor de heffing van inkomstenbelasting/premieheffing volksverzekeringen.
7.3. De canon is zodanig berekend dat ter compensatie van dit nadeel het niet aftrekbare gedeelte reeds verminderd is met zesendertig en negen tiende procent (36,9%), leidende tot de verschuldigde canon. Gelet op de in het eerste lid van deze bepaling bedoelde grondwaarde die, naar partijen verstaan, thans zesenveertigduizend euro (€ 46.000,00) beloopt, is de canon bij het vestigen van het recht van erfpacht, exclusief éénhonderd vijfentwintig euro (€ 125,00) administratiekosten, vastgesteld op tweeduizend vijfhonderd zestig euro (€ 2.560,00) per jaar.
7.4. De canon wordt telkenmale vastgesteld voor de periode van één september tot en met éénendertig augustus daaropvolgend; hierna aangeduid als: 'het Canontijdvak'.
7.5. De canon zal worden aangepast als omschreven in artikel 8 van de Algemene Bepalingen Erfpacht BKZ.
7.6. Afkoop van de canon is slechts mogelijk voorzover afkoop niet in strijd is of komt met het beleid van de gemeente Zaanstad met betrekking tot volkshuisvesting zoals
BKZ BV dat tot het hare heeft gemaakt. Beoordeling of afkoop van de canon daarmee in strijd komt, is voorbehouden aan de directie van BKZ BV.
7.7. Als afkoop wordt toegestaan zal zij plaatsvinden op wijzen zoals voorzien in de
Algemene Bepalingen Erfpacht BKZ.
Artikel 8
Betaling en vermindering van de canon
8.1. BKZ BV zal aan de erfpachter op diens schriftelijk verzoek gehele of gedeeltelijke vermindering verlenen van de canon die over enig Canontijdvak is verschuldigd op de wijze zoals voorzien in de Algemene Bepalingen Erfpacht BKZ.
8.2. Behoudens in geval dat de canon wordt verminderd tot uitsluitend de administratiekosten, is de canon verschuldigd in twaalf gelijke maandtermijnen. In geval de canon wordt verminderd tot de administratiekosten is zij in één termijn verschuldigd aan het begin van het Canontijdvak.
8.3. De termijnen of termijn van de canon zullen/zal door de BKZ BV door middel van automatische incasso ten laste van een bank- of girorekening van erfpachter worden geïnd. Erfpachter zal BKZ BV een machtiging tot automatische incasso van de canontermijnen verstrekken, uiterlijk ter gelegenheid van de verkrijging van de erfpacht.
8.4. De vervaldag van elke termijn is de eerste dag van de kalendermaand. De eerste vervaldag is de eerste dag van de maand volgende op die waarin het erfpachtrecht is gevestigd.
8.5. In geval de canon is verminderd tot de administratiekosten zal het verschuldigde bedrag in de maand oktober van enig jaar worden geïnd. In het jaar van vestiging van het recht van erfpacht, zal zonodig in afwijking van het overeengekomene in de vorige volzin de tot de administratiekosten verminderde canon geïnd worden in de maand volgende op de maand waarin het recht van erfpacht is gevestigd.
8.6. Erfpachter verbindt zich om op bedoelde bank- of girorekening voldoende saldo aan te houden voor de incasso van de termijnen.
8.7. Indien door onvoldoende saldo of andere redenen de automatische incasso van de termijn niet slaagt, heeft erfpachter gedurende zeven dagen na de vervaldag gelegenheid om de verschuldigde termijn te voldoen alvorens hij in verzuim is.
8.8. In geval van verzuim is erfpachter aanmaningskosten ten belope van twaalf euro en vijftig eurocent (€ 12,50) per aanmaning, alsmede een rente van één procent (1%) per maand of gedeelte van een maand dat het verzuim duurt, aan BKZ BV verschuldigd. De hoogte van de kosten van aanmaningen worden elke vijf jaar verhoogd aan de hand van de ontwikkeling van het door het Centraal Bureau Statistiek vastgestelde prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie reeks gehele bevolking over diezelfde periode.
8.9. De volledige in redelijkheid gemaakte gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten van incasso van een termijn zijn in geval van verzuim voor rekening van erfpachter.
Artikel 9
Overdracht aan een nieuwe eigenaar

9.1. Zolang BKZ BV eigenaar is van één of meer Tranches is het bepaalde in dit artikel van toepassing bij elke eigendomsoverdracht van het erfpachtrecht, ongeacht of zij op grond van bijzondere of algemene titel plaatsvindt.
9.2. In afwijking van het bepaalde in artikel 20 van de Algemene Bepalingen Erfpacht BKZ is het erfpachter niet toegestaan het recht van erfpacht en de daarop te stichten woning over te dragen aan een derde zonder uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van BKZ BV, welke toestemming BKZ BV gehouden is te verlenen met inachtneming van de navolgende bepalingen.
9.3. Indien erfpachter het recht van erfpacht wenst over te dragen aan een derde is hij gehouden BKZ BV daarover schriftelijk te informeren, onder vermelding van de volledige naam en adresgegevens van die derde.
9.4. BKZ BV zal beoordelen of de derde in aanmerking komt voor vermindering van de canon als bedoeld in artikel 8.1 van deze akte. Bedoelde derde dient daartoe tijdig aan BKZ BV de benodigde informatie te verschaffen, bij gebreke waarvan de derde geacht wordt niet voor vermindering van de canon in aanmerking te komen.
9.5. Als het gezinsinkomen zoals bedoeld in de Algemene Bepalingen Erfpacht BKZ van de derde in het aan de beoogde koop voorafgaande jaar blijkens een aanslag inkomstenbelasting/premie volksverzekeringen gelijk is geweest aan of minder heeft bedragen dan het gezinsinkomen waarbij de canon op de voet van artikel 8.1 van deze akte na vermindering veertig procent (40%) bedraagt van de nominale canon, dan wel indien geen aanslag is opgelegd, als ten genoegen van BKZ BV aannemelijk wordt gemaakt dat het gezinsinkomen zoals bedoeld in de Algemene Bepalingen Erfpacht BKZ van de derde in het aan de voorgestelde transactie voorafgaande jaar gelijk is geweest aan of minder heeft bedragen dan het gezinsinkomen waarbij de canon op de voet van artikel 8.1 van deze akte na vermindering veertig procent (40%) bedraagt van de nominale canon, zal BKZ BV aan haar toestemming geen voorwaarden verbinden.
9.6. Als BKZ BV nog eigenaar is van Tranche 1 en Tranche 2 en als het in artikel 9.5 bedoelde gezinsinkomen gelijk is geweest aan of meer heeft bedragen dan het gezinsinkomen waarbij de canon op de voet van artikel 8.1 van deze akte na vermindering zestig procent (60%) bedraagt van de nominale canon, zal BKZ BV aan haar toestemming de voorwaarde verbinden dat de derde Tranche 1 van BKZ BV koopt tegen de waarde zoals bepaald in artikel 4.8 van deze akte.
9.7. Als BKZ BV nog eigenaar is van Tranche 1 en/of Tranche 2 en het in artikel 9.5 bedoelde gezinsinkomen gelijk is geweest aan of meer heeft bedragen dan het gezinsinkomen waarbij de canon op de voet van artikel 8.1 van deze akte na vermindering tachtig procent (80%) bedraagt van de nominale canon, zal BKZ BV aan haar toestemming de voorwaarde verbinden dat de derde het resterende Aandeel van BKZ BV koopt tegen de waarde zoals bepaald in artikel 4.8 van deze akte en/of de canon afkoopt op de wijze zoals voorzien in de Algemene Bepalingen Erfpacht BKZ.
9.8. Erfpachter is slechts bevoegd het recht van erfpacht over te dragen onder voorwaarde dat hij door het opleggen van een kettingbeding aan de opvolgend erfpachter bereikt dat de opvolgend erfpachter geheel in de rechten en plichten van zijn voorganger uit deze akte treedt waaronder uitdrukkelijk begrepen de verplichting tot koop van de tranches als omschreven in artikel 4.3 en volgende. De conceptakte van overdracht zal ter voorafgaande goedkeuring aan BKZ BV worden voorgelegd.
9.9. Indien BKZ BV gebruik maakt van haar bevoegdheid zoals bedoeld in de leden 6 en/of 7 van dit artikel zal in de conceptakte van levering tevens de koop van de Tranche of de Tranches van BKZ BV zijn opgenomen.
9.10 Bij goedkeuring van de conceptakte door BKZ BV zal overdracht van het recht van erfpacht door de erfpachter aan de derde plaatsvinden met gelijktijdige verkoop en overdracht door BKZ BV van de Tranche of Tranches aan de derde.
9.11.Erfpachter is gehouden bij een transactie zoals bedoeld in lid 1 van deze bepaling de schriftelijke toestemming daartoe van BKZ BV aan de notaris over te leggen.
9.12.Erfpachter machtigt en instrueert de notaris hierbij onherroepelijk reeds nu voor alsdan om aan de directie van BKZ BV alle door haar gewenste of noodzakelijk geachte mededelingen te doen over de in dit artikel bedoelde transacties.
9.13.In geval van executie van het recht van erfpacht van erfpachter op de voet van het bepaalde in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek doet BKZ BV reeds nu voor alsdan afstand van haar rechten uit deze bepaling, onder de voorwaarde dat indien de opbrengst bij executie meer bedraagt dan het aandeel in de waarde van het recht van erfpacht van erfpachter en meer bedraagt dan de hypothecaire schuld van erfpachter, het meerdere van de opbrengst boven het aandeel in de waarde van erfpachter aan BKZ BV wordt afgedragen. In alle gevallen zal BKZ BV haar Aandeel aan de koper in executie, kosten koper, door levering overdragen.
Artikel 10

Verplichtingen van erfpachter met betrekking tot de opstallen
10.1Ten aanzien van de opstallen zijn partijen voorts nog overeengekomen dat voor rekening van erfpachter zijn alle kosten van onderhoud waaronder in ieder geval:
1. de kosten van dagelijkse reparaties en herstellingen aan de opstallen;
2. de kosten van groot onderhoud van de opstallen;
3. de kosten van buitenschilderwerk;
4. de kosten van verbouwingen en uitbreidingen van de opstallen;
5. de premie van een door erfpachter af te sluiten en in stand te houden verzekering tegen het tenietgaan van de opstallen door brand en ander onheil;
6. de gebruikerslasten van belastingen en andere heffingen van diverse overheden, waterschappen en dergelijke;
7. de zakelijke lasten (eigenaarsdeel) van belastingen en andere heffingen van diverse overheden, waterschappen en dergelijke.
10.2Erfpachter zal zich na de vestiging van het erfpachtrecht steeds gedragen als een goed huiseigenaar ten opzichte van de opstallen en de grond.
10.3De op de grond te stichten opstallen, alsmede het onbebouwd blijvende gedeelte van de grond dienen met name voor zover een en ander vanaf de openbare weg of andere openbare plaatsen zichtbaar is, in zodanige staat te worden gebracht en gehouden als passend is voor de omgeving en beantwoordt aan de standing van de wijk, zonodig na het inwinnen van een advies van één of meer terzake deskundigen.
Artikel 11
Gebruik
Erfpachter heeft zich verbonden tot het stichten en instandhouden na voltooiing van een woning met eventuele aanhorigheden en tuin overeenkomstig het deelplan Unique van het bouwplan Saendelft fase 7D te Assendelft (Zaanstad) en heeft hiertoe een aannemingsovereenkomst gesloten met de statutair te Bunnik (feitelijk adres: Runnenburg 19, 3981 AZ Bunnik, postadres: Postbus 114, 3980 CC Bunnik) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ***BAM Woningbouw B.V.****, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30177031. Iedere erfpachter zal de betreffende woning uitsluitend gebruiken als hoofdverblijf voor zich en zijn gezin.*
Artikel 12
Opzegging
12.1De erfpacht kan door BKZ BV uitsluitend worden opgezegd in de gevallen zoals door de Wet voorzien, waarbij BKZ BV aan erfpachter de waarde die het recht van erfpacht en de daarop te stichten woning dan hebben, na aftrek van hetgeen zij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen, zal vergoeden.
12.2Opzegging en afstand door de erfpachter zijn uitgesloten.
enzovoort
BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN
A. Ten aanzien van bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard die met betrekking tot het verkochte bestaan, wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:
Ten deze wordt verwezen naar voormeld koopcontract tussen eigenaar en verkoper waarin het navolgende woordelijk is overeengekomen:
"8. Bouw- en inrichtingsplicht
8.1 Door en voor rekening en risico van koper zal door koper het navolgende bouwprogramma worden ontwikkeld en gerealiseerd, zulks met inachtname van de hierna vermelde termijnen.
Koper is verplicht:
a. het verkochte te bebouwen met 46 BKZ koopwoningen, een en ander conform een door burgemeester en wethouders van Zaanstad goedgekeurde en door koper ingediende plan, door de gemeente ingeschreven onder nummer 20052117, en het overige tot het verkochte behorende terrein volledig in te richten;
b. voorzieningen te treffen om de woningen aan te kunnen sluiten op een door burgemeester en wethouders goed te keuren centraal antenne- of kabeltelevisiesysteem.
c. De werkzaamheden uit te voeren met inachtneming van bijlage 4 nota Bouw- en Woonrijpmaken. De specifieke afspraken rond onder andere het ketenterrein en het bouwterrein worden separaat tussen partijen vastgelegd.
8.2. Koper is verplicht om binnen zes maanden na de datum van het verlenen van de bouwvergunning met de bouw van de in lid 1 genoemde bouwwerken aan te vangen, de bouw regelmatig te vervolgen en de gehele bouw conform de regelingen zoals die gebruikelijk van toepassing zijn op een GIW (koop)- aannemingsovereenkomst, overeenkomstig de

bouwvergunning te voltooien, mits de ontbindende voorwaarden in artikel 12 zijn uitgewerkt, dan wel koper gebruik maakt van zijn recht tot het ontwikkelen van een nieuw of gewijzigd plan, onder de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 14 van het Samenwerkingsconvenant Saendelft.
8.3 In bijzondere gevallen, ter beoordeling van verkoper kunnen de in lid 2 genoemde termijnen door haar, telkens met ten hoogste een jaar worden verlengd.
8.4 Indien koper niet aan de in lid 2 gestelde termijnen kan voldoen, dient hij bij aangetekend schrijven met opgave van redenen bij verkoper een verzoek tot verlenging van termijnen in. De kosten, schaden en interessen die voor verkoper uit deze verlenging van termijnen voortvloeien zijn voor rekening van koper.
8.5. Indien koper na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende 14 dagen weigerachtig of nalatig blijft om binnen de in lid 2 gestelde termijnen de bouwvergunning aan te vragen, de bouw aan te vangen of te voltooien alsmede het gebied in te richten conform het gestelde in lid 1, zal door koper aan verkoper een zonder verdere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete verschuldigd zijn, groot €1.000,00 voor elke dag dat de niet nakoming voortduurt, een en ander onverminderd het recht om vergoeding van kosten, schaden en interessen van de koper te vorderen.
8.6 Indien koper aan de in lid 1 omschreven bouw- en inrichtingsplicht niet kan voldoen als gevolg van verkoop krachtens artikel 268 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, wordt de in lid 2 vermelde bouw- en inrichtingstermijn verlengd, met dien verstande dat de bouw en inrichting van het terrein uiterlijk binnen een jaar na datum van voornoemde verkoop moeten zijn voltooid en onder het voorbehoud dat aan het bepaalde in de volgende alinea wordt voldaan.
Indien verkoop krachtens artikel 268 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek plaatsvindt op een tijdstip dat de bouw nog niet is aangevangen of voltooid zal de aspirant-vervreemder casu quo executant, gehouden zijn het in dit artikel bepaalde op te leggen aan de koper casu quo zijn rechtsopvolger(s), op verbeurte van een ten behoeve van de verkoper zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van maximaal de koopsom als genoemd in artikel 2 lid 1 op eerste vordering van verkoper te voldoen door bijschrijving op bankrekeningnummer 64.20.79.145 van GEM Saendelft C.V.
9. Erfdienstbaarheden en Verplichtingen
9.1 Partijen verbinden zich in de notariële akte van levering de volgende erfdienstbaarheden te vestigen. Ten laste van het bij deze verkochte en ten behoeve van dat gedeelte van de percelen welke door verkoper aan de gemeente Zaanstad in eigendom zal overdragen en deel uitmaakt van de ten opzichte van het verkochte, onmiddellijk omringende openbare wegen, openbaar groen en/of openbaar water, zal worden gevestigd:
a. De erfdienstbaarheid om te dulden dat op, in, aan of boven het verkochte en de daarop te bouwen opstal(len) zovele en zonodige pijpen, kabels, leidingen, rioleringen, draden, isolatoren, rozetten, pijpstellingen, steunijzers, zinkputten en kastjes van de centrale antenne-inrichting, alles met bijbehorende werken en toebehoren, in verband met geleidingen voor water, gas, elektriciteit, afvalstoffen, telefoon of andere openbare doeleinden, kabeltelevisie steeds inbegrepen, worden aangebracht, onderhouden, hersteld of vernieuwd, als burgemeester en wethouders van Zaanstad of de belanghebbende nutsbedrijven nodig achten;
b. Voor zover het perceel aan openbaar water grenst dient de koper de beschoeiingen met toebehoren op eigen kosten in stand te houden, te onderhouden en te vernieuwen ten genoegen van de burgemeester en wethouders van Zaanstad;
c. Voor zover het perceel wordt voorzien van een door koper aan te leggen zogenaamde waardevaste oever, dient de koper deze waardevaste oever met toebehoren, op eigen kosten in stand te houden, te onderhouden en te vernieuwen ten genoegen van burgemeester en wethouders van Zaanstad.
Tevens wordt hierbij gevestigd de erfdienstbaarheid voor het recht van overbouw van deze waardevaste oever over het water tot een diepte van maximaal 0,20 meter. Op de plaatsen waar het toegestaan is in de achtertuinen een (tuinhuis met) terras te bouwen bedraagt het recht van overbouw maximaal 0.80 meter. Ter plaatse van de overbouw dient het doorstroomprofiel van de watergang op eigen kosten in stand te worden gehouden ten genoegen burgemeester en wethouders van Zaanstad.
d. Voor zover het perceel wordt voorzien van een door koper aan te leggen parkeerplaats(en) en/of structurele erfafscheiding of indien er een boom op het perceel wordt geplaatst, als aangegeven op de tekening in bijlage 3, dient koper deze parkeerplaats(en) en/of erfafscheiding en/of boom in stand te houden ten genoegen van burgemeester en wethouders van Zaanstad.
e. Indien extra erfdienstbaarheden dan wel verplichtingen nodig zijn, wordt dat tussen partijen expliciet overeengekomen.

9.2 Bij niet-nakoming van het hiervoor bepaalde, dan wel schending van de bedoelde erfdienstbaarheden, verbeurt de nalatige partij, telkenmale ten behoeve van de gemeente Zaanstad een door het enkele feit der nalatigheid of overtreding en zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling dadelijk opeisbare boete, groot € 100,00 per overtreding per dag voor elke kavel of woning, waarop de overtreding of nalatigheid betrekking heeft, op eerste vordering van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad te voldoen door bijschrijving op postrekeningnummer 639500 van het Gemeentelijk Grondbedrijf.

10. Kettingbeding

10.1Het in de artikelen 8 en 9 bepaalde, dient door koper aan een opvolgend bouwer c.q. ontwikkelaar bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte overeenkomstig het bepaalde in artikel 16 van deze overeenkomst (waarbij onder "vervreemding" mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) aan iedere rechtsopvolger te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente Zaanstad te worden bedongen en aangenomen op dezelfde wijze als de onderhavige koper aan deze bepaling is verbonden, met dien verstande dat de artikelen- voor zover van toepassing op het bouwplan- niet meer behoeven te worden opgelegd na realisatie van de bouwen inrichtingsplicht dan wel niet meer na verloop van de in dat artikel genoemde termijn.

10.2Bij gebreke van nakoming van deze verplichting verbeurt de nalatige partij, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de gemeente een dadelijk opeisbare boete van maximaal de koopsom als bedoeld in artikel 2 lid 1. Deze boete dient op eerste vordering van burgemeester en wethouders te worden voldaan door bijschrijving op postrekening nummer 639500 van het Gemeentelijk Grondbedrijf.

10.3 De koper zal bij het sluiten van de huurovereenkomsten ter zake van de te bouwen woningen de bepalingen van de verbindend verklaarde Algemene Voorwaarden, voor zover de nakoming van de daaruit voortvloeiende verplichting afhankelijk is van de medewerking van een huurder, aan deze bekend maken en deze tot nakoming daarvan verplichten."

Bij deze worden ten laste van het verkochte en ten behoeve van dat gedeelte van de percelen welke door eigenaar aan de gemeente Zaanstad in eigendom zal worden overgedragen en deel uitmaakt van ten opzichte van het verkochte, onmiddellijk omringende openbare wegen, openbaar groen en/of openbaar water de hiervoor vermelde erfdienstbaarheden gevestigd.

Voorts zijn de navolgende erfdienstbaarheden, persoonlijke verplichtingen en kwalitatieve verbintenissen reeds gevestigd zoals blijkt uit een akte houdende vaststelling algemene voorwaarden op vierentwintig april tweeduizend zeven verleden voor Mr. N. Vanderveen, notaris te Zaanstad, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op diezelfde dag in Register 4 in deel 52125 nummer 119, waarin het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:

A1de erfdienstbaarheden die zullen worden gevestigd ten laste ***van elk der over te dragen kavels bouwterrein*** *en ten behoeve van de vooralsnog aan de verkoper verblijvende doch uiteindelijk aan de gemeente Zaanstad te leveren wegen en openbaar groen, te weten:*

1. de erfdienstbaarheid, inhoudende het verbod om op de op het dienende erf te stichten opstallen en in of op het onbebouwd blijvende gedeelte van dat dienende erf, antennes aan te brengen en te houden anders dan de installaties, voortvloeiende uit de voorzieningen behorende tot het door Burgemeester en Wethouders van Zaanstad goed te keuren en voor rekening van koper aan te leggen centraal antenne- of kabeltelevisiesysteem;

2. de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting om te dulden dat op, in, aan of boven het dienende erf en de daarop te bouwen opstal(len) zovele en zonodig pijpen, kabels, leidingen, rioleringen, draden, isolatoren, rozetten, pijpstellingen, steunijzers, zinkputten en kastjes van de centrale antenne-inrichting, alles met bijbehorende werken en toebehoren, in verband met geleidingen voor water, gas, elektriciteit, afvalstoffen, telefoon of andere openbare doeleinden, kabeltelevisie steeds inbegrepen, door (onder andere) nutsbedrijven worden aangebracht, onderhouden, hersteld of vernieuwd, als burgemeester en wethouders van Zaanstad of de belanghebbende (nuts-)bedrijven nodig achten; Nuon N.V. of de andere leidinggerechtigden dan wel hun rechtsopvolgers zijn hiervoor geen vergoeding verschuldigd;

A2 de erfdienstbaarheid van overbouw die in algemene zin zal worden gevestigd ten behoeve ***van elk der over te dragen kavels bouwterrein*** *en ten laste van de vooralsnog aan de verkoper verblijvende doch uiteindelijk aan de gemeente Zaanstad te leveren wegen en openbaar groen, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf tot het dulden van de toestand zoals die direct na afbouw van de opstallen conform de afgegeven bouwvergunning zal bestaan, met name het dulden van een luifel, een erker of een gedeelte van een verdieping van de woning, dan wel ramen, balkons, lichten, overstekende goten of versnijdingen van funderingen en*

dergelijke die boven publieke grond of op kortere afstand of op andere wijze is/zijn geconstrueerd als volgens boek 5 titel 4 van het Burgerlijk Wetboek is toegestaan;
A3 de erfdienstbaarheid inhoudende het verbod om de gevels van de woningen gelegen in een elk aaneengesloten blok over te schilderen in een ander kleurenschema dan waarin het bij de oplevering geschilderd zal zijn, tenzij vooraf door burgemeester en wethouders van Zaanstad toestemming is gegeven voor een nieuw kleurenschema, in welk geval de erfdienstbaarheid in het vervolg betrekking zal hebben op het nieuwe kleurenschema;
De hiervoor sub A 1, 2 en 3 gemelde erfdienstbaarheden worden gevestigd ten behoeve en ten laste van de hiervoor genoemde kavelnummers, alsmede ten behoeve en ten laste, over en weer, van de aan GEM Saendelft C.V. casu quo aan Ontwikkelingsmaatschappij Assendelft Noord C.V. voor alsnog in eigendom verblijvende kavels, welke bestemd zijn voor toekomstige bebouwing van de zogenaamde Betaalbare Koopwoningen Zaanstad, welke zullen worden aangegeven met de bouwnummers 37 tot en met 41, 44 tot en met 52, 66 tot en met 70 en 73 tot en met 81, 150 tot en met 155, alsmede ten behoeve en ten laste, over en weer, van de kavels waarop huurwoningen zullen worden gebouwd, welke kavels zullen worden aangegeven met de bouwnummers 115 tot en met 132, 136 tot en met 140 en 143 tot en met 149,
Ba de erfdienstbaarheden die zullen worden gevestigd ten behoeve en ten last over en weer van ***elk der in één blok over te dragen kavels bouwterrein en voorzover hierna met bouwnummers aangegeven*** *en alle aangrenzende en/of naburige tot dat blok behorende woningbouwkavels, zijn de volgende:*
1 de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting tot het dulden van conform de afgegeven bouwvergunning aangebrachte ramen, balkons, lichten, overstekende goten of versnijdingen van funderingen en dergelijke op kortere afstand of op andere wijze geconstrueerd als volgens boek 5 titel 4 van het Burgerlijk Wetboek is toegestaan;
2 de erfdienstbaarheid inhoudende het verbod om (indien aanwezig) een voortuin en een zijtuin anders te gebruiken dan als siertuin, tevens inhoudende het verbod om in die tuin bebouwing of beplanting aan te brengen zodanig dat daardoor het uitzicht naar de openbare weg via de ramen in de voorgevel van het heersend erf wordt belemmerd. De vraag of een hiervoor omschreven erfdienstbaarheid juist wordt nageleefd kan op verzoek van de meest gerede partij worden voorgelegd aan: de afdeling Handhaving van de Dienst Wijken van de Gemeente Zaanstad.
De hiervoor bedoelde bouwblokken worden gevormd door de kavels met de nummers 21 tot en met 32 (blok 1), 42 (blok 2), 43 en 53 (blok 3), 54 tot en met 64 (blok 4), 65 tot en met 71 (blok 5), 72 tot en met 82 (blok 6), 83 tot en met 90 (blok 7), 91 tot en met 96 (blok 8), 97 tot en met 104 (blok 9), 105 tot en met 110 (blok 10), 141 (blok 12), 142 (blok 13), 156 tot en met 162 (blok 15), 163 tot en met 176 (blok 16), 177 en 190 (blok 17), 191 tot en met 197 (blok 18), 198 tot en met 205 (blok 19) en 206 tot en met 215(blok 20).
De hiervoor in de leden 1 en 2 bedoelde erfdienstbaarheden worden eveneens gevestigd ten behoeve en ten laste, over en weer, van de zogenaamde Betaalbare Koopwoningen Zaanstad, welke zullen worden aangegeven met de bouwnummers 37 tot en met 41, 44 tot en met 52, 66 tot en met 70 en 73 tot en met 81, 150 tot en met 155, alsmede ten behoeve en ten laste, over en weer, van de kavels waarop huurwoningen zullen worden gebouwd, welke kavels zullen worden aangegeven met de bouwnummers 115 tot en met 132, 136 tot en met 140 en 143 tot en met 149;
Bb de erfdienstbaarheden die zullen worden gevestigd ten behoeve en ten laste over en weer van ***elk der in één blok gelegen kavels bouwterrein*** *en alle aangrenzende en/of naburige tot dat blok behorende kavels, alsmede ten laste van alle hier genoemde kavels en ten behoeve van de aan de gemeente Zaanstad te zijner tijd in eigendom toebehorende openbare grond:*
1 inhoudende de verplichting tot instandhouding van de bestrating van het voorerf (direct aansluitend op de voorgevel van de woning op eigen grond van de verkrijger) die conform de met Ontwikkelingsmaatschappij Assendelft-Noord C.V. gesloten overeenkomsten zal worden aangelegd; die instandhouding dient te geschieden in dezelfde kleurstelling als door de architect van het bouwplanonderdeel is voorgeschreven en met materiaal dat kwalitatief gelijk is aan- of gelijkwaardig is aan de door de aannemer gebruikte materialen;
2 inhoudende het verbod om het onder 1 bedoelde voorerf te gebruiken voor permanente opslag van materialen, vuilnisbakken of ontsierende voorwerpen of op een wijze, die het architectonisch aanzien van de straat in het algemeen schaadt;
- de vraag of de hiervoor omschreven erfdienstbaarheid juist wordt nageleefd kan op verzoek van de meest gerede partij worden voorgelegd aan: de afdeling Handhaving van de Dienst Wijken van de Gemeente Zaanstad;
- de hiervoor bedoelde bouwblokken worden gevormd door de kavels met de nummers 21 tot en met 32 (blok 1), 42 (blok 2), 43 en 53 (blok 3), 54 tot en met 64 (blok 4), 65 tot en met 71 (blok 5),

72 tot en met 82 (blok 6), 83 tot en met 90 (blok 7), 91 tot en met 96 (blok 8), 97 tot en met 104 (blok 9), 105 tot en met 110 (blok 10), 141 (blok 12), 142 (blok 13), 156 tot en met 162 (blok 15), 163 tot en met 176 (blok 16), 177 en 190 (blok 17), 191 tot en met 197 (blok 18), 198 tot en met 205 (blok 19) en 206 tot en met 215 (blok 20).
De hiervoor sub B a en b gemelde erfdienstbaarheden worden gevestigd ten behoeve en ten laste van de hiervoor genoemde kavelnummers, alsmede ten behoeve en ten laste van de aan GEM Saendelft C.V. casu quo aan Ontwikkelingsmaatschappij Assendelft Noord C.V. voor alsnog in eigendom verblijvende kavels, welke bestemd zijn voor toekomstige bebouwing (zowel de zogenaamde Betaalbare Koopwoningen Zaanstad als de huurwoningen met de bouwnummers als hiervoren vermeld) en welke zijn aangegeven op voormelde situatie tekening in de hiervoor gemelde blokken;
C de erfdienstbaarheden die zullen worden gevestigd ten behoeve en ten laste over en weer van ***elk der over te dragen, in één blok gelegen kavels bouwterrein*** *of* ***van de aan elkaar grenzende kavels*** *en de andere tot dat blok/blokje behorende woningbouwkavel(s), zijn de volgende:*
1 de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting tot het dulden van een verlengde tussenmuur, deels op grond van de eigenaar wiens buurman gebruik maakt van de mogelijkheid zijn woning uit te bouwen. Tot hoever die uitbouw mogelijk is, is met een stippellijn op de situatietekening ongeveer aangegeven. Maakt bedoelde eigenaar niet (direct) zelf ook gebruik van de uitbouwmogelijkheid, dan kan deze uitbouw desgewenst later met gebruikmaking van de gehele muur alsnog worden gerealiseerd, mits dit geschiedt binnen vijf jaar na de eerste oplevering van de woning; het gebruikmaken van de reeds bestaande aangrenzende constructie en/of gevel kan ook inhouden gehele of gedeeltelijke sloop van de gemetselde buitengevel (inclusief het isolatiepakket in de zogenaamde spouw) en daklijsten, zonder dat daarvoor aan de naburige eigenaar een vergoeding verschuldigd zal zijn.
De eigenaar die later uitbouwt dan zijn naaste buur, dient de overlast, voor zover dat naar billijkheid mogelijk is, zoveel mogelijk te beperken.
De later te realiseren uitbouw zal aan alle dan geldende regelgeving moeten voldoen. Schade aan percelen, veroorzaakt door een eigenaar die later uitbouwt, zal (inclusief gevolgschade) naar billijkheid vergoed worden aan de schade-eisende partij.
De kavels waarvoor de mogelijkheid tot uitbouw bestaat behoren tot de blokken die worden gevormd door de kavel nummers 21 tot en met 32 (blok 1), 42 (blok 2), 43 en 53 (blok 3), 54 tot en met 64 (blok 4), 65 tot en met 71 (blok 5), 72 tot en met 82 (blok 6), 91 tot en met 96 (blok 8), 97 tot en met 104 (blok 9), 105 tot en met 110 (blok 10), 141 (blok 12), 142 (blok 13), 156 tot en met 162 (blok 15), 163 tot en met 176 (blok 16), 177 en 190 (blok 17), 191 tot en met 197 (blok 18), 198 tot en met 205 (blok 19) en 206 tot en met 215 (blok 20).
2 de erfdienstbaarheid van gootrecht, waterloop en drop, tot afvoer van hemel en menagewater en van fecalien door de bestaande buizen, putten, goten en riolen, mede inhoudende de verplichting voor het dienende erf het overlopende water van de daken van de op het heersend erf gebouwde opstallen te ontvangen;
3 de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting tot het handhaven van het bij de oplevering ter bewoning bestaande kleurenschema aan de straatzijde van de opstallen van de in een blok gelegen woningen. Wordt door alle eigenaren van de in het betreffende blok gelegen woningen met meerderheid van stemmen besloten tot een nieuw kleurenschema, dan geldt de erfdienstbaarheid in het vervolg voor dat nieuwe schema.
De vraag of een hiervoor omschreven erfdienstbaarheid juist wordt nageleefd kan op verzoek van de meest gerede partij worden voorgelegd aan: de afdeling Handhaving van de Dienst Wijken van de Gemeente Zaanstad;
De hiervoor sub C 1 tot en met 3 gemelde erfdienstbaarheden worden tevens gevestigd ten behoeve en ten laste van de hiervoor genoemde kavelnummers, alsmede ten behoeve en ten laste van de aan GEM Saendelft C.V. casu quo aan Ontwikkelingsmaatschappij Assendelft Noord C.V. voor alsnog in eigendom verblijvende kavels, welke bestemd zijn voor toekomstige bebouwing (zowel de zogenaamde Betaalbare Koopwoningen Zaanstad als de huurwoningen met de bouwnummers als hiervoren vermeld) en welke zijn aangegeven op voormelde situatie tekening in de hiervoor gemelde blokken;
D de erfdienstbaarheden die zullen worden gevestigd ten behoeve en ten laste over en weer van ***elk der over te dragen kavels bouwterrein, waarvan de eigenaren tezamen met naburen*** *(juridische of feitelijk het recht op)* ***het gemeenschappelijk gebruik van een achterpad hebben,*** *zijn de volgende:*

1 de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting tot het dulden van rioleringen, kolken, lampen en de installatie/bedrading voor verlichting van het achterpad, in de grond van- of aan de opstallen van een eigenaar; aansluiting op de stroomvoorziening vindt plaats via het huisperceel dat dienend erf is. De kosten van het stroomverbruik zijn voor rekening van de betreffende eigenaar.
2. voor wat betreft bouwnummers 21, 24, 27, 30, 32, 42, 54, 56, 58, 61, 64, 65, 71, 105, 108, 117, 120, 138, 141, 142, 144, 146, 156, 158, 159, 162, 163, 165, 167, 169, 172, 174 en 176: de erfdienstbaarheid tot het dulden van de lamp en installatie/bedrading voor de verlichting van het achterpad, welke in de grond van- of aan de gevel van deze woningen en/of schuren worden aangebracht.
De kosten van het stroomverbruik zijn voor rekening van de betreffende eigenaar.
De hiervoor sub D 1 en 2 gemelde erfdienstbaarheden worden tevens gevestigd ten behoeve en ten laste van de hiervoor genoemde kavelnummers, alsmede ten behoeve en ten laste van de aan GEM Saendelft C.V. casu quo aan Ontwikkelingsmaatschappij Assendelft Noord C.V. voor alsnog in eigendom verblijvende kavels, welke bestemd zijn voor toekomstige bebouwing (zowel de zogenaamde Betaalbare Koopwoningen Zaanstad als de huurwoningen met de bouwnummers als hiervoren vermeld) en welke zijn aangegeven op voormelde situatie tekening in de hiervoor gemelde blokken;
3. voor wat betreft:
a. bouwnummers 21 tot en met 32, 43, 53 en het aan Ontwikkelingsmaatschappij Assendelft Noord C.V. in eigendom verblijvend gedeelte van gemelde kadastrale percelen voorzover gelegen in blok 1 waarop in de toekomst koopwoningen (onderbouwnummers 44 tot en met 52) zullen worden gerealiseerd, nummer 42 en het aan GEM Saendelft C.V. casu quo aan Ontwikkelingsmaatschappij Assendelft Noord C.V. in eigendom verblijvend gedeelte van blok 1 waarop in de toekomst koopwoningen (onder kavelnummers 37 tot en met 41) zullen worden gerealiseerd;
b. bouwnummers 105 tot en met 109, het aan GEM Saendelft casu quo aan Ontwikkelingsmaatschappij Assendelft Noord C.V. in eigendom verblijvend gedeelte van gemelde kadastrale percelen, voor zover gelegen in blok 2 en waarop zowel huurals koopwoningen zullen worden gerealiseerd (onder bouwnummers 115 tot en met 132, 136 tot en met 140, 143 tot en met 155), de bouwnummers 141 en 142
c. bouwnummers 54 tot en met 64, 65, 71, 72, 82 en het aan GEM Saendelft C.V. casu quo aan Ontwikkelingsmaatschappij Assendelft Noord C.V. in eigendom verblijvend gedeelte van gemelde kadastrale percelen, voor zover gelegen in de blokken 5 en 6 en waarop koopwoningen (onder bouwnummers 66 tot en met 70 en 73 tot en met 81) zullen worden gerealiseerd;
d. bouwnummers 156 tot en met 162, 163 tot en met 176, 177 en 190 en het aan GEM Saendelft C.V. casu quo aan Ontwikkelingsmaatschappij Assendelft Noord C.V. in eigendom verblijvend gedeelte van gemelde kadastrale percelen, voor zover gelegen in blok 17 en waarop koopwoningen (onder bouwnummers 178 tot en met 189) zullen worden gerealiseerd; de erfdienstbaarheid van in-, uit- en doorgang van en naar de openbare weg, uit te oefenen langs de kortste weg over en langs de ter plaatse hiervoor bestemde en aan te duiden strook grond ter breedte van ongeveer een meter vijftig centimeter (1,50 m). De kosten van aanleg van het achter of zijpad zijn voor rekening van Ontwikkelingsmaatschappij Assendelft-Noord C.V., de kosten van onderhoud zijn voor rekening van de uiteindelijke verkrijgers, voor ieder voor een gelijk deel per woning.
Indien een verkrijger door de aard van de op zijn perceel gestichte bebouwing geen gebruik kan maken van het uitpad, kunnen geen onderhoudskosten over hem worden omgeslagen.
Tot de onderhoudskosten worden ook gerekend die ter zake van hoekspiegels, armaturen en lampen en de kosten van vervanging of verbetering daarvan indien de eigenaars bij meerderheid van stemmen hiertoe besluiten dan wel een nutsbedrijf of de overheid hiertoe opdracht geeft.
Van deze erfdienstbaarheid mag te voet gebruik worden gemaakt, terwijl een fiets, een bromfiets of motorrijwiel (beide slechts met afgezette motor) en dergelijke kleine voertuigen aan de hand mogen worden meegevoerd.
E. de erfdienstbaarheid die zal worden gevestigd ten behoeve van de vooralsnog aan de verkoper verblijvende doch uiteindelijk aan de gemeente Zaanstad te leveren (het over te dragen terrein onmiddellijk omringende) openbare grond, ***en ten laste van de kavels bouwterrein met de bouwnummers 21, 42, 53, 54, 65, 71, 82, 83 tot en met 90, 105, 141, 156, 162, 176, 177, alsmede ten laste van de aan GEM Saendelft C.V. casu quo Ontwikkelingsmaatschappij Assendelft Noord C.V. vooralsnog in eigendom verblijvende gedeelten van gemelde kadastrale percelen, waarop zullen worden gerealiseerd huur- casu quo koopwoningen (toekomstige bouwnummers 121, 122, 123, 124, 149 en 150)*** *is die inhoudende de verplichting*

voor de eigenaar van het dienende erf om de op diens terrein op het moment van eerste oplevering aangebrachte tuinafscheiding, bestaande uit een lage stenen tuinmuur ter hoogte van vijf en vijftig centimeter, met daarop een stalen hekwerk ter hoogte van een meter dertig centimeter, als zodanig te onderhouden en in stand te houden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van Zaanstad;
F. de erfdienstbaarheid die zal worden gevestigd ten behoeve van de vooralsnog aan de verkoper verblijvende doch uiteindelijk aan de gemeente Zaanstad te leveren (het over te dragen terrein onmiddellijk omringende) openbare grond, ***en ten laste van de kavels bouwterrein met de bouwnummers 42, 65, 71, 91, 96, 97, 104, 191, 197, 198, 205, 206 en 215,*** *is die inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om de op diens terrein op het moment van eerste oplevering aangebrachte tuinafscheiding, bestaande uit een lage stenen tuinmuur ter hoogte van ongeveer vijf en vijftig centimeter, als zodanig te onderhouden en in stand te houden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van Zaanstad;*
De hiervoor sub F gemelde erfdienstbaarheid wordt eveneens gevestigd ten behoeve en ten laste van de aan GEM Saendelft C.V. casu quo aan Ontwikkelingsmaatschappij Assendelft Noord C.V. voor alsnog in eigendom verblijvende kavel waarop het appartementencomplex met de bouwnummers 1 tot en met 20 zal worden gerealiseerd alsmede ten behoeve en ten laste van de kavels waarop onder bouwnummers 37 tot en met 41 en 66 tot en met 70 de zogenaamde Betaalbare Koopwoningen Zaanstad zullen worden gerealiseerd.
G. de erfdienstbaarheid die zal worden gevestigd ten behoeve van de vooralsnog aan de verkoper verblijvende doch uiteindelijk aan de gemeente Zaanstad te leveren (het over te dragen terrein onmiddellijk omringende) openbare grond, ***en ten laste van de kavels bouwterrein met bouwnummers 206 tot en met 215,*** *is die inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om de op diens terrein op het moment van eerste oplevering aangebrachte structurele tuinafscheiding, bestaande uit een lage stenen tuinmuur ter hoogte van vijf en vijftig centimeter, met daarop een stalen hekwerk ter hoogte van een meter dertig centimeter, als zodanig te onderhouden en op dezelfde hoogte in stand te houden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van Zaanstad; H. de erfdienstbaarheid die zal worden gevestigd ten behoeve van de vooralsnog aan de verkoper verblijvende doch uiteindelijk aan de gemeente Zaanstad te leveren (het over te dragen terrein onmiddellijk omringende) openbare grond,* ***en ten laste van de kavels bouwterrein met bouwnummers 91 tot en met 104, en 191 tot en met 205,*** *is die inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om de op diens terrein op het moment van eerste oplevering aangebrachte structurele tuinafscheiding (aan de achterzijde van de tuin, tussen de bergingen), bestaande uit lage stenen tuinmuur ter hoogte van vijf en vijftig centimeter met daarop een stalen hekwerk ter hoogte van een meter dertig centmeter, als zodanig te onderhouden en op dezelfde hoogte in stand te houden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van Zaanstad;*
I. de erfdienstbaarheid die zal worden gevestigd ten behoeve van de vooralsnog aan de verkoper verblijvende doch uiteindelijk aan de gemeente Zaanstad te leveren (het over te dragen terrein onmiddellijk omringende) openbare grond, ***en ten laste van de kavels bouwterrein met bouwnummers 91 tot en met 104 en 191 tot en met 205,*** *is die inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om de op diens terrein op het moment van eerste oplevering aangebrachte structurele tuinafscheiding (aan de voorzijde ter plaatse van de carport), bestaande uit een lage haag ter hoogte van ongeveer zestig centimeter met stenige koppen, als zodanig te onderhouden en op dezelfde hoogte in stand te houden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van Zaanstad;*
J. de erfdienstbaarheid die zal worden gevestigd ten behoeve van de vooralsnog aan de verkoper verblijvende doch uiteindelijk aan de gemeente Zaanstad te leveren (het over te dragen terrein onmiddellijk omringende) openbare grond, ***en ten laste van de aan Ontwikkelingsmaatschappij Assendelft Noord C.V. vooralsnog in eigendom verblijvende gedeelten van gemelde kadastrale percelen, waarop drie appartementen complexen zullen worden gerealiseerd (onder de bouwnummers 33 tot en met 36, 111 tot en met 114 en 133 tot en met 135),*** *is die, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om de op diens terrein op het moment van eerste oplevering aangebrachte structurele tuinafscheiding, bestaande uit een stenen muur ter hoogte van ongeveer twee meter vijftig centimeter voorzien van een poort, als zodanig te onderhouden en in stand te houden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van Zaanstad;*
K. de erfdienstbaarheid die zal worden gevestigd ten behoeve van de vooralsnog aan de verkoper verblijvende doch uiteindelijk aan de gemeente Zaanstad te leveren (het over te dragen terrein onmiddellijk omringende) openbare grond, ***en ten laste van de kavels bouwterrein met***

bouwnummers 21 tot en met 32, 141 en 205 alsmede ten laste van de aan Ontwikkelingsmaatschappij Assendelft Noord C.V. vooralsnog in eigendom verblijvende gedeelten van gemelde kadastrale percelen, waarop de hiervoor vermelde drie appartementen complexen zullen worden gerealiseerd (vermoedelijk onder de bouwnummers 33 tot en met 36, 111 tot en met 114 en 133 tot en met 135), alsmede ten laste van de aan Ontwikkelingsmaatschappij Assendelft Noord C.V. vooralsnog in eigendom verblijvende gedeelten van gemelde kadastrale percelen, waarop in de toekomst (vermoedelijk onder de bouwnummers 115 tot en met 132 en 137 tot en met 140 woningen zullen worden gerealiseerd), *is die, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om de op diens terrein op het moment van eerste oplevering aangebracht stoepje als zodanig te onderhouden en in stand te houden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van Zaanstad;*

L. de erfdienstbaarheid die zal worden gevestigd ten behoeve van de vooralsnog aan de verkoper verblijvende doch uiteindelijk aan de gemeente Zaanstad te leveren (het over te dragen terrein onmiddellijk omringende) openbare grond, en ***ten laste van de op de gedeponeerde technische kaveltekening met symbolen aangegeven kavels bouwterrein****, is die inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf de op diens terrein direct na de eerste oplevering ter bewoning van de opstallen aangelegde parkeerplaats(en) (hiervoor op de situatietekening gebruikt symbool: Δ,ook neerwaarts gericht) - carports en/of garages, als zodanig te onderhouden en in stand te houden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van Zaanstad;*

PERSOONLIJKE VERPLICHTINGEN

burenrecht

In principe is het burenrecht als opgenomen in titel 4 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek op alle over te dragen kavels bouwterrein en op de aan de verkoper vooralsnog verblijvende, aangrenzende grond van toepassing. De eigenaren (waaronder begrepen zij, die een zakelijk genotsrecht hebben) van alle hiervoor bedoelde kavels woningbouwterrein en van de aangrenzende grond, kunnen evenwel jegens elkaar geen actie ontlenen aan het feit, dat de bebouwing met de daarbij behorende ondergrondse of bovengrondse werken en installaties, van welke aard ook, uitgevoerd volgens het bouwplan, zoals dat blijkt uit de tekening en de technische omschrijving, welke bij het gemeentebestuur van Zaanstad zijn ingediend ter verkrijging van de vergunning voor de bouw van voormelde opstallen, eventueel in strijd zou zijn met enige bepaling van het burenrecht. Zij zijn jegens elkaar verplicht om voormelde werken en installaties, uitgevoerd op voormelde wijze, te dulden.

tijdelijk vervreemdingsverbod

Zolang de op een kavel bouwterrein op te richten opstallen niet ter bewoning zijn opgeleverd, mag deze kavel noch geheel, noch gedeeltelijk worden vervreemd noch mogen de voor een verkrijger uit het met diens aannemer gesloten contract ter zake van de bouw van de woning cum annexis voortvloeiende rechten aan een derde worden gecedeerd, behalve met vooraf verkregen schriftelijke toestemming van Ontwikkelingsmaatschappij Assendelft-Noord C.V. Bij overtreding van het vervreemdingsverbod zal de betreffende verkrijger ten behoeve van de laatstgemelde vennootschap een boete verbeuren ten bedrage van 50% (vijftig procent) van de in de leveringsakte genoemde koopprijs, zulks in plaats van vergoeding van schaden en interessen, doch onverminderd de verplichting voor de verkrijger om alle door Ontwikkelingsmaatschappij Assendelft-Noord C.V. gemaakte of ten laste van die vennootschap gekomen kosten te vergoeden. Ingeval door een eerste hypothecaire schuldeiser gebruik wordt gemaakt van diens rechten ex artikel 268 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, wordt door de vennootschap reeds nu voor alsdan toestemming tot overdracht gegeven.

oeverbeschoeiingen

De verkrijgers van de aan openbaar water gelegen kavels bouwterrein dienen de voor rekening van de koper aan te leggen beschoeiingen met toebehoren, dan wel de eventueel voor rekening van koper aangelegde zogenaamde "waardevaste oever", op hun kosten in stand te houden, te onderhouden en eventueel te vernieuwen ten genoegen van burgemeester en wethouders van Zaanstad. De van belang zijnde bepalingen van de keur van het Waterschap Het Lange Rond, laatstelijk vastgesteld in het jaar tweeduizend, zullen daarbij in acht moeten worden genomen, waaronder met name de verplichting tot beheer van een strook van het aangrenzende water.

bodemverontreiniging

Voorgeval een verkrijger met betrekking tot het te leveren bouwterrein in de toekomst ooit mocht worden aangesproken op grond van een door de overheid uit te vaardigen saneringsbevel of op welke milieugrondslag dan ook, vrijwaart verkrijger nu voor alsdan Ontwikkelingsmaatschappij

Assendelft-Noord C.V. en diens rechtsvoorgangers voor alle financiele gevolgen en schadeclaims te dier zake.
De partijen bij deze akte opvolgende verkrijger, als eigenaar van het in de akte van levering te omschrijven registergoed, zal mitsdien noch verkoper, noch koper noch een van hun rechtsvoorgangers kunnen aanspreken voor bedoelde gevolgen en claims, behoudens de mogelijkheid dat een van de partijen in deze of een rechtsvoorganger als veroorzaker van de vervuiling wordt aangemerkt en behoudens de mogelijkheid dat bewezen wordt dat een van de partijen bij het sluiten van de koopovereenkomst haar bekende informatie betreffende de aanwezigheid van vervuiling heeft verzwegen.
hoofdelijkheid
Indien meer personen als verkrijger optreden, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, welke uit de koopovereenkomst ter zake van een kavel bouwterrein voortvloeien.
boetebepalingen
Bij het verhinderen van de uitoefening van een erfdienstbaarheid of bij het nietnakomen van een aan een verkrijger opgelegde persoonlijke verplichting, verbeurt die verkrijger zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, ten behoeve van de gemeente Zaanstad dan wel ten behoeve van elke andere bij de verhindering schadeondervindende of bij de nakoming belanghebbende derde, door het enkele feit van de verhindering, niet-nakoming of overtreding, een dadelijk opeisbare boete van € 100,00 (honderd euro) per overtreding per dag voor elke kavel of woning waarop de verhindering of overtreding betrekking heeft, op eerste vordering van belanghebbende op de door deze op te geven wijze te voldoen, daargelaten de acties die bedoelde belanghebbende op grond van artikel 253 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en volgende kan instellen.
oplegplicht
*De hiervoor onder het hoofd **PERSOONLIJKE VERPLICHTINGEN** vermelde bepalingen, moeten bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van een kavel bouwterrein of een deel daarvan en bij iedere vestiging van zakelijke genotsrechten, in de betreffende akte worden opgenomen en voor zover nog nodig aan de opvolgende eigenaren of de zakelijke gerechtigde(n) worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente dan wel de verkoper of elke andere belanghebbende, met dien verstande dat artikelen voor zover van toepassing op het bouwplan, niet meer behoeven te worden opgelegd na realisatie van de bouw- en inrichtingsplicht. Aan de oplegplicht is ook voldaan indien in de akte van levering, onder vermelding van de betreffende onderwerpen, wordt verwezen naar de inschrijving van het afschrift van deze akte in de openbare registers en de verkrijger vervolgens de uit de akte van algemene voorwaarden voor hem voortvloeiende verplichtingen accepteert.*
Bij het passeren van een akte van levering zal de overdragende partij of een derde de opgelegde bepalingen als derdenbeding voor de gemeente of de andere belanghebbende moeten aannemen. Bij gebreke van nakoming van de verplichting tot oplegging verbeurt na nalatige partij, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de verkoper en/of de gemeente Zaanstad een dadelijk opeisbare boete van maximaal de koopsom als genoemd in de betreffende akte van levering. Deze boete moet op eerste vordering van burgemeester en wethouders worden voldaan door bijschrijving op postrekening nummer 639500 van het Gemeentelijk Grondbedrijf.
KWALITATIEVE VERBINTENIS
De in deze akte en in de op te maken akten van levering opgenomen bedingen, inhoudende een verplichting voor de verkrijger om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van een over te dragen dan wel het overgedragen bouwterrein en de daarop te bouwen opstal, met name de bepaling inzake bodemverontreiniging, zijn kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 boek 6 Burgerlijk Wetboek, zodat deze ook zullen overgaan op degenen die het registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dientengevolge zullen mede gebonden zijn degenen die van de eigenaar een recht tot gebruik van het woonhuis cum annexis zullen krijgen.
grensbepaling/afkoop onderhoud
Voor zover niet anders in een akte van levering aangegeven behoort een zij- en een achterpad, ter weerszijden waarvan woningbouwkavels zijn gelegen, voor de helft tot de bij die akte overgedragen kavel bouwterrein.
voorrang publiek recht
In de gevallen dat een publieke rechtspersoon kracht van wet bezittende (onderhouds-)voorschriften hanteert die van toepassing zijn op de aan de verkrijger over te dragen kavel met opstallen of op aan de verkoper (vooralsnog) verblijvende grond, prevaleren bedoelde voorschriften boven de in deze akte opgenomen dan wel de in de akte van levering op te nemen regelingen."

Bij deze worden -voor zover nodig- ten laste van het verkochte en ten behoeve van dat gedeelte van de percelen welke eigenaar nog in eigendom heeft over en weer de hiervoor vermelde erfdienstbaarheden gevestigd."
Voor zover nodig en voor zover niet reeds eerder gevestigd, worden bij deze gevestigd de erfdienstbaarheden als hiervoor omschreven onder Ba, Bb, C, en D ten behoeve casu quo ten laste van de onroerende zaak en ten behoeve casu quo ten laste van de aan de verkoper verblijvende gedeelten van voormelde percelen, kadastraal bekend gemeente ASSENDELFT, sectie N, nummer 2304.
B. 1. Voorgeval een verkrijger met betrekking tot het te leveren bouwterrein in de toekomst ooit mocht worden aangesproken op grond van een door de overheid uit te vaardigen saneringsbevel of op welke milieugrondslag dan ook, vrijwaart verkrijger nu voor alsdan BKZ BV én diens rechtsvoorgangers voor alle financiële gevolgen en schadeclaims te dier zake. De partijen bij deze akte opvolgende verkrijger, als eigenaar van het in de akte van levering te omschrijven registergoed, zal mitsdien noch verkoper, noch koper noch een van hun rechtsvoorgangers kunnen aanspreken voor bedoelde gevolgen en claims, behoudens de mogelijkheid dat een van de partijen in deze of een rechtsvoorganger als veroorzaker van de vervuiling wordt aangemerkt en behoudens de mogelijkheid dat bewezen wordt dat een van de partijen bij het sluiten van de koopovereenkomst haar bekende informatie betreffende de aanwezigheid van vervuiling heeft verzwegen.
2. Ter uitvoering van hetgeen tussen eigenaar en erfpachter is overeengekomen in voormelde overeenkomst tot levering erfpacht, verklaren partijen bij deze voor zover nodig te vestigen ten laste van het recht van erfpacht en ten behoeve van het direct aan de onroerende zaak grenzende perceel dat aan de gemeente Zaanstad in eigendom is of wordt overgedragen en dat de openbare wegen, openbaar groen en/of openbaar water zal vormen:
a. een erfdienstbaarheid inhoudende het verbod om op de op het dienend erf te stichten Opstallen en in of op het onbebouwd blijvende gedeelte antennes aan te brengen en te houden anders dan de installaties voor de goedgekeurde centrale antenne-inrichting of de kabeltelevisie;
b. een erfdienstbaarheid inhoudende het verbod om de gevels van elk aaneengesloten blok Opstallen over te schilderen in een ander kleurschema dan waarin het bij de levering geschilderd zal zijn, tenzij vooraf door BKZ BV toestemming is gegeven voor een nieuw kleurenschema, in welke geval de erfdienstbaarheid in het vervolg betrekking zal hebben op het nieuwe kleurenschema;
c. de erfdienstbaarheid om te dulden dat takken van bomen of beplanting staande langs de openbare weg, boven het in erfpacht uit te geven perceel hangen en dat de wortels van die bomen of beplantingen zich in het perceel van de erfpachter bevinden;
d. de erfdienstbaarheid te dulden dat op, in, aan of boven het in erfpacht uit te geven perceel en de Opstallen zoveel en zodanige pijpen, kabels, leidingen, draden, isolatoren, rozetten, stellingen, steunijzers, zinkputten en kastjes van de centrale antenne-inrichting alles met bijbehorende werken en toebehoren in verband met geleidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, afvalstoffen of andere openbare doeleinden kabeltelevisie steeds inbegrepen, worden aangebracht, onderhouden, hersteld of vernieuwd, als BKZ BV of de belanghebbende (Nuts)bedrijven nodig achten;
e. de erfdienstbaarheid om te dulden dat voor zover het in erfpacht uit te geven perceel aan een openbaar water grenst, een strook grond van twee (2) meter breed langs de waterkant mag worden gebruikt voor het uitvoeren van werkzaamheden aan, op, in of boven dat openbaar water waaronder begrepen het storten en gestort houden van uit die wateren of de bodem ervan afkomstige stoffen of goederen.
Voor zover de Grond aan openbaar water grenst, dient erfpachter de beschoeiingen met toebehoren op eigen kosten te onderhouden en te vernieuwen ten genoegen van de directie van BKZ BV.
VERKOOPREGULEREND BEDING
Ten deze verscheen voor mij, notaris: mevrouw Melinda van der Kolk, voornoemd, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de Gemeente Zaanstad, die verklaarde dat de in deze akte opgenomen rechten en verplichtingen voortvloeien uit een door de Gemeente Zaanstad aan BKZ BV opgelegde verplichting tot hantering van het zogenoemde BKZ model. Voorzover nodig verklaart de comparante, handelend als gemeld, deze rechten en verplichtingen bij deze aan BKZ BV en erfpachter alsmede hun rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel op te leggen, welke rechten en verplichtingen voor zover nodig door BKZ BV en erfpachter bij deze worden aanvaard.

Van voormelde volmacht blijkt uit een volmacht die is gehecht aan de akte verkoopregulerend beding op éénendertig mei tweeduizend zeven voor mr. Th.H.G.M. Batenburg, notaris te Beverwijk, verleden.

AANVAARDING DOOR ERFPACHTER

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke eigenaar verplicht is aan erfpachter op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door erfpachter aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door eigenaar voor die derden aangenomen.

KETTINGBEDING

Erfpachter en zijn rechtsopvolger(s) dienen alle verplichtingen die ter zake van het uitgegeven recht van erfpacht bij de Algemene Bepalingen BKZ en de onderhavige akte zijn opgelegd alsmede het onderhavige kettingbeding bij iedere verdere vervreemding van toepassing te verklaren, aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen en ten behoeve van BKZ BV te aanvaarden. Hierbij wordt onder vervreemding van het recht van erfpacht mede verstaan: de vestiging of wijziging van een zakelijk recht anders dan hypotheek.

Het niet voldoen aan deze verplichting leidt tot verbeuren van een direct en zonder nadere ingebrekestelling opeisbare boete ten behoeve van BKZ BV (of diens rechtsopvolger in de eigendom) van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) onverminderd de bevoegdheid van BKZ BV haar volledige schade te verhalen op de erfpachter of zijn rechtsopvolger(s).

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard en verplicht deze zich tot nakoming daarvan.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoopster aan koper bij de levering worden opgelegd en dienen door Verkoopster ten behoeve van rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.

Artikel 16. Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. De koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 17. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde Openbare Registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

Artikel 18. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed/ bodeminformatie wordt te dezen verwezen naar:

(a) de relevante voorschriften van het bestemmingsplan “Saendelft’ van de gemeente Zaanstad, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);

(b) het rapport van het Bodemloket de dato zeven december tweeduizend tweeëntwintig, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).

(c) voormelde erfpachtvoorwaarden, waarin is vastgesteld dat de bestemming van het Registergoed is: woning als hoofdverblijf voor de erfpachter en zijn gezin.

Artikel 19. Opkoopbescherming

1. Koper is bekend met de gewijzigde Huisvestingswet die op een januari tweeduizend tweeëntwintig in werking is getreden, waaraan een tijdelijke regeling, te weten: opkoopbescherming is toegevoegd.
2. Deze regeling geeft gemeenten de bevoegdheid om een opkoopbescherming in te voeren in de vorm van een verbod een woonruimte zonder vergunning in gebruik te geven (verhuren). Bij de invoering van de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening moet de betreffende gemeente:

(i) het gebied aanwijzen en
(ii) de categorie woonruimten omschrijven waarvoor de opkoopbescherming zal gaan gelden.
Vanaf het moment dat de opkoopbescherming in de lokale huisvestingsverordening is vastgelegd, is het verboden om zonder vergunning: een woonruimte die:
(iii) valt binnen de door de gemeente aanwezen categorie en
(iv) gelegen is binnen het door de gemeente aangewezen gebied, gedurende een periode van vier (4) jaar (ingaande op de datum waarop de woonruimte in eigendom wordt verkregen), in gebruik te geven aan derden.

3. De gemeente Zaanstad heeft **momenteel** ten aanzien van woningen in de gemeente Assendelft geen opkoopbescherming in haar huisvestigingsverordening opgenomen.
4. Derhalve is deze regeling **momenteel** niet van toepassing op het Registergoed.
5. Voor het geval dat het Registergoed op het moment van de veiling casu quo levering onder de regeling opkoopbescherming valt, zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van een dergelijke regeling en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen. De koper is volledig bekend met het bovenvermelde in artikel @ en stemt met het doen van een bieding expliciet in met het vorenstaande en accepteert de (juridische) gevolgen daarvan.

Artikel 20. Aanvaarding "As is, where is"
De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Veilingnotaris.
In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.
Artikel 21. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen
Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.
Artikel 22. Woonplaatskeuze
Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45947_Kostenoverzicht veiling woningen EAOGV.xls Zwarte ring 191.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

SCHATTING KOSTEN EXECUTORIALE VERKOOP

Van: Zwarte ring 12914 te 1567 KK Assendelft gemeente Zaanstad
Opgave per: 31 januari 2023

Verantwoording kostenopave

De notaris geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige executoriale verkoop (zowel via de openbare veiling ex artikel 3: 268 lid 1 BW als via de onderhandse verkoop ex artikel 3: 268 lid 2 BW).
Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. Mogelijk zijn de kosten hoger dan hieronder opgegeven. Dat is voor risico van de koper.

Voor rekening van de koper komen:

		excl. BTW		incl. BTW
Honorarium notaris (inclusief kosten KNB kwaliteitsfonds)	€	4.100,00	€	4.961,00
Inschrijfkosten kadaster veilingakten	€		€	137,50
Kadastrale recherches	€	80,00	€	96,80
achterstalligne canon	€		€	5.080,49
	€		€	
Wettelijke bijdrage kwaliteitsfonds KNB	€	41,10	€	49,73
				-
Totaal excl. BTW	€	4.180,00		
Totaal incl. BTW			**€**	
			€	10.325,52

Overige kosten:

-
  Of overdrachtsbelasting verschuldigd is en welk tarief van toepassing is, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in artikel 14 tweede lid of artikel 15 van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer
- Eventuele kosten akte de command € 600,00 excl btw (inclusief kosten KNB kwaliteitsfonds)
  Eventuele kosten van ontruiming

Betalingstermijnen

Betaling kosten:
binnen één werkdag na de veiling: 10% van de koopprijs.

Betaling waarborgsom of afgifte bankgarantie:
binnen vijf werkdagen na de gunning: 10% van de koopprijs.

Betaling koopprijs:
uiterlijk vier weken na de veiling