DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Zadelmakerstraat 64 unit 7, VELSERBROEK



Bedrijfspand

Beschrijving

Ruime, lichte kantoorruimte(n) in "De Zadelmaker" in Velserbroek!

In multi-tenant gebouw “De Zadelmaker” bieden wij deze 2 appartementsrechten aan, thans niet bouwkundig gescheiden. Het betreft in totaal ca. 103m² VVO, waarvan unit 6 ca. 49m² VVO beslaat en unit 7 ca. 54m² VVO (inclusief het aandeel gemeenschappelijke ruimte, met een pantry en 2 toiletten). De grote ramen aan 2 zijden, maken het heerlijk licht en de airconditioning en cv-installatie zorgen voor een comfortabele werkplek.

De units zijn zowel apart als gezamenlijk te koop. Een mooie kans voor de (beginnende) belegger t.b.v. verhuur, of voor een kleinschalig of 'hybride' bedrijf, dat behoefte heeft aan een fijne, overzichtelijke werkplek. Een offerte voor een nette scheidingswand is opgenomen als bijlage.

LOCATIE EN BEREIKBAARHEID
De units bevinden zich op de 2e verdieping van De Zadelmaker, een fijne plek om te werken, met goede voorzieningen in de buurt. In het gebouw zelf bevindt zich een gym en om de hoek vind je winkelcentrum Velserbroek en het groene Promenade Park, heerlijk voor een wandeling tijdens de lunchpauze. Grote steden als Haarlem en Amsterdam liggen op kleine afstand: in 6 autominuten ben je in Haarlem en in 20 minuten in Amsterdam. Parkeren kan gratis in de omgeving. Ook mensen die met het openbaar vervoer komen worden voorzien; met een bushalte en maar liefst 3 treinstations in de nabije omgeving.

VOORZIENINGEN/BIJZONDERHEDEN
- Grote ramen voor veel lichtinval
- Airconditioning
- Cv-installatie
- Systeemplafond met inbouwarmaturen
- Toiletten
- Pantry
- Alarmsysteem
- Professioneel beheerd gebouw

BESTEMMING
Bedrijven tot en met categorie 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten.

VVE BIJDRAGE
Unit 6:
Servicekosten: € 86,96, waarvan € 37,35 eventueel door te belasten aan een huurder
Voorschot G/W/E: € 47,50, eventueel door te belasten aan een huurder

Unit 7:
Servicekosten: € 109,66, waarvan € 43,87 eventueel door te belasten aan een huurder
Voorschot G/W/E: € 72,50, eventueel door te belasten aan een huurder

Verkoopinformatie

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 29 juni 2026
Inzet	maandag 29 juni 2026 vanaf 18:00
Afslag	maandag 29 juni 2026 vanaf 18:00
Veilinglocatie	De Eerste Amsterdamse / MVA Huis Entrepotdok 25 1018 AD Amsterdam
Kantoor	CMS Derks Star Busmann Parnassusweg 737 1077 DG AMSTERDAM T: 020 301 63 01 F: 020 301 63 33 E: amsterdam.notariaat@cms-dsb.com
Behandelaar	Notaris: Femke Stroucken
Bezichtiging	LET OP: Enkel op afspraak via 020-4357020 / bog@vandesteege.nl
Lasten	









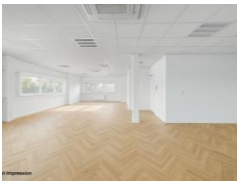




Kenmerken

Woningtype	Bedrijfspand
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Van de Steege Makelaarsgroep Buikslotermeerplein 418 1015 WP Amsterdam T: 020 435 70 20 E: bog@vandesteege.nl
Soort eigendom	
Gebruik	Leegstaand











Financieel

Inzetpremie	€ 1.150,-









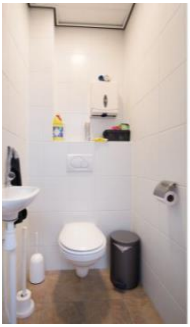






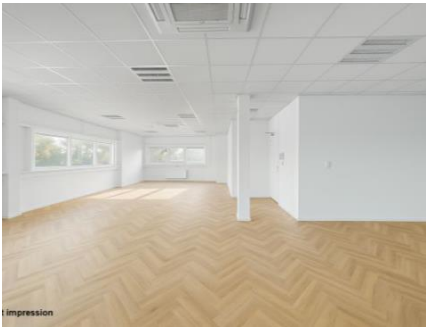
























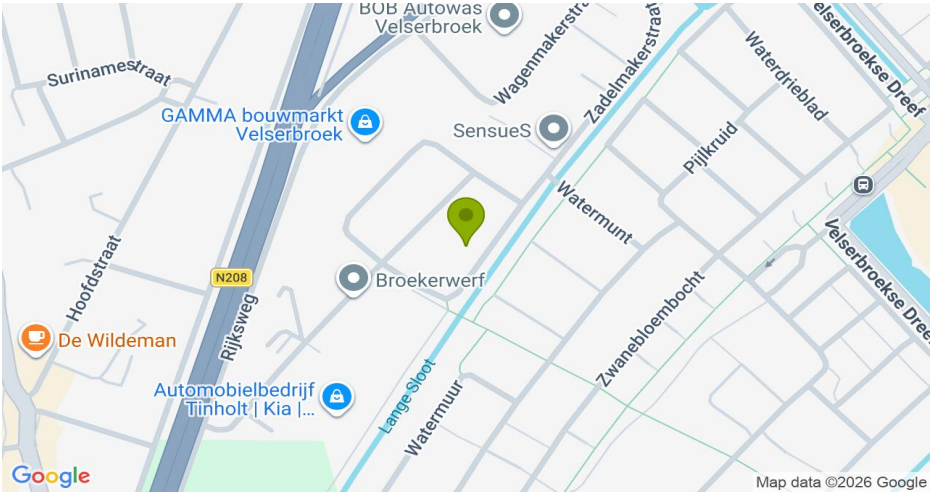


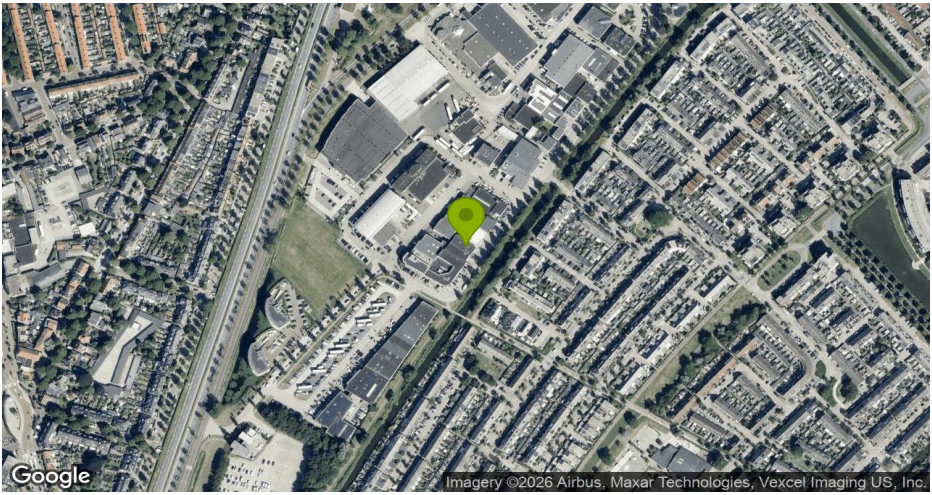







ZADELMAKERSTRAAT


BOB Autowas Velserbroek
Surinamestraat
GAMMA bouwmarkt Velserbroek
SensueS
Wagenmakerstraat
Zadelmakerstraat
Waterdrieblad
Pijlkruid
Watermunt
Velserbroekse Dreef
Hoofdstraat
N208
Broekerwerf
De Wildeman
Rijksweg
Automobielbedrijf Tinholt | Kia |...
Lange Sloot
Watermuur
Zwanebloembocht
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies, Vexcel Imaging US, Inc.

Kadastrale kaart

47011-kadastralekaart1991Zadelmakerstraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: zadelmaker



12345 Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Velsen
Sectie	E
Perceel	1602

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

47011_Levering bloot eigendom_Zadelmakerstraat 64.pdf

Verklaring:

Onroerende Zaken Hyp4 in deel 89393 nummer 111 omvat:

- Oorspronkelijk stuk 20240830002646
- Verbetering 20240905002602

kadaster

De Bewaarder
30/08/2024 13:55:06 CEST

Verklaring:
Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 30-08-2024 om 12:29 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 89393 nummer 111.
De bewaarder.

Louis Jeroen Jan van der Kloes
2024-08-30 12:27:32 CEST

Dossier: 102140/JKL

LEVERING BLOOT EIGENDOM,
KWALITATIEVE VERPLICHTING
EN KETTINGBEDING

Heden, dertig augustus tweeduizend vierentwintig, verschenen voor mij, mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, notaris te Amsterdam:

1. mevrouw Samaya Phylicia Nawidjaja, kantooradres 1081 CK Amsterdam, De Cuserstraat 5, geboren te Utrecht op veertien maart negentienhonderd éénennegentig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Velsen**, gevestigd te IJmuiden, kantoorhoudende te 1971 EN IJmuiden, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50115634, te dezen handelend ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders de dato zesentwintig juni tweeduizend vierentwintig, met kenmerk 1704854, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht,
de gemeente hierna te noemen: **verkoper** en/of **de gemeente**;
2. mevrouw mr. Maleika Ndella van Buuren, kantooradres 1081 CK Amsterdam, De Cuserstraat 5, geboren te Amsterdam op negenentwintig mei negentienhonderd vijfennegentig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
[redacted]
hierna te noemen: **koper**.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

Overeenkomst van koop/levering

Verkoper en koper hebben, blijkens een op elf respectievelijk achttien juli tweeduizend vierentwintig ondertekend koopcontract, hierna aangeduid met: **het koopcontract**, een koopovereenkomst gesloten, op grond waarvan verkoper bij deze levert aan koper, die bij deze aanvaardt:

Omschrijving registergoed

het bloot-eigendom van een perceel grond met de daarop gestichte opstal van een bedrijfspand met ruimte voor productie en opslag en kantoor, plaatselijk bekend te **1991 JE Velserbroek, Zadelmakerstraat 64**, kadastraal bekend gemeente Velsen, sectie E, nummer 1602, ter grootte van drie are en vijfenzestig centiare, belast met het voortdurend recht van erfpacht ten behoeve van koper, op de daarop gestichte opstal van een bedrijfspand met ruimte voor productie en opslag en kantoor,
hierna ook aangeduid met **het verkochte**.

Koopprijs

De koopprijs van het verkochte bedraagt: [redacted].
Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

Overdrachtsbelasting

1. Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.
2. Overdrachtsbelasting is verschuldigd tegen een tarief van tien vier tiende procent (10,4%) op grond van **artikel 14 lid 1 van de Wet op belastingen van**

rechtsverkeer.

3. Koper verklaart dat de grondslag voor de overdrachtsbelasting bestaat uit voormelde koopprijs ad [redacted].
4. Over voormelde grondslag is overdrachtsbelasting verschuldigd tegen een tarief van tien vier/tiende procent (10,4%) zijnde [redacted].

Kwijting

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens het koopcontract en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt van Brummelhuis Notarissen.
Verkoper verleent koper daarvoor kwijting.

Voorgaande verkrijging

De gemeente heeft het verkochte verkregen (als onderdeel van een groter perceel) door de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, voormalige vestiging te Amsterdam, op zestien maart negentienhonderdzevenentachtig in register Hypotheken 4, deel 8641, nummer 6, van een afschrift van een akte van levering, op dertien maart daarvoor verleden voor de destijds te Velsen standplaats hebbende notaris E.R. Boeser, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, en afstand van de rechten tot ontbinding op grond van artikel 1302 en 1303 van het (oud) Burgerlijk Wetboekmede in verband met een akte houdende rectificatie op dertien november negentienhonderdzevenentachtig verleden voor genoemde notaris Boeser te Velsen, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in voormelde openbare registers op zestien november negentienhonderdzevenentachtig in register Hypotheken 4 in deel 8917 nummer 40.

Bepalingen koopovereenkomst

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in het koopcontract, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper een registergoed dat:
   a. onvoorwaardelijk is, niet is opgezegd en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook,
   b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
   d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.
De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.
Artikel 5
Aanspraken.
Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in het koopcontract bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.
Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.
Artikel 6
Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.
Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.
Garanties
De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.
Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten
Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in het koopcontract of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.
Bijzondere lasten en beperkingen
Blijkens artikel 6 van de koopovereenkomst zijn partijen overeengekomen dat de bij uitgifte in erfpacht van het perceel opgenomen kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen op het perceel blijven rusten. De voorwaarden waaronder het perceel in erfpacht werd uitgegeven zijn -voor zover vanaf heden nog van toepassing- de volgende:
"BEPALINGEN UITGIFTE GROND IN ERFPACHT
Enzovoorts; en
"Artikel 7
Overneming verplichtingen
De erfpachter is verplicht alle op het perceel rustende verplichtingen, zoals vermeld in de Bijzondere Bepalingen, van de gemeente over te nemen en na te leven, die bij de verkrijging van het perceel door de gemeente op haar overgingen, één en ander voor zover laatstgenoemde gehouden is deze verplichtingen op te leggen."
Enzovoorts; en

"Artikel 21
Verplichtingen van de erfpachter
I. De erfpachter is verplicht uitvoering te geven aan het navolgende:
a. de grond en de daarop aanwezige opstallen in zodanige staat te (brengen en te) houden dat deze de in de notariële akte aangegeven bestemming en het daar bedoelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond en de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en de opstallen zo nodig tijdig te vernieuwen, indien zulks in verband met het onderhoud noodzakelijk is te achten;
b. overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:96 BW worden de gewone lasten en herstellingen door de erfpachter gedragen. In afwijking van het bepaalde in artikel 5:96 BW is de erfpachter zowel verplicht om de buitengewone lasten die op de onroerende zaak drukken te voldoen als om de buitengewone herstellingen daarvan te verrichten. De gemeente is noch verplicht tot het verrichten van gewone herstellingen, noch van buitengewone herstellingen;
c. tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook geheel of gedeeltelijk zijn tenietgegaan. De erfpachter is daarom ook verplicht alle opstallen tegen brand en stormschade te verzekeren;
d. hij dient voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken als omschreven onder II, lid a., van dit artikel die burgemeester en wethouders danwel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
II. De erfpachter is verplicht te gedogen:
a. dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen in, op en/of boven de grond is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen in, op en/of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden. Deze openbare voorzieningen kunnen ofwel eigendom zijn van de gemeente ofwel van andere overheidslichamen en/of van al dan niet geprivatiseerde (nuts) bedrijven.
b. Al hetgeen ingevolge het bepaalde onder II, lid a. is aangebracht bevestigd te laten.
c. Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, onderhouden (herstellen inbegrepen) en/of vernieuwen van de zaken als bedoeld onder II, lid a. zal door en voor rekening van de desbetreffende eigenaar van die voorzieningen worden hersteld of indien de erfpachter dat wenst aan de erfpachter worden vergoed.
d. De erfpachter is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken als bedoeld onder II, lid a. door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
III. Vrijstelling door burgemeester en wethouders van verplichtingen in het kader van dit artikel Burgemeester en wethouders kunnen op basis van een daartoe strekkend schriftelijk verzoek de erfpachter vrijstelling verlenen van de onder I, lid e. genoemde verplichtingen.
Aan een vrijstelling kunnen voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden, waaronder vaststelling van een nieuwe canon als bedoeld in artikel 34, onder II."

Enzovoorts; en

"Artikel 27
Gebruiksbepaling

Het is de erfpachter niet geoorloofd:

a. *het perceel te gebruiken anders dan voor de doeleinden als vermeld in de Bijzondere Bepalingen;*
b. *het gebruik n/of de bestemming van de grond en van de daarop te bouwen (of reeds gebouwde) opstallen te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming én/of ontheffing van burgemeester en wethouders, welke toestemming én/of ontheffing ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging " kan worden verleend.*
c. *de bij de aanvang van zijn recht op de grond aanwezige of later daarop gebouwde opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, aan welke vergunning voorwaarden kunnen worden verbonden;*
d. *op de grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen waarvan naar het schriftelijk oordee van burgemeester en wethouders gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu te duchten is, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, welke toestemming ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;*
e. *de grond mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen en het hebben van voorwerpen waarvan naar het schriftelijke oordeel van burgemeester en wethouders gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is."*

Enzovoorts; en

Artikel 29

Kettingbeding

a. *De erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het bepaalde in de artikelen 7, 21 onder I, 27, 40, 41, 45 (leden b. en c.) en 49 (onder II, leden c. en d.) bij de overdracht van het erfpachtrecht op het gehele perceel (of gedeelte daarvan), alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe erfpachter of beperkt gerechtigde op te leggen en daartoe het in de artikelen 7, 21 onder I, 27, 40, 41, 45 (leden b. en c.) en 49 (onder II, leden c. en d.) bepaalde woordelijk in de notariële akte te laten opnemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete aan de gemeente van tien keer de jaarlijkse canon danwel indien de canon is afgekocht een schadevergoeding ter grootte van de hoogte van de afkoopsom, en met de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de meerdere schade te vorderen.*
b. *Op gelijke wijze als onder a. is bepaald, verbindt de erfpachter zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding bij de nieuwe erfpachter of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 7, 21 onder I, 27, 40, 41, 45 (leden b. en c.) en 49 (onder II, leden c. en d.) als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan de rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.*

Artikel 30

Kwalitatieve verplichtingen

Partijen komen overeen dat de verplichtingen als bedoeld in de artikelen 18, 21 onder

II, 27, 40 onder I, 45 (lid a.), 48 en 49 onder II, als kwalitatieve verplichtingen op de onroerende zaak rusten en dat deze verplichtingen van rechtswege zullen overgaan op diegene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) mede gebonden is/zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zal/zullen verkrijgen.
Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen worden vastgelegd in de notariële akte en worden ingeschreven in de openbare registers."
Enzovoorts; en
"Artikel 40
Verbodsbepalingen I.
Het is de erfpachter niet geoorloofd:
a. het aan hem in erfpacht uitgegeven perceel zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders te splitsen en zijn recht op een gedeelte daarvan over te dragen;
b. het erfpachtrecht en het op het in erfpacht uitgegeven perceel gebouwde te splitsen in appartementen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders;
c. tot het samenvoegen van erfpachtrechten over te gaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.
d. het perceel naar de geldende regelgeving met betrekking tot bodemverontreiniging te (laten) verontreinigen respectievelijk verontreinigd te laten na verontreiniging die tijdens de duur van het erfpachtrecht anderszins mocht zijn veroorzaakt.
De gemeente heeft te allen tijde het recht hierop daadwerkelijk controle uit te oefenen De erfpachter is bij nietnaleving van deze verplichting een boete aan de gemeente verschuldigd ter grootte van één procent (1 %) van de jaarlijkse canon danwel indien d" canon is afgekocht een schadevergoeding ter grootte van tien honderdste procent (0,10 %) van de afkoopsom voor iedere dag dat hij nalatig is om datgene te doen dat nodig is om de verontreiniging " te verwijderen. De gemeente heeft in dat geval ook het recht om de erfpacht op te zeggen (conform het gestelde in artikel 87, tweede lid, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek). Overeenkomstig het bepaalde in artikel 49, onder II, lid d., dient de erfpachter bij het einde van het erfpachtrecht op zijn kosten een bodemonderzoek uit te voeren. De erfpachter is tegenover de gemeente aansprakelijk voor alle schade die de gemeente ondervindt door nietnaleving van deze bepaling.
II. Verlenen toestemming door burgemeester en wethouders in het kader van dit artikel Burgemeester en wethouders beslissen binnen twee maanden na het schriftelijk verzoek om toestemming voor de rechtshandelingen als bedoeld onder I, leden a., b. en c. Zij kunnen deze termijn ten hoogste eenmaal met twee maanden verlengen. Indien binnen twee (casu quo vier) maanden niet op het verzoek is beslist zonder dat een en ander aan de erfpachter is toe te rekenen wordt de toestemming geacht te zijn verleend. Burgemeester en wethouders kunnen aan hun toestemming voorwaarden verbinden waaronder herziening van de canon als bedoeld in artikel 34, onder II, alsmede die welke betrekking hebben op het onderhoud van de opstallen nadat de splitsing zal hebben plaatsgehad.
Artikel 41 Boetebepaling bij nietnakoming casu quo overtreding van enige verplichting
a. Tenzij in deze Algemene Bepalingen en/of de Bijzondere Bepalingen een andere (op een bepaalde situatie aangepaste) boeteregeling is getroffen verbeurt de erfpachter bij elke nietnakoming casu quo overtreding van enige verplichting die

hem ingevolge deze Algemene Bepalingen en de Bijzondere Bepalingen is opgelegd behoudens herstel overeenkomstig artikel 42 na ingebrekestelling en in. verloop van de daarin gestelde termijn een door burgemeester en wethouders op te leggen en te bepalen boete tot een maximum van tien maal het bedrag van de jaarlijks verschuldigde canon, zulks ten bate van de gemeentekas.
Indien de erfpachter de erfpachttermijnen door betaling van een afkoopsom als bedoeld in artikel 31, lid b., onder 2, en in artikel 33, lid a. , heeft voldaan word" voor de bepaling van de boete de canon gehanteerd die verschuldigd zou zijn als ware het een uitgifte in erfpacht waarbij met ingang van het jaar waarin de nietnakoming schriftelijk ter kennis is gebracht van de erfpachter de canon voor een periode van vijf jaar is vastgesteld. Naast het vorengestelde behoudt zowel de gemeente als de erfpachter zich het recht voor om bij nietnakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

b. Tegen de oplegging van een boete als bedoeld in lid a. kan de erfpachter in beroe" komen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad is bevoegd bij zijn beslissing op dit beroep wijziging te brengen in het bedrag van de opgelegde boete. Wordt de erfpachter in zijn beroep in het ongelijk gesteld, dan begint de in de ingebrekestelling gestelde termijn te lopen vanaf de dag waarop de gemeenteraad de beslissing neemt."

Enzovoorts; en

"Artikel 45

Bezwaren en overgang enzovoort van het erfpachtrecht

Enzovoorts; en

"b. Overdracht van het erfpachtrecht in zijn geheel of voor een onverdeeld aandeel, de vestiging van ondererfpacht of een beperkt recht waardoor het gebruik van het perceel grond door anderen wordt verkregen, splitsing van het erfpachtrecht, verdeling van de canon bij splitsing in appartementen, inbreng in een (andere) vennootschap alsmede scheiding van dat recht tussen gezamenlijk rechthebbenden moet bij notariële akte geschieden. De erfpachter is verplicht in de desbetreffende akte alle bepalingen waaronder het recht is verleend op te nemen of daarnaar te verwijzen.

c. Onverminderd het gestelde in artikel 17 is de erfpachter verplicht de overdracht van het erfpachtrecht of de vestiging van het recht uiterlijk op de dag van over dracht/vestiging schriftelijk aan burgemeester en wethouders te melden. Deze meldingsplicht geldt ook voor de andere in lid b. bedoelde gevallen.
De nieuwe erfpachter, de ondererfpachter of de verkrijger van een beperkt gebruiksrecht als bedoeld in lid b. is verplicht om binnen een maand op zijn kosten een authentiek afschrift van de akte van zijn verkrijging aan burgemeester en wethouders te overleggen.

"Artikel 49

Doen eindigen van het erfpachtrecht door de erfpachter"

Enzovoorts;

"II. Opzeggen erfpachtrecht door erfpachter na wijziging Algemene Bepalingen

c. Bij het doen eindigen van het recht ingevolge het bepaalde onder II. lid a. zal de erfpachter de in erfpacht uitgegeven grond met de opstallen binnen één maand na afloop van het lopende tijdvak ter vrije beschikking van de gemeente moeten stellen.

d. De erfpachter dient bij het einde van het erfpachtrecht op zijn kosten een

bodemonderzoek uit te voeren.”.

Aanvaarding door koper

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

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

Kwalitatieve verplichting

Blijkens artikel 5 van de koopovereenkomst zijn partijen de volgende kwalitatieve verplichting overeengekomen:

1. Het is koper niet toegestaan om de grondstrook gelegen voor de rooilijn te gebruiken voor opslagdoeleinden, maar uitsluitend voor parkeerdoeleinden.
2. Buiten het bebouwde gedeelte van het perceel is de opslag van kratten en dergelijke verboden.
3. Partijen komen overeen dat de verplichting als bedoeld in 1 en 2 als kwalitatieve verplichting op het perceel rust en dat deze verplichting van rechtswege zal overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) mede gebonden is/zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zal/zullen verkrijgen.
4. Deze verplichting wordt bij deze als kwalitatieve verplichting vastgelegd in de onderhavige akte en zal worden ingeschreven in de openbare registers.

Kettingbeding

Blijkens artikel 4 van de koopovereenkomst zijn partijen de oplegging aan koper van het volgende kettingbeding overeengekomen:

1. De koper is verplicht om op het eigen terrein voor voldoende parkeergelegenheid zorg te dragen. De voor de rooilijn gelegen grondstrook moet van een aanvaardbare verharding worden voorzien en mag uitsluitend voor parkeerdoeleinden worden gebruikt.
2. De koper is verplicht het perceel te allen tijde afgescheiden te houden van de aangrenzende grond en de openbare weg.
3. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het in de vorige leden bepaalde bij de overdracht van het gehele perceel (of gedeelte daarvan), alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar en/of beperkt gerechtigde op te leggen en daartoe het in artikel 1. en 2. bepaalde woordelijk in de notariële akte te laten opnemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente van vijfduizend euro (€ 5.000,00) met de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meerdere schade te vorderen.
4. Op gelijke wijze als onder 3 is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen -bij wijze van derdenbeding- bij de nieuwe eigenaar en/of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in 1. en 2., als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan de rechtsopvolgers en/of beperkt gerechtigden.
5. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het gestelde in 4 aan.

Algemene Voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken 2013 van de gemeente Velsen

Blijkens de koopovereenkomst zijn op de koop en levering van toepassing de Algemene voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken 2013, met uitzondering van

de artikelen 6 en 7, behoudens voor zover daarvan bij de koop niet is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het verkochte niet mogelijk is. Deze algemene voorwaarden, waarin een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding voorkomen, luiden als volgt.

*"**Artikel 1 Begripsomschrijving***
In deze voorwaarden wordt verstaan onder:
***afleveren**: het feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak;*
***Bijzondere Voorwaarden**: de in de koopovereenkomst vermelde voorwaarden die tot de kern van de overeenkomst behoren;*
***consumentenrente**: de wettelijke rente die van toepassing is op alle niet-handelstransacties overeenkomstig artikel 6: 119 Burgerlijk Wetboek;*
***gemeente**: gemeente Velsen, Dudokplein 1, 1971 EN IJmuiden, postadres: postbus 465, 1970 AL IJmuiden;*
***handelsrente**: de wettelijke rente die van toepassing is op alle handelstransacties overeenkomstig artikel 6: 119a Burgerlijk Wetboek;*
***handelstransactie**: een transactie met een onderneming, zijnde een rechtspersoon of een natuurlijk persoon, die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;*
***ingebruikneming**: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt, bijvoorbeeld door deze te betrekken, en/of feitelijke werkzaamheden in en/of op uit te voeren en/of het af te palen;*
***koopovereenkomst**: de overeenkomst waarbij de eigenaar zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de wederpartij om daarvoor de overeengekomen koopprijs te betalen met de daarbij behorende Algemene en Bijzondere Voorwaarden;*
***koopprijs**: de prijs die in de Bijzondere Voorwaarden als tegenprestatie voor de onroerende zaak is overeengekomen;*
***koper**: één of meerdere natuurlijke- en/of rechtspersonen die één of meerdere onroerende zaken van de gemeente aankopen;*
***levering**: overdracht;*
***niet-handelstransactie**: een transactie met een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;*
***notariële akte**:een door de notaris opgemaakte akte die in de openbare registers zal worden ingeschreven;*
***onroerende zaak**: de grond, de met de grond verenigde beplanting, alsmede de gebouwen en/of werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en/of werken;*
***openbare registers**: de kadastrale registers waarin feiten die voor de rechtstoestand van een onroerende zaak van belang zijn, worden ingeschreven;*
***overdracht**: juridische eigendomsovergang van de onroerende zaak en van de eventueel daarop rustende rechten en/of verplichtingen door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers;*
***perceel**: de onroerende zaak.*
Artikel 2 Legitimering door de koper

1 *De koper dient op verzoek van de gemeente zijn legitimatiebewijs aan haar te overleggen.*
2 *Indien de koper is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken dient hij een bewijs van die inschrijving aan de gemeente te overleggen.*
3 *Als de koper wordt vertegenwoordigd door een gemachtigde dient de gemachtigde naast zijn legitimatiebewijs tevens zijn door de koper ondertekende machtiging te overleggen.*

Artikel 3 Ondertekening van de koopovereenkomst

1 Het college van burgemeester en wethouders dan wel de op basis van het geldende Mandaatbesluit daartoe bevoegde persoon is bevoegd tot verkoop.

2 De ondertekening van de koopovereenkomst door de burgemeester of door de op basis van het geldende Mandaatbesluit daartoe bevoegde persoon geldt als bekrachtiging van de koopovereenkomst door de gemeente.

Artikel 4 Overdracht op naam van een derde

1 Onder zijn hoofdelijke medeaansprakelijkheid heeft de koper het recht de overdracht te laten plaatsvinden op naam van een door hem nader te noemen derde, mits deze, blijkens een daartoe strekkende schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, door de gemeente als koper wordt aanvaard.

2 De hoofdelijke aansprakelijkheid van de eerste koper eindigt op het moment van de overdracht ten behoeve van de nader te noemen derde.

Artikel 5 Kosten, rechten en belastingen

1 Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koop en de levering en aflevering, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting c.q. omzetbelasting, de notariële kosten en het kadastrale recht, de kosten van kadastrale opmeting, het opmaken van de akte van levering en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede het onderzoek naar de eventueel aanwezige zakelijke rechten, zijn voor rekening van de koper.

2 Alle lasten en/of belastingen die op het perceel worden geheven komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de ondertekening van de notariële akte dan wel met ingang van een nader in de Bijzondere Voorwaarden te bepalen datum voor rekening van de koper.

Artikel 6 Waarborgsom

1 Binnen tien dagen na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst door de koper betaalt de koper een tiende gedeelte van de koopprijs -afgerond naar boven tot een euro- als waarborgsom op een nader door de gemeente op te geven bankrekening.
Over de waarborgsom wordt door de gemeente geen rente aan de koper vergoed.

2 Indien de waarborgsom niet binnen tien dagen na de datum van de ondertekening van de koopovereenkomst door de koper aan de gemeente is voldaan, is de koper aan de gemeente de wettelijke rente (handelsrente c.q. consumentenrente) over deze waarborgsom verschuldigd, te berekenen over de periode vanaf de datum van de ondertekening door de koper van de koopovereenkomst tot de datum van de betaling van het bedrag van de waarborgsom.

3 Bij de berekening van de rente wordt een maand op dertig dagen en een jaar op driehonderdzestig dagen gesteld.

Artikel 7 Rente

1 Tenzij in de Bijzondere Voorwaarden anders is bepaald, zal door de koper aan de gemeente rente worden betaald, te berekenen over de koopprijs ná aftrek van de waarborgsom, zulks over het tijdvak aanvangende vier weken ná de dag waarop de koopovereenkomst door of namens de burgemeester is ondertekend tot de datum van overdracht c.q. op de datum van voldoening van de koopprijs aan de gemeente.

2 Bij de berekening van de rente wordt een maand op dertig dagen en een jaar op driehonderdzestig dagen gesteld.

3 Het te hanteren rentepercentage wordt door de gemeente vastgesteld in de daarvoor bestemde Nota Grondprijzen of in de daarvoor in de plaats komende regeling.

Artikel 8 Overdracht

1 De notariële akte wordt verleden binnen een door de gemeente in de Bijzondere Voorwaarden te bepalen termijn.

2 De koper meldt de gemeente welke notaris met het verlijden van de notariële akte moet worden belast.

3 Ter zake van de overdracht moet de koper bij de notariële akte domicilie kiezen ten kantore van de notaris die met de uitvoering van die akte is belast.

4 De koper kan het perceel pas in gebruik nemen zodra de notariële akte is ondertekend.

5 In afwijking van het in het vorige lid gestelde kan de gemeente schriftelijk toestemming geven om het perceel aan de koper af te leveren vóór de datum van overdracht. Gemeente kan aan haar schriftelijk te geven toestemming voorwaarden stellen.

6 Indien de gemeente het perceel vóór de datum van overdracht aan de koper aflevert, dient de koper vóór de datum van ingebruikneming de koopsom, de waarborgsom ex artikel 6 en de eventueel daarover verschuldigde rente ex artikel 6 lid 2, de verschuldigde rente ex artikel 7, en de eventueel verschuldigde omzetbelasting, volledig te hebben voldaan. Tevens dient de koper de door hem gekozen notaris te informeren over de eerdere ingebruikneming.

7 De aflevering vóór de datum van overdracht en de aanvaarding van het perceel wordt schriftelijk door partijen vastgelegd.

8 De koper is verplicht om zijn medewerking te verlenen aan de overdracht binnen de daarvoor in de Bijzondere Voorwaarden overeengekomen periode.

9 Indien de koper niet meewerkt om de overdracht te doen plaatsvinden, heeft de gemeente de bevoegdheid om of de nakoming van de koopovereenkomst te vorderen of de koopovereenkomst te ontbinden, zulks ná daartoe strekkende schriftelijke ingebrekestelling en ná verloop van de daarin gestelde termijn. In dat geval is de waarborgsom ex artikel 6 en de eventueel daarover verschuldigde rente op grond van artikel 6 lid 2 als onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente verbeurd.

Artikel 9 Grenzen van het perceel

1 De koper verplicht zich te houden aan de door partijen overeengekomen dan wel aan de door het Kadaster vastgelegde grenzen.
De koper is verplicht de door of namens de gemeente uitgezette punten ten behoeve van het bepalen van de overeengekomen grenzen in stand te laten. Het risico van de niet of niet-behoorlijke instandhouding van die door of namens de gemeente uitgezette punten berust bij de koper. De kosten van eventuele herhaalde uitzetting en/of aanwijzing komen voor rekening van de koper.

2 Bij het oprichten en/of doen oprichten van gebouwen en/of bouwwerken is de koper verplicht om vóóraf overleg te plegen met de met de toetsing en verlening van aangevraagde vergunningen belaste afdeling en met de met het uitmeten van terreinen belaste afdeling van de gemeente, zulks in verband met de juiste uitzetting van deze gebouwen en/of bouwwerken binnen de overeengekomen grenzenvan het perceel.

Artikel 10 Over- of ondermaat

1 In de Bijzondere Voorwaarden wordt bepaald of een eventueel verschil tussen de werkelijke grootte (zoals die door het Kadaster wordt vastgesteld) en de grootte, zoals die in de Bijzondere Voorwaarden is vermeld, aanleiding geeft tot verrekening.
2 Wanneer verrekening plaatsvindt, geschiedt zulks op basis van de in de Bijzondere Voorwaarden vermelde koopprijs per m². Partijen zijn in het kader van een eventuele verrekening geen rentevergoeding verschuldigd.
3 Verschil tussen voormelde werkelijke -door de landmeter van het Kadaster vastgestelde- grootte en de in de Bijzondere Voorwaarden opgegeven geschatte maat zal aan geen der partijen enig recht verlenen, behoudens verrekening tussen partijen op grond van lid 2.
4 Er vindt geen verrekening plaats van de reeds betaalde rente(n).
5 Een verschil van 2 m² of kleiner komt niet voor verrekening in aanmerking.
6 Bij gebreke van een bepaling zoals bedoeld in lid 1 wordt aangenomen, dat geen verrekening plaatsvindt.

Artikel 11 Gebruik van het perceel

Het is de koper niet toegestaan het perceel te gebruiken in strijd met het overeengekomen gebruik en/of bestemming, zoals dat is vermeld in de Bijzondere Voorwaarden.

Artikel 12 Staat van het perceel

1 Het perceel wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt:
a. op het moment van de overdracht; of
b. -indien het perceel reeds voordien door de koper in gebruik is genomen- bij die ingebruikneming.
2 Het perceel is met ingang van het moment van tekenen van de notariële akte van levering voor rekening en risico van koper, tenzij het perceel reeds voordien in gebruik is genomen, in welk geval het risico met ingang van de dag van ingebruikneming overgaat op koper.
3 Het perceel wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen doch overigens met alle daaraan verbonden erfdienstbaarheden en/of (kwalitatieve) verplichtingen.
4 De gemeente geeft in de notariële akte kennis van de haar bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en overige lasten en/of beperkingen.
De koper aanvaardt deze lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk. De koper is verplicht alle op het perceel rustende verplichtingen, zoals vermeld in de notariële akte, na te leven, die bij de verkrijging van het perceel door de gemeente op haar overgingen, één en ander voor zover laatstgenoemde gehouden is deze verplichtingen op te leggen.
5 Naast het gestelde in lid 4 aanvaardt de koper uitdrukkelijk de lasten en/of beperkingen die:
a. in de openbare registers zijn ingeschreven,
b. voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of
c. voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
6 De gemeente staat er voor in, dat zij bevoegd is het perceel in eigendom over te dragen.

Artikel 13 Tenietgaan van het perceel

Indien het perceel door overmacht vóór het tijdstip van risico-overgang zoals bedoeld in artikel 12 lid 2 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden tenzij binnen vier weken daags ná het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen datum van overdracht:

a de koper uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, in welk geval de gemeente aan de koper op de overeengekomen datum van overdracht het perceel aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt met alle rechten, uit welke hoofde ook, die de gemeente ter zake van het onheil jegens derden toekomen, dan wel

b de gemeente verklaart de schade binnen vier weken ná het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de eerder overeengekomen datum van overdracht verschuift naar de dag volgend op die waarop de vier weken zijn verstreken. Indien herstel binnen vier weken niet ten genoegen van de koper plaatsvindt, dan is de koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij de koper binnen veertien dagen ná die vier weken schriftelijk verklaart gebruik te willen maken van het hem onder sub a toegekende recht, in welk geval de overdracht op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.

Artikel 14 Archeologie

1 In de bodem van het perceel kunnen zaken en/of omstandigheden worden aangetroffen die kunnen worden aangemerkt als archeologische monumenten in de zin van de Monumentenwet.

Indien bij de bebouwing/herontwikkeling van het perceel wezenlijke veranderingen in de bodemgesteldheid plaatsvinden, moet de koper een verkennend bureauonderzoek uit laten voeren naar de archeologische monumenten in het perceel. Over de vraag wanneer sprake van wezenlijke veranderingen in de bodemgesteldheid en aan welke eisen een verkennend bureauonderzoek dient te voldoen dient de koper in overleg met de gemeente te treden.

2 Wanneer uit het onder lid 1 bedoelde bureauonderzoek volgt, dat het perceel een archeologische potentie heeft, is de koper op basis van de Monumentenwet, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid verplicht, voor zijn rekening een inventariserend vooronderzoek op het perceel te laten uitvoeren door een gecertificeerd archeologisch bedrijf (booronderzoek met bijbehorend plan van aanpak).

De resultaten van dit vooronderzoek kunnen leiden tot verdere verplichtingen op te leggen aan de koper, die deze aanvaardt en zal uitvoeren.

3 Indien de hoogte van de kosten van de onder lid 2 bedoelde verdere verplichtingen hiertoe voor de koper in redelijkheid aanleiding geven, kan de koper voor de eigendomsoverdracht, de koopovereenkomst ontbinden.

4 Indien de koper zich beroept op lid 3, zijn de kosten van de uitgevoerde onderzoeken voor rekening van de koper.

Artikel 15 Bodemgesteldheid

1 De gemeente staat ervoor in, dat het perceel voldoet aan datgene dat de koper - gelet op het overeengekomen gebruik of de overeengekomen bestemming- redelijkerwijs mag verwachten.

Met name staat de gemeente ervoor in, dat het perceel op het moment van levering vrij is van een zodanige bodemverontreiniging die in de weg zou staan aan vorengenoemd gebruik of bestemming zoals die geldt op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst ten aanzien van het perceel en met inachtneming

van de op dat moment geldende regelgeving met betrekking tot bodemverontreiniging.

2 *Wanneer vóór de overdracht zou blijken dat de bodem van het perceel niet dan wel niet geheel geschikt is voor het met de koper overeengekomen gebruik of bestemming laat de gemeente de koper de keuze tussen enerzijds het ontbinden van de koopovereenkomst en anderzijds het voor rekening van de gemeente saneren c.q. het geschikt maken van het verkochte voor de overeengekomen bestemming of gebruik, met dien verstande dat de kosten van sanering c.q. het geschikt maken in totaal niet meer zullen bedragen dan 20 % van de koopprijs van het perceel.*
Indien de kosten van sanering c.q. het geschikt maken in totaal meer bedragen dan 20% van de koopprijs, laat de gemeente de koper de keuze tussen enerzijds ontbinding van de overeenkomst en anderzijds vermindering van de koopprijs van het perceel met 20% zonder dat de koper daarnaast recht heeft op schadevergoeding. Koper heeft dan wel de verplichting tot sanering van het perceel.

3 *In geval van ontbinding zal aan de koper de aan de gemeente reeds betaalde (gedeelten van de) koopprijs (vermeerderd met eventueel reeds betaalde rente op grond van artikel 7) worden gerestitueerd.*
In dat geval, wordt door de gemeente geen rente over de reeds betaalde bedragen vergoed aan koper.

Artikel 16 Verplichting tot zelfbewoning en boete

1 *Wanneer het perceel wordt c.q. is aangewend ten behoeve van (de realisering van) woonruimte is de koper verplicht het perceel uitsluitend zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.*

2 *Het bepaalde in lid 1 vervalt, nadat de koper het perceel drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond, te rekenen vanaf de datum van inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van het perceel.*

3 *Indien het perceel binnen drie jaar, te rekenen vanaf de datum van inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van het perceel, aan een derde wordt vervreemd, is de koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd, te weten 50 % van de door de koper gerealiseerde koopprijs.*

4 *Geen boete is verschuldigd, indien:*
- *a het perceel wordt verkocht op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 174 boek 3 Burgerlijk Wetboek;*
- *b het perceel wordt verkocht in verband met de executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek);*
- *c de koper schriftelijke toestemming van de gemeente heeft gekregen. De gemeente kan hieraan voorwaarden verbinden.*

5 *De toestemming zoals bedoeld in lid 4 sub c wordt in ieder geval verleend in geval van:*
- *a verandering van de werkkring van de koper of diens levenspartner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
- *b overlijden van de koper of diens levenspartner;*
- *c ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding c.q. ontbinding van de duurzame samenleving of beëindiging van geregistreerd partnerschap;*
- *d noodzakelijke verhuizing in verband met de gezondheid van de koper en/of zijn levenspartner en/of van (één van) zijn gezinsleden.*

De koper dient bovengenoemde omstandigheden ten genoegen van de gemeente aan te kunnen tonen.

6 *Indien de koper zich niet heeft ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie op het in lid 2 bedoelde adres van het perceel, wordt aangenomen dat de koper niet drie achtereenvolgende jaren op bedoeld adres heeft gewoond en dat de koper, in geval van vervreemding, het perceel heeft vervreemd binnen drie jaar. De boete zoals vermeld in lid 3 is dan onverkort van toepassing.*

7 *Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de koper die met instemming van de gemeente voor derden bouwt, maar is wel van toepassing op degene (zijnde de derde) die van deze bouwer/koper verkrijgt.*

Artikel 17 Vergunningen e.d.

1 *Indien nodig zal de koper voor eigen rekening en risico de daartoe vereiste vergunningen en/of toestemmingen aanvragen. Het risico van het niet verkrijgen daarvan is voor (rekening van) de koper.*

2 *Het niet verkrijgen van de vereiste vergunningen en/of toestemmingen is geen grond voor ontbinding van de koopovereenkomst.*

Artikel 18 Aansluiting nutsvoorzieningen

De koper dient voor eigen rekening en risico het perceel op de door hem gewenste nutsvoorzieningen aan te laten sluiten.

Artikel 19 Verplichtingen van de koper

1 *De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen in, op en/of boven het perceel door of namens de gemeente is aangebracht, door of namens gemeente wordt onderhouden (herstellen en/ofvernieuwen inbegrepen) en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen in, op en/of boven het perceel zal worden aangebracht en/of onderhouden.*

2 *De koper is tevens verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van voorzieningen in, op en/of boven het perceel door of namens een derde is aangebracht, door of namens die derde wordt onderhouden (herstellen en/of vernieuwen inbegrepen) en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van die voorzieningen in, op en/of boven het perceel zal worden aangebracht en/of onderhouden.*

3 *De koper is verplicht al hetgeen ingevolge de leden 1 en 2 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.*

4 *Alle schade aan het eigendom van de koper die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen en/of onderhouden (herstellen en/of vernieuwen inbegrepen) door of namens de gemeente van de in lid 1 bedoelde zaken zal door of namens en voor rekening van de gemeente worden hersteld of -indien de koper dat wenst- aan de koper worden vergoed.*

5 *De koper is verplicht -voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden- voor eigen rekening en risico die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken als omschreven in leden 1 en 2.*

6 *De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die als gevolg van zijn toedoen en/of nalaten is ontstaan aan de in leden 1 en 2 bedoelde zaken, ook voor die zaken die eigendom zijn van derden.*

7 *De koper vrijwaart de gemeente tegen eventuele vorderingen inzake schadevergoeding van derden die mogelijkerwijs ook zaken in, op en/of boven het perceel in eigendom kunnen hebben.*

Artikel 20 Appartementsrecht

1 Indien het perceel een appartementsrecht betreft, aanvaardt de koper uitdrukkelijk alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de akte van splitsing, het reglement en de statuten van de Vereniging van Eigenaars.

2 De koper verplicht zich tot naleving van de in lid 1 bedoelde verplichtingen.

3 Het perceel omvat tevens het aandeel in de aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen ten tijde van de overdracht. Genoemd aandeel kan aan verandering onderhevig zijn. De gemeente staat er niet voor in dat het aandeel ten tijde van de feitelijke levering gelijk is aan het aandeel ten tijde van het tot stand komen van de koop of enig eerder moment.

4 De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit besluiten die door of namens de Vereniging van Eigenaars worden genomen na het moment van het tot stand komen van de verkoop en voor het moment van overdracht, komen, tenzij de aard van het besluit zich daartegen verzet, ten voordele respectievelijk ten laste van koper. Koper is verplicht in dat geval de uitvoering van het besluit van de gemeente over te nemen. De gemeente is verplicht om koper zo spoedig mogelijk op de hoogte te stellen van (voornemens om over te gaan tot) besluitvorming van de Vereniging van Eigenaars en om eventuele schriftelijke stukken daaromtrent aan koper ter hand te stellen.

5 De gemeente zal koper machtigen voor zover mogelijk om vanaf het moment dat de koopovereenkomst niet meer op grond van een ontbindende voorwaarde ontbonden kan worden namens de gemeente de vergadering van eigenaars bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.

6 De koopovereenkomst kan door ieder der partijen worden ontbonden, indien de Vereniging van Eigenaars uiterlijk vier weken nadat de koop schriftelijk aan hen is bekend gemaakt aan koper geen toestemming heeft verleend om het appartementsrecht in gebruik te nemen, als deze toestemming op grond van het reglement is vereist.

7 In geval van ontbinding zal aan de koper de aan de gemeente reeds betaalde (gedeelten van de) koopprijs (vermeerderd met eventueel betaalde rente op grond van artikel 7) worden gerestitueerd. In dat geval, wordt door de gemeente geen rente over de reeds betaalde bedragen vergoed aan koper.

Artikel 21 Kettingbeding

1 De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het bepaalde in de artikelen 11, 19, 22, 25 en 28 bij de overdracht van het gehele perceel (of gedeelte daarvan), alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar en/of beperkt gerechtigde op te leggen en daartoe het in de artikelen 11, 19, 22, 25 en 28 bepaalde woordelijk in de notariële akte te laten opnemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente van 10 % van de in de koopovereenkomst vermelde koopprijs, met de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meerdere schade te vorderen.

2 Op gelijke wijze als onder lid 1 is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen -bij wijze van derdenbeding- bij de nieuwe eigenaar en/of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 11, 19, 22, 25 en 28 als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan de rechtsopvolgers en/of beperkt gerechtigden.

3 Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het gestelde in lid 2 aan.

Artikel 22 Kwalitatieve verplichtingen

1 Partijen komen overeen dat de verplichtingen als bedoeld in artikel 19 als kwalitatieve verplichtingen op het perceel rusten en dat deze verplichtingen van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) mede gebonden is/zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zal/zullen verkrijgen.

2 Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen worden vastgelegd in de notariële akte en worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 23 Voorwaarde van financiering

1 De koper heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden, indien hij niet binnen vier weken na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst een hypothecaire lening, nodig voor de financiering van het perceel en de eventueel daarop te realiseren bebouwing, onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen.

2 Indien de koper een beroep wenst te doen op deze ontbindende voorwaarde, dient hij hiervan binnen zeven dagen na het verstrijken van de vorenvermelde termijn van vier weken bij aangetekende brief kennis te geven aan de gemeente, zulks onder overlegging van schriftelijke stukken waaruit één en ander in voldoende mate blijkt.

3 Alle eventueel aan gemeente (vooruit)betaalde bedragen worden binnen redelijke termijn door de gemeente aan koper teruggestort, indien de koopovereenkomst wordt ontbonden op grond van lid 1. In dat geval, wordt door de gemeente geen rente over de reeds betaalde bedragen vergoed aan koper.

Artikel 24 Faillissement en beslag

1 Indien de koper vóór het verlijden van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede indien executoriaal beslag wordt c.q. is gelegd, zijn burgemeester en wethouders bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

2 Indien reeds aflevering heeft plaatsgevonden, is de koper alsdan verplicht het afgeleverde onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.

3 De reeds betaalde bedragen (koopprijs, waarborgsom, renten) zullen worden gerestitueerd binnen redelijke termijn voor zover bedoeld bedrag het bedrag van de kosten en/of boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan. In dat geval, wordt door de gemeente geen rente over de reeds betaalde bedragen vergoed aan koper.

Artikel 25 Boetebepaling

1 De koper verbeurt bij elke niet- of niet behoorlijke nakoming c.q. overtreding van enige verplichting die hem ingevolge deze Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden is opgelegd ná ingebrekestelling en ná verloop van de daarin gestelde termijn een door de gemeente op te leggen onmiddellijk opeisbare boete van 10 % van de koopprijs, tenzij in deze Algemene Voorwaarden en/of de Bijzondere Voorwaarden een andere (op een bepaalde situatie aangepaste) boeteregeling is getroffen Het vorenstaande laat onverlet het recht van de gemeente om volledige schadevergoeding te vorderen van de koper voor zover de geleden en/of te lijden schade de verbeurde boete overtreft.

2 Naast het vorengestelde behoudt zowel de gemeente als de koper zich het recht voor om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Artikel 26 Geschillen en rechtskeuze

1 Eventuele geschillen zullen door de te Velsen bevoegde rechter worden beslecht.

2 Het Nederlands recht is van toepassing.

Artikel 27 Hoofdelijkheid

Ingeval twee of meer natuurlijke- en/of rechtspersonen koper zijn, is ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de Bijzondere Voorwaarden en van de Algemene Voorwaarden.

Artikel 28 Indexatie

1 De in de Algemene Voorwaarden en in de Bijzondere Voorwaarden vermelde boeten zullen jaarlijks, voor de eerste maal op 1 januari volgend op het jaar waarin de koopovereenkomst door koper is ondertekend en vervolgens iedere eerste dag vanjanuari van de daarop volgende jaren, worden geïndexeerd op basis van het CBS consumentenprijsindexcijfer, alle huishoudens totaal, zoals door het CBS te Den Haag wordt vastgesteld op de meest recente tijdbasis.

2 De aanpassing vindt plaats door vermenigvuldiging van de tot die datum geldende boeten met een breuk, waarvan de teller bestaat uit het prijsindexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaande aan de datum van ingang van de nieuwe boete en de noemer bestaat uit het meest recente prijsindexcijfer.

3 Indien het CBS op houdt te bestaan en/of de in lid 1 genoemde indexcijfer niet meer bekendmaakt, zal een gelijkwaardig cijfer worden toegepast.

Artikel 29 Bedenktijd

1 In geval van koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan heeft de koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte ondertekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

2 Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

3 De bedenktijd wordt zo nodig, zoveel verlengd dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Artikel 30 Toepassingsbereik Algemene Voorwaarden

1 Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel 'Algemene Voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken 2013'.

2 De Algemene Voorwaarden maken deel uit van de koopovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard.

3 Indien de Bijzondere Voorwaarden afwijken van die van deze Algemene Voorwaarden, gaan de Bijzondere Voorwaarden voor.

Artikel 31 Inwerkingtreding Algemene Voorwaarden

Deze Algemene Voorwaarden treden in werking op 23 oktober 2013.

Aanvaarding

Voorzover in de algemene bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

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

Vermenging

Nu door inschrijving in de daarvoor bestemde openbare registers van de onderhavige akte, zowel het bloot eigendom als het erfpachtrecht van het hiervoor omschreven perceel in het vermogen van koper komt, gaat het erfpachtrecht door vermenging teniet.

Doorhaling hypothecaire inschrijvingen

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

Volmacht verlening rectificatie

Verkoper en koper verlenen hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder van de notarissen en medewerkers verbonden aan Notariskantoor Brummelhuis, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om voor en namens verkoper en/of koper mede te werken aan

1. een eventuele akte van rectificatie van de onderhavige akte van levering;
2. (voor zover van toepassing) een akte van rectificatie van de mede op heden te verlijden akte van hypotheekverlening met betrekking tot het verkochte en/of een ander registergoed;

doch uitsluitend indien de gewenste rectificatie betrekking heeft op een verzoek van het kadaster om wijzigingen te doen die een juiste verwerking van deze akte in de openbare registers voor registergoederen zullen bewerkstelligen, dan wel wanneer in de personalia van partijen zich een kennelijke verschrijving heeft voorgedaan, dan wel om de onderhavige akte zodanig te rectificeren dat deze in overeenstemming is met de aan de levering ten grondslag liggende koopovereenkomst,
de volmacht behelst tevens medewerking aan een akte van bekrachtiging, indien een door koper te vestigen hypotheekrecht op het verkochte en/of een mee te verbinden onderpand eerder is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen dan de onderhavige akte van levering, dan wel om de onder 2. gemelde akte zodanig te rectificeren dat deze in overeenstemming is met de door de desbetreffende hypotheekhouder verstrekte hypotheekopdracht aan de notaris.
Partijen zullen van een eventuele akte van rectificatie een afschrift ontvangen. Kosten verbonden aan een eventuele rectificatie komen voor rekening van koper.

Volmachten

Van voormelde volmacht van koper blijkt uit een notariële akte van volmacht op zesentwintig juni tweeduizend vierentwintig, verleden voor mij, notaris.
Van de volmacht van de gemeente blijkt uit een aan deze akte te hechten onderhandse akte van volmacht.

Domiciliekeuze

Partijen verklaarden voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan bij afschrift in de openbare registers en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats te kiezen bij de bewaarder van deze akte met adres: 1081 CK Amsterdam, De Cuserstraat 5.

Slotbepalingen

Tenslotte verklaarden partijen dat voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft gelden hetgeen voor het passeren overigens tussen hen is overeengekomen.

Slot

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.
WAARVAN AKTE is verleden te Amsterdam op de in het hoofd vermelde datum.
Na mededeling van- en toelichting op de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparanten en na hen gewezen te hebben op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien, hebben zij verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen waarna deze akte beperkt is voorgelezen als door de wet bepaald.
Identificatie van personen vond plaats conform de wet.
Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om tien uur en vijf minuten.
(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. L.J.J. van der Kloes

Ondergetekende, mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, notaris te Amsterdam, verklaart overeenkomstig artikel 9.21 Omgevingswet dat op de onroerende za(a)k(en) geen voorkeursrecht is gevestigd.

(w.g.) mr. L.J.J. van der Kloes

Ondergetekende, mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

kadaster

De Bewaarder
05/09/2024 16:06:26 CEST

Verklaring:
Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 05-09-2024 om 14:46 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 89393 nummer 111.
De bewaarder.

Louis Jeroen Jan van der Kloes
2024-09-05 14:45:55 CEST

Dossier: 102140/jkl

PROCES VERBAAL VAN VERBETERING

Heden vier september tweeduizend vierentwintig heb ik, mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, notaris te Amsterdam, geconstateerd:

1. dat de tekst van de akte van levering op dertig augustus tweeduizend vierentwintig voor mij, notaris, verleden, waaraan het repertoriumnummer 554 is toegekend, en van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, op diezelfde dag in register Hypotheken 4 in deel **89393** nummer **111**, een kennelijke misslag als bedoeld in artikel 45 lid 2 van de Wet op het notarisambt (1999) bevat;
2. dat bedoelde kennelijke misslag betreft:
   het abusievelijk wegvallen van een gedeelte van het adres van de onder 1. genoemde partij, te weten "*Dudokplein 1"* in genoemde akte op het eerste blad van die akte;
3. dat bedoelde kennelijke misslag is verbeterd, dat daarvan het onderhavige proces-verbaal is opgesteld en dat op de oorspronkelijke akte een aantekening daarvan is gesteld onder vermelding van datum en repertoriumnummer van dit proces-verbaal.

Partijen bij de hiervoor onder 1 genoemde akte zal een afschrift van deze akte worden toegezonden, dan wel een afschrift van bedoelde leveringsakte waarin gemelde omissie is verbeterd.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgemaakt en verleden te Amsterdam op de in het hoofd dezer akte vermelde datum om elf uur.

(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. L.J.J. van der Kloes

Ondergetekende, mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Bijlage

47011_Leveringsakte_Zadelmakerstraat 64.pdf

kadaster

De Bewaarder
08/07/2024 10:17:19 CEST

Verklaring:
Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 08-07-2024 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 89072 nummer 147.
De bewaarder.

Louis Jeroen Jan van der Kloes
2024-07-05 17:26:01 CEST

Dossier: 101421/JKL

AKTE VAN LEVERING
Zadelmakerstraat 64 te 1991JE Velserbroek

Heden, vijf juli tweeduizend vierentwintig, verschenen voor mij, mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, notaris te Amsterdam:

1. mevrouw mr. Maleika Ndella van Buuren, kantooradres 1081 CK Amsterdam, De Cuserstraat 5, geboren te Amsterdam op negenentwintig mei negentienhonderd vijfennegentig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: [redacted] hierna te noemen: **verkoper**;
2. [redacted] hierna te noemen: **koper.**

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

Overeenkomst van koop/levering

Verkoper en koper hebben, blijkens een op drieëntwintig respectievelijk vijfentwintig april tweeduizend vierentwintig ondertekend koopcontract, hierna aangeduid met: **het koopcontract**, een koopovereenkomst gesloten, op grond waarvan verkoper bij deze levert aan koper, die bij deze aanvaardt:

Omschrijving registergoed

het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Velsen, plaatselijk bekend te **1991 JE Velserbroek, Zadelmakerstraat 64**, kadastraal bekend gemeente Velsen, sectie E, nummer 1602, ter grootte van drie are en vijfenzestig centiare, met de rechten van de erfpachter op de daarop gestichte opstal van een bedrijfspand met ruimte voor productie en opslag en kantoor,
hierna ook aangeduid met **het verkochte**.

Koopprijs

De koopprijs van het verkochte bedraagt: [redacted]
Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

Overdrachtsbelasting

1. Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.
2. Overdrachtsbelasting is verschuldigd tegen een tarief van tien vier tiende procent (10,4%) op grond van **artikel 14 lid 1 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer**.
3. Koper verklaart dat de grondslag voor de overdrachtsbelasting bestaat uit:

- voormelde koopprijs ad z[redacted]; vermeerderd met
- de waarde van de canon ad nihil, welke waarde is bepaald overeenkomstig artikel 2 van het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer,

zijnde [redacted].

4. Over voormelde grondslag is overdrachtsbelasting verschuldigd tegen een tarief van tien vier tiende procent (10,4%) zijnde [redacted].

Kwijting

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens het koopcontract en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt van notariskantoor Brummelhuis.
Verkoper verleent koper daarvoor kwijting.

Voorgaande verkrijging

Verkoper heeft het verkochte verkregen door de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op achtentwintig maart tweeduizend acht in register Hypotheken 4, deel 54336, nummer 95, van een afschrift van een akte van levering ten titel van inbreng, op zevenentwintig maart tweeduizend acht verleden voor mr. E.J.G. Ros, notaris te Velsen, houdende afstand van het recht om ontbinding van de aan de levering ten grondslag liggende overeenkomst te vorderen.

Bepalingen koopovereenkomst

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in het koopcontract, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper een registergoed dat:
   a. onvoorwaardelijk is, niet is opgezegd en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook, onverminderd hetgeen in de erfpachtvoorwaarden en in de wet is bepaald;
   b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in deze akte vermelde;
   d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.
2. Het bezit van het verkochte wordt bij deze door verkoper overgedragen aan koper, die dat bezit aanvaardt en op wie dat bezit overgaat onder bezwaar van huur als vermeld in het koopcontract, zodra de desbetreffende huurder(s) die overdracht heeft/hebben erkend danwel die overdracht door verkoper of koper aan hem/hen is medegedeeld.
3. Verkoper beschikt ten aanzien van het verkochte over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in afdeling 6.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, welke verkoper Leveringsakte aan Koper heeft overhandigd.

Artikel 3
Baten en lasten, risico.
Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.
Artikel 4
Titelbewijzen en bescheiden.
De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voorzover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.
Artikel 5
Aanspraken.
Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in het koopcontract bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.
Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.
Artikel 6
Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.
Koper aanvaardt uitdrukkelijk de hierna in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.
Garanties
De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.
Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten
Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in het koopcontract of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.
Bijzondere lasten en beperkingen
Ten aanzien van met betrekking tot het Verkochte bestaande bijzondere bepalingen van civielrechtelijke aard, wordt ten deze verwezen naar gemelde akte van inbreng op zevenentwintig maart tweeduizend acht verleden voor mr. E.J.G. Ros, notaris te Velsen, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op achtentwintig maart tweeduizend acht, in register Hypotheken 4, deel 56336 nummer 95, in welke akte onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:
"BEPALINGEN UITGIFTE GROND IN ERFPACHT
Voorts verklaarden de comparanten nog het navolgende:

Op deze uitgifte zijn van toepassing, voorzover daarvan hierna in de Bijzondere Voorwaarden niet is afgeweken, de "Algemene Bepalingen voor uitgifte van grond in erfpacht 1998", vastgesteld door de Raad der gemeente op vierentwintig September negentienhonderd achtennegentig, en voor zover van toepassing hieronder letterlijk aangehaald:
"Artikel 1
Begripsomschrijving
Deze bepalingen verstaan onder:
afkoopsom: de eenmalige vooruitbetaling ineens van de verschuldigde canons voor de resterende duur van het erfpachtrecht;
aflevering: het feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak;
Bijzondere Bepalingen: de in de erfpachtovereenkomst vermelde voorwaarden " die tot de kern van de overeenkomst behoren;
canon: vergoeding wegens het verkrijgen en hebben door de erfpachter van het recht van erfpacht op een perceel;
erfpacht: een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een gemeentelijk perceel te houden en te gebruiken, onder de verplichting voor de erfpachter aan de gemeente op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom de canon te betalen;
erfpachter: Een of meer natuurlijke en/of rechtspersonen die een zakelijk recht verkrijgen, welke de bevoegdheid geeft een of meer onroerende zaken van de gemeente te houden en te gebruiken, onder de verplichting aan de gemeente op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom de canon te betalen;
ingebruikneming: het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of het af te palen;
notariële akte: de voor de vestiging/overdracht van het erfpachtrecht vereiste akte;
onroerende zaak: de grond en/of de opstallen die het object van de erfpachtovereenkomst vormen waarop deze Algemene Bepalingen van toepassing zijn;
ontheffing: ontheffing, vrijstelling, goedkeuring of anderszins instemming met een wijziging van de bestemming ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan (aan het verlenen waarvan legeskosten kunnen zijn verbonden);
openbare registers: de registers waarin feiten die voor de rechtstoestand van een registergoed van belang zijn worden ingeschreven;
overdracht: vestiging/overdracht van het erfpachtrecht op de onroerende zaak en van de daarop rustende rechten/verplichtingen door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers;
perceel: de onroerende zaak (grond en/of opstal);
toestemming: toestemming in het kader van de voorschriften als bedoeld in de Algemene Bepalingen voor uitgifte van grond in erfpacht
Artikel 2
Legitimering door de erfpachter
De erfpachter dient op verzoek van de gemeente zijn legitimatiebewijs aan haar te overleggen.
Wanneer de erfpachter is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken dient hij een bewijs van die inschrijving bij die Kamer aan de gemeente te overleggen.
Als de erfpachter wordt vertegenwoordigd door een gemachtigde dient de gemachtigde naast zijn legitimatiebewijs tevens zijn machtiging te overleggen.

Artikel 3
Reikwijdte van de medeondertekening van de erfpachtovereenkomst door de burgemeester
De medeondertekening door de burgemeester (of bij diens afwezigheid door zijn of haar plaatsvervanger) van de erfpachtovereenkomst houdt niet anders in dan dat burgemeester en wethouders zich verplichten de gemeenteraad een voorstel te doen om de desbetreffende overeenkomst te bekrachtigen. Het voorbehoud ten aanzien van de bekrachtiging van de overeenkomst geldt uitsluitend in die situatie waarbij dat voorbehoud uitdrukkelijk in de des betreffende erfpachtovereenkomst is bepaald. Wanneer de bevoegdheid tot uitgifte in erfpacht door de gemeenteraad aan burgemeester en wethouders is overgedragen geldt de medeondertekening door de burgemeester (of bij diens afwezigheid door zijn of haar plaatsvervanger) als bekrachtiging van de overeenkomst door de gemeente. In dat geval dient als besluit van de gemeenteraad de datum van het besluit door burgemeester en wethouders te worden gelezen.
Artikel 4
Overdracht op naam van een derde
Onder zijn hoofdelijke medeaansprakelijkheid heeft de erfpachter het recht de vestiging van het recht te laten plaatsvinden op naam van een door hem nader te noemen derde, mits deze, blijkens een daartoe strekkende schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, door de gemeente als erfpachter wordt aanvaard. De hoofdelijke aansprakelijkheid van de eerste erfpachter eindigt op het moment van de vestiging.
Artikel 5
Staat waarin het perceel wordt overgedragen
Het perceel wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt:
a. op het moment van vestiging van het erfpachtrecht of
b. -indien de grond reeds voordien door de erfpachter in gebruik is genomen- bij die ingebruikneming.
Het perceel wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen doch overigens met alle daaraan verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.
De gemeente geeft in de Bijzondere Bepalingen kennis van de haar bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en overige lasten en beperkingen. De erfpachter aanvaardt deze lasten en beperkingen uitdrukkelijk.
Daarnaast aanvaardt de erfpachter uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die:
a. in de openbare registers zijn ingeschreven,
b. voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of
c. voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is het perceel in erfpacht uit te geven.
Artikel 6
Archeologische vondsten
a. In de bodem van het perceel kunnen zaken of omstandigheden worden aangetroffen van monumentale of archeologische waarde in de zin van de Monumentenwet. Graafwerkzaamheden in het perceel worden ten aanzien van archeologische vondsten aangemerkt als een opgraving in de zin van de Monumentenwet. De gemeente behoudt zich de eigendom van dergelijke vondsten voor, voorzover de wet zich daartegen niet verzet. De erfpachter wordt van

dergelijke zaken of omstandigheden slechts als eigenaar beschouwd indien en voorzover hij overeenkomstig artikel 43 van de Monumentenwet kan aantonen daarvan eigenaar te zijn en is verplicht aan de gemeente van eventuele vondsten melding te maken.

b. *In geval er bij werkzaamheden zaken of omstandigheden worden aangetroffen als bedoeld in artikel 47 Monumentenwet, wordt daarvan onverwijld aan de burgemeester melding gemaakt. De burgemeester kan daarop de werkzaamheden in het gebied waarin deze zaken of omstandigheden zijn aangetroffen met onmiddellijke ingang voor ten hoogste drie dagen stilleggen. De minister heeft op grond van artikel 42 Monumentenwet de mogelijkheid om de werkzaamheden voor een langere termijn dan genoemd op te schorten.*

c. *De kosten en schade ontstaan door het stilleggen van de werkzaamheden gedurende de eerste drie dagen zullen, voorzover deze niet door de Staat worden vergoed, ieder voor de helft voor rekening komen van de gemeente en de erfpachter tezamen.*
De kosten van het doen van onderzoek, opgraving en de overige werkzaamheden daartoe komen, voorzover deze niet door de Staat vergoed worden, voor rekening van de gemeente.

Artikel 7
Overneming verplichtingen
De erfpachter is verplicht alle op het perceel rustende verplichtingen, zoals vermeld in de Bijzondere Bepalingen, van de gemeente over te nemen en na te leven, die bij de verkrijging van het perceel door de gemeente op haar overgingen, één en ander voor zover laatstgenoemde gehouden is deze verplichtingen op te leggen.
Artikel 8
Aanvaarding en levering
De notariële akte wordt verleden binnen een door burgemeester en wethouders in de Bijzondere Bepalingen te bepalen termijn. De erfpachter meldt burgemeester en wethouders welke notaris met het verlijden van deze akte moet worden belast. De erfpachter kan het perceel in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de canon casu quo afkoopsom en de bijkomende kosten volledig is betaald en de " notariële akte is ondertekend. In afwijking van het in de vorige alinea gestelde kan de gemeente het perceel aan de erfpachter afleveren vóór de datum van de notariële akte.
Burgemeester en wethouders kunnen aan hun schriftelijk te geven toestemming voorwaarden stellen.
De ingebruikgeving kan naar keuze van partijen worden vastgelegd:

a. *door middel van een procesverbaal van schouw of*
b. *door middel van een op schrift gestelde verklaring van de erfpachter dat hij het perceel aanvaardt in de staat waarin deze zich bevindt.*

Artikel 9
Betaling van de waarborgsom
Op de dag van de ondertekening door de erfpachter van de erfpachtovereenkomst betaalt hij een nader in de Bijzondere Bepalingen vast te stellen bedrag als waarborgsom op een nader door de gemeente op te geven bankrekening. Over de waarborgsom wordt geen rente aan de erfpachter vergoed. Indien de waarborgsom niet binnen 10 dagen na de datum van de ondertekening van de erfpachtovereenkomst door de erfpachter aan de gemeente is voldaan is deze aan de gemeente een rente over deze waarborgsom verschuldigd, te berekenen over de periode vanaf de datum van de

ondertekening door de erfpachter van de erfpachtovereenkomst tot de datum van de betaling van het bedrag van de waarborgsom. Bij de berekening van de rente wordt een maand op dertig dagen en een jaar op driehonderdzestig dagen gesteld. Het rentepercentage is gelijk aan het wettelijke rentepercentage. In de Bijzondere Bepalingen kunnen nadere regels worden opgenomen met betrekking tot de waarborgsom.
Artikel 10
Betaling van een (rente)vergoeding tot de datum van overdracht Tenzij in de Bijzondere Bepalingen anders is bepaald, zal door de erfpachter aan de gemeente, op de door burgemeester en wethouders te bepalen tijdstippen, een vergoeding worden betaald, te berekenen over de door de gemeente gehanteerde grondwaarde voor het perceel na aftrek van de waarborgsom, zulks over het tijdvak aanvangende vier weken na de dag waarop de erfpachtovereenkomst door hetzij de gemeenteraad hetzij het college van burgemeester en wethouders (zie artikel 3) is bekrachtigd tot de datum van overdracht. Bij de berekening van de rente wordt een maand op dertig dagen en een jaar op driehonderdzestig dagen gesteld. Deze rente wordt berekend aan de hand van het percentage dat jaarlijks door de gemeenteraad wordt vastgesteld.
Artikel 11
Kosten en belastingen
Alle op de vestiging van het erfpachtrecht, op een splitsing van een erfpachtrecht, op de afkoop van de canon (het opmaken van de akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers inbegrepen) of op een verdeling van de canon bij splitsing in appartementen vallende kosten, rechten en belastingen (waaronder begrepen de overdrachts casu quo omzetbelasting over de grondwaarde), de notariële kosten en het kadastrale recht (waaronder mede is begrepen de kosten van kadastrale opmeting) zijn voor rekening van de erfpachter. Alle lasten en belastingen die op het perceel worden geheven komen met ingang van één januari volgende op de datum van de notariële akte danwel met ingang van een nader in de Bijzondere Bepalingen te bepalen datum voor rekening van de erfpachter.
Artikel 12
Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen
De erfpachter is verplicht zich bij de aanvaarding van het perceel te overtuigen van de grenzen van het perceel. De begrenzing kan door of namens de gemeente met piketten in het terrein of anderszins zijn aangeduid. Bij het oprichten of doen oprichten van gebouwen en van afrasteringen is de erfpachter verplicht om vòòraf overleg te plegen met de met de toetsing en verlening van aangevraagde bouwvergunningen belaste " afdeling en met de met het uitmeten van terreinen belaste afdeling van de gemeente, zulks in verband met de juiste uitzetting van deze bouwwerken binnen de overeengekomen grenzen van het perceel. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust na de aflevering bij de erfpachter, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen.
Artikel 13
Over of ondermaat
In de Bijzondere Bepalingen wordt bepaald of een eventueel verschil tussen de werkelijke grootte (zoals die door het Rijkskadaster wordt vastgesteld) en de grootte zoals die in de erfpachtovereenkomst is vermeld aanleiding geeft tot verrekening. Wanneer verrekening plaatsvindt geschiedt zulks op basis van de in de

erfpachtovereenkomst vermelde prijs per m2. Partijen zijn in het kader van een eventuele verrekening geen rentevergoeding verschuldigd. Er vindt eveneens geen verrekening plaats van eventueel te veel danwel te weinig betaalde rente. Een verschil van twee m2 of kleiner komt niet voor verrekening in aanmerking.

Artikel 14 Milieukundig onderzoek

a. De gemeente staat ervoor in dat het in erfpacht uitgegeven perceel voldoet aan datgene dat de erfpachter gelet op het gebruik dan wel de bestemming redelijkerwijze mag verwachten. Met name staat de gemeente ervoor in dat het in erfpacht uitgegeven perceel op het moment van uitgifte in erfpacht vrij is van een zodanige bodemverontreiniging die in de weg zou staan aan vorenbedoelde gebruik dan wel bestemming (zoals die geldt op het moment van de uitgifte van het perceel en met inachtneming van de op dat moment geldende regelgeving met betrekking tot bodemverontreiniging).

b. Wanneer vòòr de overdracht zou blijken dat de bodem op het perceel niet danwel niet geheel geschikt is voor het door de erfpachter beoogde doel laat de gemeente de erfpachter de keuze tussen enerzijds het afbreken van de erfpachttransactie en anderzijds het voor rekening van de gemeente saneren van het perceel en/of het geschikt maken voor de beoogde bestemming/het beoogde gebruik van het perceel, met dien verstande dat de kosten van sanering in totaal niet meer bedragen dan twintig procent (20 %) van de door de gemeente gehanteerde grondwaarde voor het perceel.

Artikel 15

Wijziging bestemmingsplan

a. De gemeente verleent haar medewerking voor zover nodig aan een wijziging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ten behoeve van het perceel, zulks in verband met de door de erfpachter beoogde bebouwing, mits zij met het desbetreffende bouwplan schriftelijk akkoord gaat. Onder een wijziging van het bestemmingsplan wordt hier ook verstaan het voeren van een procedure tot het verlenen van vrijstelling van de voorschriften van een vigerend bestemmingsplan.

b. Indien de medewerking van de gemeente als bedoeld onder a. niet tot het verlenen van een bouwvergunning leidt neemt zij het perceel van de erfpachter terug, mits de overdracht nog niet heeft plaatsgevonden. De gemeente zal de met betrekking tot de in het kader van de uitgifte van de grond door de erfpachter aan de gemeente betaalde gelden binnen één maand terugbetalen. De gemeente is over de terug te betalen gelden geen rente verschuldigd.

Artikel 16

Aansluiting nutsvoorzieningen

De erfpachter dient zelf bij de nutsbedrijven een verzoek in te dienen tot aansluiting van het perceel op de door hem gewenste nutsvoorzieningen.

Artikel 17

Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot overdracht van het erfpachtrecht

a. Wanneer het perceel is aangewend ten behoeve van de realisering van een woning is de erfpachter verplicht de woning uitsluitend te gebruiken om zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en het erfpachtrecht op de grond niet aan derden over te dragen, één en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.

b. De verplichting onder a. vervalt in geval van:

1. verkoop van het erfpachtrecht op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 174 boek 3 Burgerlijk Wetboek

2. *executoriale verkoop van het erfpachtrecht door hypothecaire schuldeisers (artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek)*
3. *schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.*

c. *Het bepaalde in lid a. en b. vervalt nadat de erfpachter de desbetreffende woning gedurende drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de erfpachter als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.*

d. *Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.*
Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden.

Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:

1. *verandering van werkkring van de erfpachter of diens levenspartner op grond waarvan redelijkerwijze verhuisd dient te worden;*
2. *overlijden van de erfpachter of diens levenspartner;*
3. *ontbinding van het huwelijk van de erfpachter door echtscheiding casu quo ontbinding van de duurzame samenleving of beëindiging van geregistreerd partnerschap;*
4. *verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de erfpachter en/'of van (één van) zijn gezinsleden.*

e. *Indien de erfpachter het recht van erfpacht op de onder lid a. van dit artikel bedoelde woning aan derden overdraagt verbeurt de erfpachter (behoudens het gestelde in lid b. en c. en het verkrijgen van ontheffing als bedoeld onder d.) na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van vijftig procent (50 %) van de door de erfpachter gerealiseerde verkoopprijs van het recht.*

f. *Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de erfpachter die met instemming van de gemeente voor derden bouwt maar is wel van toepassing op degene (zijnde de derde die van deze erfpachter een recht van erfpacht verkrijgt.*

Artikel 18
Kapverbod
De erfpachter verklaart ermee bekend te zijn dat het zich eventueel op het perceel bevindende boombestand zoveel mogelijk dient te worden gespaard en dat de desbetreffende bomen niet mogen worden gekapt tenzij hiervoor door of namens burgemeester en wethouders een op schrift gestelde kapvergunning is verleend. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in de Bijzondere Bepalingen nadere voorschriften op te nemen ten aanzien van het op het perceel aanwezige bomenbestand; voor nader door burgemeester en wethouders aangeduide bomen kan een opstalrecht ten behoeve van de gemeente worden gevestigd.
Artikel 19
Faillissement en beslag
Indien de erfpachter vòòr het verlijden van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vr het verlijden van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, zijn burgemeester en wethouders bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
Indien reeds aflevering heeft plaatsgevonden is de erfpachter alsdan verplicht het afgeleverde onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voorzover

mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering. Reeds betaalde bedragen (waarborgsom, vergoeding en/of afkoopsom) zullen worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de erfpachtovereenkomst te boven gaan.

Artikel 20

Overmacht en tenietgaan " van het perceel

Indien het perceel door overmacht vòòr het tijdstip van risicoovergang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de erfpachtovereenkomst van rechtswege ontbonden tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vòòr de overeengekomen datum van overdracht:

a. de erfpachter uitvoering van de erfpachtovereenkomst verlangt, in welk geval de gemeente aan de erfpachter op de overeengekomen datum van overdracht het perceel aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt met alle rechten, uit welke hoofde ook, die de gemeente ter zake van het onheil jegens derden toekomen, dan wel

b. de gemeente verklaart de schade binnen vier weken na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de eerder overeengekomen datum van overdracht verschuift naar de dag volgend op die waarop de vier weken zijn verstreken; vindt herstel binnen vier weken niet ten genoegen van de erfpachter plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij de erfpachter binnen veertien dagen na die vier weken verklaart gebruik te willen maken van het hem onder sub a. toegekende recht, in welk geval de overdracht op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.

Artikel 21

Verplichtingen van de erfpachter

I. De erfpachter is verplicht uitvoering te geven aan het navolgende:

a. de grond en de daarop aanwezige opstallen in zodanige staat te (brengen en te) houden dat deze de in de notariële akte aangegeven bestemming en het daar bedoelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond en de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en de opstallen zo nodig tijdig te vernieuwen, indien zulks in verband met het onderhoud noodzakelijk is te achten;

b. overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:96 BW worden de gewone lasten en herstellingen door de erfpachter gedragen. In afwijking van het bepaalde in artikel 5:96 BW is de erfpachter zowel verplicht om de buitengewone lasten die op de onroerende zaak drukken te voldoen als om de buitengewone herstellingen daarvan te verrichten. De gemeente is noch verplicht tot het verrichten van gewone herstellingen, noch van buitengewone herstellingen;

c. tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook geheel of gedeeltelijk zijn tenietgegaan. De erfpachter is daarom ook verplicht alle opstallen tegen brand en stormschade te verzekeren;

d. hij dient voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken als omschreven onder II, lid a., van dit artikel die burgemeester en wethouders danwel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.

II. De erfpachter is verplicht te gedogen:

a. dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen in, op en/of boven de grond is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten

behoeve van openbare voorzieningen in, op en/of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden. Deze openbare voorzieningen kunnen ofwel eigendom zijn van de gemeente ofwel van andere overheidslichamen en/of van al dan niet geprivatiseerde (nuts) bedrijven.

b. Al hetgeen ingevolge het bepaalde onder II, lid a. is aangebracht bevestigd te laten.

c. Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, onderhouden (herstellen inbegrepen) en/of vernieuwen van de zaken als bedoeld onder II, lid a. zal door en voor rekening van de desbetreffende eigenaar van die voorzieningen worden hersteld of indien de erfpachter dat wenst aan de erfpachter worden vergoed.

d. De erfpachter is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken als bedoeld onder II, lid a. door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

III. Vrijstelling door burgemeester en wethouders van verplichtingen in het kader van dit artikel Burgemeester en wethouders kunnen op basis van een daartoe strekkend schriftelijk verzoek de erfpachter vrijstelling verlenen van de onder I, lid e. genoemde verplichtingen.

Aan een vrijstelling kunnen voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden, waaronder vaststelling van een nieuwe canon als bedoeld in artikel 34, onder II.

Artikel 22

Vestigen zakelijke rechten

a. Bij de notariële akte wordt over en weer gevestigd een erfdienstbaarheid ten nutte van het in erfpacht uitgegeven perceel en ten laste van de aangrenzende percelen en omgekeerd, welke erfdienstbaarheid de erfpachter van het heersende erf het recht geeft om een halve bouwmuur en versnijdingen van de fundamenten van een op de grens te bouwen muur te maken en te onderhouden op casu quo in het dienende erf, zolang niet de eigenaar casu quo de erfpachter van het dienende erf van zijn recht heeft gebruik gemaakt, waarbij de bouwer van de gemeenschappelijke muur het recht heeft reeds geplaatste terreinafscheidingen te verwijderen, voor zover zulks nodig is in verband met de aanleg van de fundering. Indien de erfpachter de muur niet op de erfscheiding bouwt, moet deze muur met fundering geheel op en in de aan hem in erfpacht uitgegeven grond worden geplaatst.

b. Bij de notariële akte wordt over en weer gevestigd een erfdienstbaarheid ten laste van het in erfpacht uitgegeven perceel en ten nutte van de aangrenzende percelen en omgekeerd, houdende het recht van inbalken, voor zover hiertegen naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bouwtechnische bezwaren bestaan, in op de grens gebouwde muren, zulks tegen een éénmalige betaling aan de bouwer (of diens rechtsopvolger) van die muren van een som, gelijk aan de helft van de kosten ten tijde van de bouw van de muur waarin wordt ingebalkte, welke som verschuldigd is door de rechthebbende op het heersende erf die van het recht gebruik maakt.

c. De in de leden a. en b. bedoelde gemeenschappelijke muur en fundering moeten van zodanige constructie zijn dat in geval van bouw op grond, die in het ter plaatse geldende bestemmingsplan een industriële bestemming heeft, de kapbelasting van het aangrenzende pand moet kunnen worden opgenomen, waarbij rekening moet worden gehouden met een vrije overspanning van tien

meter, terwijl bij de bouw op andere gronden moet worden gerekend op de hoogst mogelijke belasting die kan voortvloeien uit de bebouwing van het naastliggende terrein overeenkomstig de ter plaatse geldende voorschriften, met dien verstande dat niet hoeft te worden gerekend op een grotere overspanning dan vier meter.

Artikel 23
Voorwaarde van financiering
De erfpachter heeft het recht de overeenkomst te ontbinden indien hij niet binnen vier weken na de datum van ondertekening van de overeenkomst een hypothecaire lening, nodig voor de verwerving van het erfpachtrecht en de op het perceel te realiseren bebouwing, onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen. Indien de erfpachter een beroep wenst te doen op deze ontbindende voorwaarde dient hij hiervan binnen zeven dagen na het verstrijken van de vorenvermelde termijn van vier weken bij aangetekende brief kennis te geven aan burgemeester en wethouders, zulks onder overlegging van schriftelijke stukken waaruit één en ander in voldoende mate blijkt.

Artikel 24
Arbitrage

a. Eventuele geschillen zullen, met uitsluiting van de gewone rechter, bij wege van arbitrage door één dan wel (indien partijen zulks overeenkomen) door drie arbiters worden beslecht.
b. Partijen zullen in voorkomende gevallen in onderling overleg de arbiter(s) benoemen.
c. Indien tussen partijen geen overeenstemming wordt bereikt over de benoeming van de arbiter (s) zal (zullen) deze worden aangewezen door de president van de bevoegde rechtbank.
d. In afwijking van het bepaalde in lid a. blijven partij en bevoegd om zich in spoedeisende gevallen te wenden tot de president van de rechtbank in kort geding; partijen blijven bevoegd de gewone rechter te verzoeken om een maatregel tot bewaring van recht.
e. De arbiters bepalen wie de kosten van arbitrage zullen dragen en in welke verhouding.

Artikel 25
Hoofdelijkheid
Ingeval twee of meer natuurlijke en/of rechtspersonen erfpachter zijn is ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de erfpachtovereenkomst, " behoudens het bepaalde in artikel 37, lid b., en in artikel 38.

Artikel 26
Bebouwing

a. Wanneer het perceel ten behoeve van de realisering van bebouwing in erfpacht wordt uitgegeven bepalen burgemeester en wethouders in de Bijzondere Bepalingen wanneer met de bebouwing een aanvang moet worden gemaakt. De erfpachter dient deze bebouwing te realiseren overeenkomstig de door burgemeester en wethouders in alle opzichten goedgekeurde bouwplannen.
b. Binnen twee jaar na de datum van het verlijden van de notariële akte moet de op het perceel op te richten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.
c. Indien na verloop van de onder b. genoemde termijn de bebouwing nog niet is

aangevangen is de erfpachter aan de gemeente een boete verschuldigd en heeft de gemeente het recht de ontbinding van de erfpachtovereenkomst casu quo teruglevering van het erfpachtrecht op het perceel te vorderen. De kosten van teruglevering (terugoverdracht) zijn in dat geval voor rekening van de erfpachter, zodat de gemeente vrij op naam krijgt teruggeleverd.

d. Zolang de erfpachter niet heeft voldaan aan de in lid b. vermelde verplichting mag hij zijn recht op het perceel onder overeenkomstige van toepassing verklaring van het bepaalde in artikel 17, lid a. niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders geheel of gedeeltelijk overdragen of een ondererfpacht of een beperkt recht (huur, pacht of iets dergelijks) vestigen waardoor anderen het (mede)gebruik van het perceel verkrijgen. Aan deze toestemming kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.

e. Het bepaalde in lid d. is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser en in geval van verkoop van het erfpachtrecht op grond van artikel 174 boek 3 Burgerlijk Wetboek.

f. De in lid d. bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de aanhef van de erfpachtovereenkomst genoemde erfpachter en diens wederpartij (en) gesloten uitgifte-aannemingsovereenkomst, waarbij deze erfpachter zich tegenover die wederpartij verplicht over te gaan tot de bouw van de in de Bijzondere Voorwaarden bedoelde opstal(len).

g. Het in lid f. gestelde geldt uitsluitend voor de in de aanhef van de erfpachtovereenkomst genoemde erfpachter (derhalve niet voor de wederpartij als bedoeld in lid f.).

h. Indien na verloop van de in lid b. genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen vijftig procent (50 %) van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de erfpachter aan de gemeente een boete verschuldigd. Indien na verloop van de in lid b. genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, maar meer dan vijftig procent (50 %) van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing.
Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de erfpachter aan de gemeente een boete verschuldigd. De gemeente behoudt onverminderd het recht om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

i. In de Bijzondere Voorwaarden wordt het bedrag van de boete als bedoeld in lid c. en h. nader bepaald.

Artikel 27
Gebruiksbepaling
Het is de erfpachter niet geoorloofd:

a. het perceel te gebruiken anders dan voor de doeleinden als vermeld in de Bijzondere Bepalingen;

b. het gebruik n/of de bestemming van de grond en van de daarop te bouwen (of reeds gebouwde) opstallen te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming én/of ontheffing van burgemeester en wethouders, welke toestemming én/of ontheffing ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging " kan worden

verleend.

c. *de bij de aanvang van zijn recht op de grond aanwezige of later daarop gebouwde opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, aan welke vergunning voorwaarden kunnen worden verbonden;*

d. *op de grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen waarvan naar het schriftelijk oordee van burgemeester en wethouders gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu te duchten is, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, welke toestemming ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;*

e. *de grond mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen en het hebben van voorwerpen waarvan naar het schriftelijke oordeel van burgemeester en wethouders gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is.*

Artikel 28

Ontbinding van de overeenkomst tot vestiging van de erfpacht

De erfpachter is verplicht die maatregelen te nemen die erop zijn gericht om de vestiging van het erfpachtrecht binnen de daarvoor in de Bijzondere Bepalingen bepaalde periode te doen plaatsvinden. Indien de erfpachter niet medewerkt om de vestiging van het erfpachtrecht binnen deze periode te doen plaatsvinden hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid de overeenkomst tot vestiging van de erfpacht te ontbinden, zulks na daartoe strekkende schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, en is de waarborgsom alsmede de tot de in artikel 10 bedoelde datum verschuldigde vergoeding als boete ten behoeve van de gemeente verbeurd.

Artikel 29

Kettingbeding

a. *De erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het bepaalde in de artikelen 7, 21 onder I, 27, 40, 41, 45 (leden b. en c.) en 49 (onder II, leden c. en d.) bij de overdracht van het erfpachtrecht op het gehele perceel (of gedeelte daarvan), alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe erfpachter of beperkt gerechtigde op te leggen en daartoe het in de artikelen 7, 21 onder I, 27, 40, 41, 45 (leden b. en c.) en 49 (onder II, leden c. en d.) bepaalde woordelijk in de notariële akte te laten opnemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete aan de gemeente van tien keer de jaarlijkse canon danwel indien de canon is afgekocht een schadevergoeding ter grootte van de hoogte van de afkoopsom, en met de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de meerdere schade te vorderen.*

b. *Op gelijke wijze als onder a. is bepaald, verbindt de erfpachter zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding bij de nieuwe erfpachter of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 7, 21 onder I, 27, 40, 41, 45 (leden b. en c.) en 49 (onder II, leden c. en d.) als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan de rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.*

Artikel 30
Kwalitatieve verplichtingen
Partijen komen overeen dat de verplichtingen als bedoeld in de artikelen 18, 21 onder II, 27, 40 onder I, 45 (lid a.), 48 en 49 onder II, als kwalitatieve verplichtingen op de onroerende zaak rusten en dat deze verplichtingen van rechtswege zullen overgaan op diegene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) mede gebonden is/zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zal/zullen verkrijgen.
Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen worden vastgelegd in de notariële akte en worden ingeschreven in de openbare registers.
Artikel 31
Duur van het erfpachtrecht en wijze van uitgifte van grond alsmede vaststelling van de canon

a. *De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt voor onbepaalde tijd (tenzij in de Bijzondere Bepalingen een termijn is genoemd), tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse canon en met inachtneming van het bepaalde in deze Algemene Bepalingen.*
b. *Alvorens het erfpachtrecht wordt gevestigd laat de gemeente de erfpachter de keuze tussen de navolgende wijzen van vaststelling van de canon:*
    1. *de canon wordt jaarlijks voldaan.*
       Bij de uitgifte wordt de duur van de periode bepaald waarvoor de hoogte van de jaarlijks verschuldigde canon wordt vastgesteld.
       Deze periode duurt naar keuze van de gegadigde vijf, tien of dertig jaar. De eerste keer vangt deze periode aan op de dag van vestiging van het erfpachtrecht. Wanneer de ingebruikneming van het perceel reeds vóór die dag plaatsvindt is een vergoeding aan de gemeente verschuldigd overeenkomstig artikel 10.
    2. *de erfpachter voldoet bij de vestiging van het erfpachtrecht de verschuldigde canons ineens bij vooruitbetaling door middel van een afkoopsom voor de gehele duur (als omschreven in lid a. van dit artikel) van het recht.*

Artikel 32
Betaling van de canon

a. *De betaling van de canon geschiedt zonder enige korting (uit welke hoofde ook) op de vervaldagen bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen.*
b. *Alle rijks, provinciale, gemeente en/of waterschapsbelastingen alsmede alle andere lasten die op of ter zake van de eigendom van de grond worden geheven komen ten laste van de erfpachter. De lasten die de gemeente voor de erfpachter mocht hebben betaald komen in meerdering van de eerstvolgende te betalen termijn van de canon en worden geacht daarmede n geheel uit te maken.*
c. *Heeft een betaling van het aan de gemeente verschuldigde niet binnen 14 dagen na de vervaldag plaatsgehad dan zal de erfpachter de wettelijke rente als boete verschuldigd zijn.*

Bij de berekening van de rente wordt (gerekend vanaf de vervaldag) een maand op dertig dagen en een jaar op driehonderdzestig dagen gesteld.
Artikel 33
Vooruitbetaling en terugbetaling canon; vaststelling hoogte afkoopsom

a. *Burgemeester en wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen dat de, op basis van artikel 31, lid b., onder 1, verschuldigde canons voor de resterende duur*

van het recht door betaling van een afkoopsom worden voldaan. De betaling wordt geconstateerd bij onderhandse akte die de gemeente doet inschrijven in de openbare registers. Tegen een weigering van burgemeester en wethouders om een overeenkomst als hier bedoeld aan te gaan kan de erfpachter binnen twee maanden na de datum van de verzending van de beschikking schriftelijk in beroep komen bij de gemeenteraad. Dit beroep houdt de gronden in waarop het steunt.

b. Het bedrag van de betaling als bedoeld in het vorige lid evenals het bedrag van de afkoopsom als bedoeld in artikel 31, lid b., onder 2, wordt gelijkgesteld aan de waarde die op basis van de alsdan geldende grondwaarde aan het perceel kan worden toegekend. Indien bij de uitgifte van grond de periode waarvoor de canon wordt vastgesteld op vijf, tien of dertig jaar is bepaald wordt het bedrag van de betaling gelijkgesteld aan de grondwaarde die gold op het moment van ingang van de geldende periode.

c. Vervreemding van het erfpachtrecht geeft geen recht op terugbetaling van (een gedeelte van) het betaalde bedrag.

d. De kosten van het opmaken van de in lid a. bedoelde akte zullen geheel door de erfpachter worden gedragen.

Artikel 34

Wijziging van de canon en van bepalingen

I. Herziening Algemene Bepalingen.

a. De Algemene Bepalingen kunnen te allen tijde door de gemeenteraad worden herzien.

b1. Wijzigingen die overeenkomstig het bepaalde in het voorgaande lid tot stand zijn gekomen treden in werking op het tijdstip waarop een tijdvak van zestig jaar is verlopen sinds de grond in erfpacht " werd uitgegeven.

b2. Wijzigingen als bedoeld onder b1. zullen nimmer aanleiding kunnen geven tot bijbetaling of teruggave op de vastgestelde en betaalde afkoopsom, aangezien deze voor de gehele duur van het erfpachtrecht is voldaan, zulks behoudens het geval als bedoeld in artikel 34, onder II.

c. Ten minste twee jaar vòòr de afloop van een tijdvak als bedoeld onder b1. worden de erfpachter en de hypotheekhouder op het erfpachtrecht en de opstallen kennis gegeven van de wijzigingen in de bepalingen die gedurende het volgende tijdvak voor het erfpachtrecht van kracht zullen zijn.

d. Ten aanzien van de erfpachter die geen kennisgeving heeft ontvangen als bedoeld onder c. blijven de bepalingen ongewijzigd van kracht. II. Herziening bepalingen en/of de afkoopsom dan wel de canon.

a. Herziening van de bepalingen en/of de afkoopsom als bedoeld in artikel 31, lid b., onder 2, en artikel 33, lid a., danwel de jaarlijks verschuldigde canon als bedoeld in artikel 31, lid b., onder 1, kan worden gevorderd in die gevallen waarin naar het oordeel van burgemeester en wethouders sprake is van een zodanige wijziging naar aard en omvang van het gebruik van de grond (en de opstallen en/of in het op de grond gebouwde krachtens vergunningen als bedoeld in artikel 27, lid b.) dat een economisch hoogwaardiger grondgebruik ontstaat.
Bij het vaststellen van de nieuwe canon zal de gemeente een voorstel doen, uitgaande van de getaxeerde marktwaarde van de grond in de gewijzigde situatie. De inwerkingtreding valt samen met het tijdstip waarop de desbetreffende vergunningen geacht worden te zijn ingegaan danwel met het tijdstip waarop dat hoogwaardiger grondgebruik is ontstaan.

b. De herziening van de jaarlijks verschuldigde canon en de afkoopsom geschiedt, indien daaromtrent tussen partijen geen overeenstemming is verkregen, door arbiters, zulks behoudens beroep op de ter zake bevoegde rechter. De arbiters zullen van de overwegingen die hebben geleid tot hun herzieningsbesluit een rapport zenden aan burgemeester en wethouders. De arbiters dienen in hun oordeel de criteria te betrekken die onder II, lid a. van dit artikel zijn genoemd.

c. Het bedrag van de volgens het bepaalde onder a. danwel volgens het bepaalde onder b. vastgestelde canon of afkoopsom wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en van de hypotheekhouder (s) op het erfpachtrecht en de opstallen.

III. Aanpassing canon na verloop van de bepaalde periode.
De canon wordt telkens na verloop van de ingevolge artikel 31, lid b., onder 1, vastgestelde periode aangepast. De hoogte van de canon wordt wederom voor eenzelfde periode met inachtneming van de op dat tijdstip geldende waarde van de desbetreffende grond en het alsdan voor de vastgestelde periode bepaalde rentepercentage vastgesteld. Deze waarde van de grond en het percentage (ter berekening van de erfpachtcanon) worden elk jaar door de gemeenteraad vastgesteld. Indien tussen partijen geen overeenstemming is verkregen over het nieuwe canonbedrag zal het behoudens beroep op de ter zake bevoegde rechter bindend worden vastgesteld door arbiters.
De aangepaste canon wordt naar boven afgerond op hele guldens; deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s). Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling noch zijn recht op terugbetaling teniet doen.

Artikel 35
Akte van wijzigingen

a. Binnen 6 maanden na dagtekening van de kennisgeving als bedoeld in artikel 34, onder II, lid c, worden de herzieningen als bedoeld in artikel 34, onder II, bij akte, te verlijden ten overstaan van een notaris, geconstateerd.

b. De erfpachter zal zijn medewerking verlenen aan het opmaken van deze akte; de kosten van die akte zullen voor de helft door hem en voor de andere helft door de gemeente worden gedragen.

Artikel 36
Wijziging van bepalingen bij onderling goedvinden

a. Slechts bij onderlinge overeenstemming tussen de gemeente en " de erfpachter in de hypotheekhouder(s) van welke overeenstemming schriftelijk moet blijken kan:
  1. een wijziging in de Algemene Bepalingen in werking treden zonder inachtneming van het in artikel 34, onder I, bedoelde tijdvak;
  2. een wijziging worden gebracht in de overige inhoud van het desbetreffende erfpachtrecht.

b. De wijziging dient te worden ingeschreven in de openbare registers. De kosten samenhangende met de wijziging zullen voor de helft door de erfpachter en voor de andere helft door de gemeente worden gedragen.

c. Dit artikel is niet van toepassing op het gestelde in artikel 34, onder I, lid a.

Artikel 37
Vaststelling van de canon bij splitsing

a. Indien een erfpachtrecht wordt gesplitst stellen burgemeester en wethouders het gedeelte van de tot het moment van de splitsing geldende canon vast dat voor elk

van de nieuw te vormen erfpachtrechten als canon zal gelden.

b. *Indien een splitsing in appartementen plaatsvindt stellen burgemeester en wethouders desgevraagd (en zo daartoe naar hun mening termen bestaan in afwijking van het bepaalde in artikel 25) vast voor welk gedeelte van de canon iedere medegerechtigde tot het erfpachtrecht aansprakelijk zal zijn.*

Artikel 38

Toepasselijkheid van de bepalingen Indien splitsing als bedoeld in artikel 40, onder I, lid a. en b. heeft plaatsgevonden zullen de bepalingen waaronder de uitgifte in erfpacht heeft plaatsgevonden mede van toepassing zijn op de afzonderlijke onverdeelde aandelen in het erfpachtrecht, voor zover deze bepalingen niet uitsluitend van toepassing zijn op het erfpachtrecht vòòrdat de splitsing had plaatsgevonden.

Artikel 39

Vrijwaring door de erfpachter

De erfpachter is jegens de gemeente aansprakelijk voor de door de gemeente te lijden danwel geleden schade die na uitgifte in erfpacht is ontstaan door het gebruik of door verontreiniging van het in erfpacht uitgegeven perceel door de erfpachter of door derden die door de erfpachter aldaar zijn toegelaten, alsmede voor de schade die ontstaat door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen op of werken/leidingen in/op het in erfpacht uitgegeven perceel en die daartoe behoren en door de erfpachter of in zijn opdracht geplaatst/aangebracht zijn. De erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de uitgifte in erfpacht is ontstaan door het gebruik of door verontreiniging door de erfpachter van het perceel danwel door derden die door de erfpachter aldaar zijn toegelaten of door gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen of werken, respectievelijk leidingen die tot het in erfpacht uitgegeven perceel behoren.

Artikel 40

Verbodsbepalingen I.

Het is de erfpachter niet geoorloofd:

a. *het aan hem in erfpacht uitgegeven perceel zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders te splitsen en zijn recht op een gedeelte daarvan over te dragen;*
b. *het erfpachtrecht en het op het in erfpacht uitgegeven perceel gebouwde te splitsen in appartementen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders;*
c. *tot het samenvoegen van erfpachtrechten over te gaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.*
d. *het perceel naar de geldende regelgeving met betrekking tot bodemverontreiniging te (laten) verontreinigen respectievelijk verontreinigd te laten na verontreiniging die tijdens de duur van het erfpachtrecht anderszins mocht zijn veroorzaakt.*

De gemeente heeft te allen tijde het recht hierop daadwerkelijk controle uit te oefenen De erfpachter is bij nietnaleving van deze verplichting een boete aan de gemeente verschuldigd ter grootte van één procent (1 %) van de jaarlijkse canon danwel indien d" canon is afgekocht een schadevergoeding ter grootte van tien honderdste procent (0,10 %) van de afkoopsom voor iedere dag dat hij nalatig is om datgene te doen dat nodig is om de verontreiniging " te verwijderen. De gemeente heeft in dat geval ook het recht om de erfpacht op te zeggen (conform het gestelde in artikel 87, tweede lid, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek). Overeenkomstig het bepaalde in artikel 49, onder II, lid d., dient de erfpachter bij het einde van het erfpachtrecht op zijn kosten

een bodemonderzoek uit te voeren. De erfpachter is tegenover de gemeente aansprakelijk voor alle schade die de gemeente ondervindt door nietnaleving van deze bepaling.
II. Verlenen toestemming door burgemeester en wethouders in het kader van dit artikel
Burgemeester en wethouders beslissen binnen twee maanden na het schriftelijk verzoek om toestemming voor de rechtshandelingen als bedoeld onder I, leden a., b. en c. Zij kunnen deze termijn ten hoogste eenmaal met twee maanden verlengen. Indien binnen twee (casu quo vier) maanden niet op het verzoek is beslist zonder dat een en ander aan de erfpachter is toe te rekenen wordt de toestemming geacht te zijn verleend. Burgemeester en wethouders kunnen aan hun toestemming voorwaarden verbinden waaronder herziening van de canon als bedoeld in artikel 34, onder II, alsmede die welke betrekking hebben op het onderhoud van de opstallen nadat de splitsing zal hebben plaatsgehad.
Artikel 41 Boetebepaling bij nietnakoming casu quo overtreding van enige verplichting

a. *Tenzij in deze Algemene Bepalingen en/of de Bijzondere Bepalingen een andere (op een bepaalde situatie aangepaste) boeteregeling is getroffen verbeurt de erfpachter bij elke nietnakoming casu quo overtreding van enige verplichting die hem ingevolge deze Algemene Bepalingen en de Bijzondere Bepalingen is opgelegd behoudens herstel overeenkomstig artikel 42 na ingebrekestelling en in. verloop van de daarin gestelde termijn een door burgemeester en wethouders op te leggen en te bepalen boete tot een maximum van tien maal het bedrag van de jaarlijks verschuldigde canon, zulks ten bate van de gemeentekas.*
   Indien de erfpachter de erfpachttermijnen door betaling van een afkoopsom als bedoeld in artikel 31, lid b., onder 2, en in artikel 33, lid a. , heeft voldaan word" voor de bepaling van de boete de canon gehanteerd die verschuldigd zou zijn als ware het een uitgifte in erfpacht waarbij met ingang van het jaar waarin de nietnakoming schriftelijk ter kennis is gebracht van de erfpachter de canon voor een periode van vijf jaar is vastgesteld. Naast het vorengestelde behoudt zowel de gemeente als de erfpachter zich het recht voor om bij nietnakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.
b. *Tegen de oplegging van een boete als bedoeld in lid a. kan de erfpachter in beroe" komen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad is bevoegd bij zijn beslissing op dit beroep wijziging te brengen in het bedrag van de opgelegde boete. Wordt de erfpachter in zijn beroep in het ongelijk gesteld, dan begint de in de ingebrekestelling gestelde termijn te lopen vanaf de dag waarop de gemeenteraad de beslissing neemt.*

Artikel 42
Herstel door de gemeente

a. *Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit deze Algemene of de Bijzondere Bepalingen, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt kunnen burgemeester en wethouders deze verplichting op kosten van de erfpachter doen nakomen. Krachtens deze Algemene Bepalingen zijn burgemeester en wethouders na kennisgevingen ingebrekestelling alsmede na verloop van de in lid b. bedoelde termijn tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens zijn burgemeester en wethouders onder dezelfde voorwaarden gemachtigd op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.*
b. *Burgemeester en wethouders geven bij aangetekend schrijven kennis aan de*

erfpachter en de hypotheekhouder van hun voornemen om gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid a. Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van: een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn;

een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting " of de strijdige verrichting; een aanmaning om aan één en ander alsnog binnen een redelijke termijn te voldoen.

c. *Onverminderd de verschuldigdheid door de erfpachter van andere kosten, schade en rente, bij de gemeente ontstaan als gevolg van de nalatigheid van de erfpachter, is de erfpachter verplicht op eerste schriftelijke aanzegging door burgemeester en wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen. Burgemeester en wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.*

Artikel 43

Inleveren van de stukken

a. *Wanneer volgens de bepalingen die voor het erfpachtrecht gelden stukken bij burgemeester en wethouders moeten worden ingeleverd, wordt van die inlevering door of namens burgemeester en wethouders een bewijs afgegeven.*
b. *Burgemeester en wethouders kunnen wanneer zij van oordeel zijn dat zich een bijzondere omstandigheid voordoet verlenging van de voor inlevering van stukken bepaalde termijnen en/of afwijking van de ingevolge deze bepalingen over te leggen formulieren toestaan.*

Artikel 44

Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de gemeente

Indien in de bepalingen waaronder de uitgifte in erfpacht heeft plaatsgevonden aan burgemeester en wethouders een bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid het recht van de gemeente onaangetast om alle andere rechtsmiddelen of vorderingen die haar ten dienste staan of toekomen aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

Artikel 45

Bezwaren en overgang enzovoort van het erfpachtrecht

a. *De erfpachter is verplicht zich te onthouden van al datgene dat ten gevolge kan hebben dat derden op de grond en/of op de opstallen zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, waarvan het voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van het erfpachtrecht.*
b. *Overdracht van het erfpachtrecht in zijn geheel of voor een onverdeeld aandeel, de vestiging van ondererfpacht of een beperkt recht waardoor het gebruik van het perceel grond door anderen wordt verkregen, splitsing van het erfpachtrecht, verdeling van de canon bij splitsing in appartementen, inbreng in een (andere) vennootschap alsmede scheiding van dat recht tussen gezamenlijk rechthebbenden moet bij notariële akte geschieden. De erfpachter is verplicht in de desbetreffende akte alle bepalingen waaronder het recht is verleend op te nemen of daarnaar te verwijzen.*
c. *Onverminderd het gestelde in artikel 17 is de erfpachter verplicht de overdracht van het erfpachtrecht of de vestiging van het recht uiterlijk op de dag van over dracht/vestiging schriftelijk aan burgemeester en wethouders te melden. Deze meldingsplicht geldt ook voor de andere in lid b. bedoelde gevallen.*
De nieuwe erfpachter, de ondererfpachter of de verkrijger van een beperkt

gebruiksrecht als bedoeld in lid b. is verplicht om binnen een maand op zijn kosten een authentiek afschrift van de akte van zijn verkrijging aan burgemeester en wethouders te overleggen.

d. Zolang een kennisgeving als bedoeld in het voorgaande lid niet is gedaan alsmede indien het voorschrift, vervat in lid b., niet in acht is genomen, kan de erfpachter aan het feit van de overgang generlei rechtsgevolg tegenover de gemeente ontlenen.

e. In geval van vervreemding van het erfpachtrecht blijft de oude erfpachter naast de nieuwe erfpachter voor de eventuele niet betaalde, reeds vervallen erfpachttermijnen over de aan de datum van de notariële akte voorafgaande periode van vijf jaar hoofdelijk aansprakelijk.

Artikel 46

Hypotheken

a. Indien het erfpachtrecht en/of de opstallen met één of meerdere hypotheekrechten is bezwaard zal de hypotheekhouder aan burgemeester en wethouders een authentiek afschrift van de in de openbare registers ingeschreven hypotheekakte toezenden alsmede een verklaring waarbij de hypotheekhouder verzoekt het te zijnen behoeve in de artikelen 34, onder " I, lid c. en onder II, lid c, 42, 49 en 50, bepaalde te zijnen aanzien van toepassing te achten.

b. De in het voorgaande lid genoemde artikelen zullen niet van toepassing zijn ten opzichte van de hypotheekhouders die de in het vorige lid genoemde stukken niet hebben ingeleverd.

c. Burgemeester en wethouders zullen de hypotheekhouder tijdig schriftelijk in kennis stellen van een voornemen tot opzegging van het erfpachtrecht of van een wijziging van de grondwaarde waarop de canon gebaseerd is. Wijziging of splitsing van het erfpachtrecht kan uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder.

Artikel 47

Doen eindigen van het erfpachtrecht door de gemeente

a. De gemeente kan het erfpachtrecht opzeggen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van het recht en wel nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.

b. Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot opzegging van het erfpachtrecht aan de gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet wat de redenen zijn die opzegging van het recht in het algemeen belang recht vaardigen. Burgemeester en wethouders geven de erfpachter en de hypotheekhouder en eventuele derdenbelanghebbenden kennis van het voorstel bij aangetekend schrijven. Tevens maken burgemeester en wethouders het voornemen op de voor onteigening van grond gebruikelijke wijze algemeen bekend.

c. Omtrent het voorstel tot opzegging van het erfpachtrecht neemt de gemeenteraad geen besluit zolang niet tenminste twee maanden sedert de dagtekening van het in lid b. bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder en andere belanghebbenden bezwaren tegen het voor stel bij de gemeenteraad indienen.
De gemeenteraad besluit met inachtneming van de eventueel ingebrachte bezwaren Indien de gemeenteraad niet binnen een jaar na de dagtekening van de kennisgeving als bedoeld in lid b. besluit tot opzegging van het erfpachtrecht wordt het in lid b. bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.

d. In het besluit van de gemeenteraad wordt de dag bepaald waarop het erfpachtrecht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar vòòr de dag waarop het recht uiterlijk moet zijn opgezegd. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder en aan anderen die als beperkt gerechtigde of als beslag legger op het erfpachtrecht of het ondererfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven.

e. Indien het erfpachtrecht eindigt volgens het bepaalde in dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers, zulks onder verwijzing naar het besluit van de gemeenteraad en naar de aan de erfpachter gedane opzegging.

f. Indien op de dag dat het erfpachtrecht eindigt blijkt dat de grond en de opstallen niet zijn ontruimd kunnen burgemeester en wethouders zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, één en ander met inachtneming van de door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Artikel 48

Bijzondere wijze van opzegging van het erfpachtrecht

a. Onverminderd de bijzondere straffen, gesteld op nietvoldoening aan één of meerdere bepalingen die voor het erfpachtrecht gelden, kan het erfpachtrecht bij besluit van burgemeester en wethouders worden opgezegd indien de erfpachter niet of niet tijdi voldoet aan zijn bouwverplichting of gedurende meer dan twee jaren niet heeft voldaan aan zijn verplichting tot betaling van de canon.
Opzegging vindt in dat geval plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een termijn van tenminste twee maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen tevens betekend worden aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigden of beslagleggers op het erfpachtrecht of op de in erfpacht uitgegeven zaak in de openbare registers staan ingeschreven.
Aan de erfpachter zal worden vergoed de waarde van het erfpachtrecht (waaronder begrepen de eventuele op het moment van beëindiging aanwezige opstallen, verminderd met hetgeen de gemeente uit hoofde van de erfpacht te vorderen heeft, zoals kosten, schade en rente).
Het op basis van de voorgaande alinea aan de erfpachter danwel aan de gemeente toekomende bedrag zal behoudens beroep op de ter zake bevoegde rechter overeenkomstig artikel 52 worden vastgesteld door arbiters tenzij vòòr het einde van het recht de gemeente, de erfpachter, de hypotheekhouder en eventueel andere belanghebbenden anders overeenkomen.

b. Het bepaalde in artikel 48 alsmede in artikel 52 onder II met betrekking tot de opzegging is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 49

Doen eindigen van het erfpachtrecht door de erfpachter

I. Opzeggen erfpachtrecht door erfpachter

a. Het is de erfpachter gedurende een termijn van vijfentwintig jaren, te rekenen vanaf de datum van vestiging van het erfpachtrecht, niet toegestaan de erfpacht op te zeggen.

b. Opzegging door de erfpachter na de termijn als genoemd onder lid a. geschiedt op dezelfde wijze als opzegging door de gemeente. Bij opzegging door de erfpachter is de gemeente niet verplicht een vergoeding voor de eventueel (nog) op het in

erfpacht" uitgegeven perceel aanwezige opstallen te betalen en de gemeente kan als voorwaarde in het kader van de opzegging stellen, dat de in slechte staat aanwezige opstallen door en voor rekening van de erfpachter worden gesloopt.

II. Opzeggen erfpachtrecht door erfpachter na wijziging Algemene Bepalingen

a. De erfpachter kan aan het erfpachtrecht een einde maken op het tijdstip van afloop van een tijdvak, aangegeven in artikel 34, onder I, lid bl., en wel door opzegging aan burgemeester en wethouders binnen n jaar na ontvangst van de kennisgeving als bedoeld in artikel 34, onder I, lid c.

b. Bij gebreke van een kennisgeving als bedoeld onder II. lid a. zal het erfpachtrecht worden geacht voort te duren onder de ter kennis van de erfpachter gebracht bepalingen/voorwaarden.

c. Bij het doen eindigen van het recht ingevolge het bepaalde onder II. lid a. zal de erfpachter de in erfpacht uitgegeven grond met de opstallen binnen één maand na afloop van het lopende tijdvak ter vrije beschikking van de gemeente moeten stellen.

d. De erfpachter dient bij het einde van het erfpachtrecht op zijn kosten een bodemonderzoek uit te voeren.

Artikel 50

Rechterlijke tussenkomst Onverminderd het bepaalde in de artikelen 48 en 49 heeft de gemeente te allen tijde het recht om in de in de artikelen 48 en 49 omschreven gevallen in rechte ontbinding van de overeenkomst met of zonder schadevergoeding te vragen.

Artikel 51

Bepaling van de schadeloosstelling bij het einde van het recht

I. Beëindiging van het recht door de erfpachter Indien de erfpachter gebruik maakt van zijn bevoegdheid als bedoeld in artikel 49 onder II, lid a., zal geen vergoeding wegens het eindigen van het erfpachtrecht worden verleend.

II. Beëindiging van het recht door de gemeente

a. Indien het erfpachtrecht eindigt op de wijze als bedoeld in artikel 47 vindt schadeloosstelling plaats met inachtneming van de op het moment van de beëindiging van het recht geldende bepalingen van de Onteigeningswet.

Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de akte van uitgifte in erfpacht (of in een akte houdende wijziging van het erfpachtrecht) is opgericht, noch zal worden vergoed de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de akte van uitgifte in erfpacht (of in een akte houdende wijziging van het erfpachtrecht) op de grond of in de daarop opgerichte opstallen wordt uitgeoefend, tenzij burgemeester en wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.

b. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de aangetekende kennisgeving van de vergoeding, schriftelijk mededeling aan burgemeester " en wethouders.

c. Wordt ten aanzien van de door de gemeente aangeboden vergoeding geen overeenstemming tussen partijen verkregen dan wordt het bedrag van d schadeloosstelling bepaald behoudens beroep op de ter zake bevoegde rechter door drie overeenkomstig het bepaalde in artikel 24 aan te wijzen arbiters.

d. Bij de bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling als bedoeld in lid a wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw die heeft

plaatsgevonden nadat ter kennis van de erfpachter is gebracht dat ten aanzien van zijn recht bij besluit van de gemeenteraad het voornemen is uitgesproken gebruik te maken van de bij artikel 47 aan de gemeente gegeven bevoegdheid.

e. Burgemeester en wethouders keren de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit na aftrek van al hetgeen de erfpachter met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog aan de gemeente verschuldigd is.

f. Indien het erfpachtrecht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek was bezwaard, wordt in afwijking van lid e. de schadevergoeding, na aftrek van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het erfpachtrecht, de grond en de opstallen nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd het bedrag dat ingevolge de betrokken hypothecaire lening aan de hypotheekhouder(s) nog toekomt. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

g. Zolang het perceel nog niet ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld is de gemeente bevoegd de uitkering van de schadevergoeding achter te houden, tenzij één en ander het gevolg is van de uitoefening door derden van rechtmatig verkregen gebruiksrechten. Uitsluitend voor de toepassing van dit artikel worden met rechtmatig verkregen gebruiksrechten gelijkgesteld anders zins door derden verkregen gebruiksrechten, die naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen bezwaren opleveren. Onverwijld nadat het perceel ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld zal de gemeente het achtergehouden deel van de uitkering voldoen. Indien de erfpachter een beroep wenst te doen op deze ontbindende voorwaarde dient hij hiervan binnen zeven dagen na het verstrijken van de vorenvermelde termijn van vier weken bij aangetekende brief kennis te geven aan burgemeester en wethouders, zulks

onder overlegging van schriftelijke stukken waaruit n en ander in voldoende mate blijkt.

Artikel 52

Executie

Indien na het eindigen van het erfpachtrecht de grond en de eventueel daarop staande opstal (len) niet vrijwillig worden ontruimd zal de gemeente de ontruiming uit kracht van de grosse van de akte van uitgifte kunnen bewerkstelligen.

Artikel 53

Aantekening in openbare registers van einde erfpachtrecht Indien het erfpachtrecht op één der wijzen als bedoeld in de artikelen 47, 48, 49 en 50 is geëindigd zal de gemeente daarvan aantekening laten doen in de openbare registers.

Artikel 54

Overgangsrecht

De Verordening Algemene Bepalingen voor uitgifte van grond in erfpacht, vastgesteld door de gemeenteraad in zijn vergadering van zeventien juni negentienhonderd tweeënnegentig (17-6-1992), vervalt met ingang van de onder artikel 58 bedoelde datum, doch blijft van kracht voor de op basis van deze verordening gevestigde erfpachtrechten en wel tot het tijdstip waarop een tijdvak van zestig jaar is verlopen sinds deze erfpachtrechten zijn gevestigd.

Artikel 55

Domicilie

Ter zake van de erfpacht moet de erfpachter bij de notariële akte domicilie kiezen ten kantore van de notaris die met de uitvoering van die akte is belast.

Artikel 56
Geen bekrachtiging erfpachtovereenkomst door de gemeenteraad
Wanneer de bevoegdheid tot het bekrachtigen van de erfpachtovereenkomst toekomt aan de gemeenteraad maar deze niet besluit om deze erfpachtovereenkomst te bekrachtigen zal de eventueel reeds door de erfpachter betaalde waarborgsom casu quo afkoopsom binnen één maand na het desbetreffende besluit van de gemeenteraad " door burgemeester en wethouders aan de erfpachter worden terugbetaald.
De erfpachter kan geen aanspraak maken op vergoeding van rente over de terug te betalen waarborgsom casu quo afkoopsom. Artikel 57
Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene Bepalingen voor uitgifte van grond in erfpacht 1998".
Artikel 58
Deze Algemene Bepalingen treden in werking op 24 september 1998.". Bovengemelde Algemene Bepalingen zijn van toepassing, en deze voorwaarden vormen met deze akte één onverbrekelijk geheel.
Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke de gemeente aan partij Zaagstra en partij Zaagstra verplicht is aan de erfpachter op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door partij Zaagstra respectievelijk de erfpachter, ieder voor zich, aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de gemeente danwel partij Zaagstra, ieder voor zich, voor die derden aangenomen.
ERFPACHTSOVEREENKOMST
Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in gemelde erfpachtsovereenkomst respectievelijk gemelde koopovereenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen.".

Aanvaarding door koper

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.
Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Doorhaling hypothecaire inschrijvingen

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

Volmacht verlening rectificatie

Verkoper en koper verlenen hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder van de notarissen en medewerkers verbonden aan Notariskantoor Brummelhuis, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om voor en namens verkoper en/of koper mede te werken aan

1. een eventuele akte van rectificatie van de onderhavige akte van levering;
2. (voor zover van toepassing) een akte van rectificatie van de mede op heden te verlijden akte van hypotheekverlening met betrekking tot het verkochte en/of een ander registergoed;

doch uitsluitend indien de gewenste rectificatie betrekking heeft op een verzoek van het kadaster om wijzigingen te doen die een juiste verwerking van deze akte in de

openbare registers voor registergoederen zullen bewerkstelligen, dan wel wanneer in de personalia van partijen zich een kennelijke verschrijving heeft voorgedaan, dan wel om de onderhavige akte zodanig te rectificeren dat deze in overeenstemming is met de aan de levering ten grondslag liggende koopovereenkomst,
de volmacht behelst tevens medewerking aan een akte van bekrachtiging, indien een door koper te vestigen hypotheekrecht op het verkochte en/of een mee te verbinden onderpand eerder is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen dan de onderhavige akte van levering, dan wel om de onder 2. gemelde akte zodanig te rectificeren dat deze in overeenstemming is met de door de desbetreffende hypotheekhouder verstrekte hypotheekopdracht aan de notaris.
Partijen zullen van een eventuele akte van rectificatie een afschrift ontvangen.

Volmachten

Van voormelde volmacht van verkoper blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke aan deze akte zal worden gehecht.
Van voormelde volmacht van koper blijkt uit een notariële akte van volmacht welke op zesentwintig juni tweeduizend vierentwintig is verleden voor mr. L.J.J. van der Kloes, notaris te Amsterdam.

Domiciliekeuze

Partijen verklaarden voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan bij afschrift in de openbare registers en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats te kiezen bij de bewaarder van deze akte met adres: 1081 CK Amsterdam, De Cuserstraat 5.

Slotbepalingen

Tenslotte verklaarden partijen dat voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft gelden hetgeen voor het passeren overigens tussen hen is overeengekomen.

Slot

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.
WAARVAN AKTE is verleden te Amsterdam op de in het hoofd vermelde datum.
Na mededeling van- en toelichting op de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparanten en na hen gewezen te hebben op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien, hebben zij verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen waarna deze akte beperkt is voorgelezen als door de wet bepaald.
Identificatie van personen vond plaats conform de wet.
Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om vijftien uur en drie en veertig minuten.

(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. L.J.J. van der Kloes

Ondergetekende, mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, notaris te Amsterdam, verklaart overeenkomstig artikel 9.21 Omgevingswet dat op de onroerende za(a)k(en) geen voorkeursrecht is gevestigd.

(w.g.) mr. L.J.J. van der Kloes

Ondergetekende, mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Bijlage

47011_Splitsingsakte_Zadelmakerstraat 64.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Dossier: 102557/JKL

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
(Zadelmakerstraat 64 te 1991 JE Velserbroek)

Heden, acht oktober tweeduizend vierentwintig verschenen voor mij, mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, notaris te Amsterdam:
mevrouw Monique Bos, kantooradres 1081 CK Amsterdam, De Cuserstraat 5, geboren te Amsterdam op drieëntwintig maart negentienhonderd zevenenzestig
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: [redacted]
d[redacted] hierna te noemen: de eigenaar en/of [redacted].
De comparante, handelend als gemeld, verklaarde als volgt:
Considerans
1. De eigenaar is gerechtigd tot:
   een perceel grond met de daarop gestichte opstal van een bedrijfspand met ruimte voor productie en opslag en kantoor, plaatselijk bekend te **1991 JE Velserbroek, Zadelmakerstraat 64**, kadastraal bekend gemeente Velsen, sectie E, nummer 1602, ter grootte van drie are en vijfenzestig centiare,
   hierna te noemen: het eigendom en/of het terrein;
   voormeld bedrijfspand bevat negen (9) ruimten, gelegen op de begane grond, de eerste en de tweede verdieping, plaatselijk bekend te 1991 JE Velserbroek, Zadelmakerstraat 64, alsmede vier parkeerplaatsen,
   hierna aan te duiden als: het gebouw;
2. Publiekrechtelijke beperkingen
   Blijkens een kadastraal uittreksel de dato heden zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.
3. Verkrijging/bezwaring
   De eigenaar verkreeg het terrein:
   a. destijds als erfpachtrecht door inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op acht juli tweeduizend vierentwintig in register Hypotheken 4 in deel 89072 nummer 147 van het afschrift van een akte van levering op vijf juli tweeduizend vierentwintig voor mr. L.J.J. van der Kloes, notaris te Amsterdam, verleden, in welke akte kwijting werd verleend voor de betaling van de koopprijs; alsmede
   b. door inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op dertig augustus tweeduizend vierentwintig in register Hypotheken 4 in deel 89393 nummer 111 van het afschrift van een akte van levering bloot-eigendom op

diezelfde dag voor mr. L.J.J. van der Kloes, notaris te Amsterdam, verleden, — in welke akte kwijting werd verleend voor de betaling van de koopprijs, —— door de sub b. omschreven inschrijving zijn zowel de erfpacht als de bloot- —— eigendom in het vermogen van de eigenaar gekomen, waardoor het erfpachtrecht — door vermenging teniet is gegaan. Het terrein is bezwaard met een hypotheekrecht, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op acht juli tweeduizend vierentwintig in register Hypotheken 3 in deel 87512 —— nummer 159. ——

4. Bijzondere bepalingen ——
De op het terrein van toepassing zijnde bijzondere bepalingen van civielrechtelijke aard worden aan het einde van deze akte vermeld. ——

5. Splitsing in appartementsrechten ——
De erfpachter wil thans het eigendom splitsen in **negen (9)** appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en wil over gaan - tot de vaststelling en van toepassing verklaring van een modelreglement als —— bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek en vaststelling van —— verdere bepalingen, welke als aanvulling op casu quo wijziging van bedoeld —— reglement van toepassing zullen zijn. ——
Het gebouw is in verband met de voorgenomen splitsing uitgelegd in een tekening · als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, welke tekening —— voldoet aan het bepaalde in artikel 11 lid 5 van de Kadasterwet en welke tekening - bestaande uit een (1) blad, aan deze akte zal worden gehecht en is goedgekeurd —— door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers op — veertien december tweeduizend tweeëntwintig, onder vaststelling van de —— complexaanduiding **2078A**, en welke tekening door de bewaarder in depot is —— genomen onder depotnummer **20240114100390** op welke tekening de gedeelten — van het gebouw, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een cijfer; ——

6. het eigendom zal omvatten de navolgende appartementsrechten, elk uitmakende — een aandeel in het gebouw en met het recht op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte daarvan, te weten: ——

Omschrijving appartementsrechten ——

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de —— commerciële ruimte, gelegen op de begane grond van het gebouw en verder —— toebehoren, alsmede twee parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gebouw, —— plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E,** — **nummer 2078 A-1**, uitmakende het tweeduizendhonderdelf/zesduizendveertiende · (2.111/6.014e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel — grond met de daarop gestichte opstal van een bedrijfspand met ruimte voor —— productie en opslag en kantoor, plaatselijk bekend te **1991 JE Velserbroek,** —— **Zadelmakerstraat 64**, kadastraal bekend gemeente Velsen, sectie E, nummer —— 1602, ter grootte van drie are en vijfenzestig centiare, ——
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de —— commerciële ruimte, gelegen op de eerste etage van het gebouw en verder ——

toebehoren, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E, nummer 2078 A-2**, uitmakende het driehonderdzevenenvijftig/zesduizendveertiende (357/6.014e)onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;

3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte, gelegen op de eerste etage van het gebouw en verder toebehoren, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E, nummer 2078 A-3**, uitmakende het vijfhonderdtwintig (520/6.014e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte, gelegen op de eerste etage van het gebouw en verder toebehoren, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E, nummer 2078 A-4**, uitmakende het vierhonderdvijfendertig/zesduizendveertiende (435/6.014e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;
5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte, gelegen op de eerste etage van het gebouw en verder toebehoren, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E, nummer 2078 A-5**, uitmakende het zeshonderdvierenveertig /zesduizendveertiende (644/6.014e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;
6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte, gelegen op de tweede etage van het gebouw en verder toebehoren, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E, nummer 2078 A-6**, uitmakende het driehonderddertig/zesduizendveertiende (330/6.014e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;
7. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte, gelegen op de tweede etage van het gebouw en verder toebehoren, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E, nummer 2078 A-7**, uitmakende het vijfhonderdtwintig/zesduizendveertiende (520/6.014e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;
8. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte, gelegen op de tweede etage van het gebouw en verder toebehoren, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E, nummer 2078 A-8**, uitmakende het vierhonderdnegenendertig/zesduizendveertiende (439/6.014e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;
9. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte, gelegen op de tweede etage van het gebouw en verder toebehoren, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E, nummer 2078 A-9**, uitmakende het

zeshonderdachtenvijftig/zesduizendveertiende (658/6.014e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;

tot al welke appartementsrechten de eigenaar thans gerechtigd is.

Vervolgens verklaarde de comparante, handelend als gemeld:

a. de splitsing in **negen (9)** appartementsrechten als hiervoor omschreven bij deze vast te stellen, welke splitsing zal worden geëffectueerd door de inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypoheken 4;
b. bij deze akte een Vereniging van Eigenaars op te richten;
c. te bepalen, dat als reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek zullen gelden:
   - de bepalingen van het modelreglement (met uitzondering van de Annexen), vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en opgenomen in een akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 72212 nummer 160; en
   - de op dat modelreglement aangebrachte wijzigingen en aanvullingen welke hierna *cursief* worden weergegeven.

REGLEMENT VAN SPLITSING

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

Definities

1.1 In het Reglement wordt verstaan onder:
   a. Akte:
      de akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
   b. Appartementsrecht:
      een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
   c. Artikel:
      een artikel van het Reglement;
   d. Beheerder:
      de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
   e. Bestuur:
      het Bestuur van de Vereniging;
   f. Boekjaar:
      het boekjaar van de Vereniging;
   g. Commissie:
      een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
   h. BW:
      het Burgerlijk Wetboek;
   i. Eigenaar:

de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;

j. Gebouw:
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;

k. Gebruiker:
degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;

l. Gemeenschap:
de in de Splitsing betrokken goederen;

m. Gemeenschappelijke Gedeelten:
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
- de Gemeenschappelijke Ruimten;
- de Grond voor zover niet vallend onder x; en
- de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;

n. Gemeenschappelijke Ruimten:
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

o. Gemeenschappelijke Zaken:
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder m;

p. Grond:
de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;

q. Huishoudelijk Reglement:
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;

r. Jaarrekening:
de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;

s. Jaarverslag:
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;

t. Meerjarenonderhoudsplan:
het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan;

u. Onderappartementsrecht:
een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;

v. Ondereigenaar:
de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;

w. Ondersplitsing:
de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;

x. Privé-gedeelte:

het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

y. Raad van Commissarissen:
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;

z. Reglement:
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;

za. Reglement van Ondersplitsing:
het bij de akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing ter zake van die Ondersplitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;

zb. Reservefonds:
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;

zc. Splitsing:
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;

zd. Vereniging:
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;

ze. Vereniging van Ondereigenaars:
de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;

zf. Vergadering:
de vergadering van eigenaars van de Vereniging;

zg. Voorzitter:
de voorzitter van de Vergadering.

1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

Artikel 2

Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

2.1 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.

2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder *en het behandelen van klachten met betrekking tot hinder* kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.

2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers,

hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond en de Vereniging.

2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.

Artikel 3

Aansprakelijkheid voor schade en hinder

Iedere Eigenaar en Gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het Gebouw en/of de Grond toegebrachte schade en voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht, voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of beperken.

Artikel 4

Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder

In het geval dat in een Privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de andere Eigenaars en Gebruikers, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 5

Afwenden gevaar

Iedere Eigenaar en Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de andere Eigenaars en Gebruikers, het Gebouw en/of de Grond onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de betreffende Eigenaar of Gebruiker respectievelijk het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen.

Artikel 6

Burenrecht

Titel 4 van Boek 5 BW (inzake bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven) is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de Eigenaars en de Gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties zoals deze bestaan ten tijde van de Splitsing – of, in geval van een Splitsing van een nog te realiseren of in aanbouw zijnd Gebouw ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw – door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Publiekrecht

Een krachtens het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement of besluit van de Vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw en/of de Grond mag pas worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van Gemeenschappelijke Ruimten en/of Privé-gedeelten pas worden gemaakt, en mag elke andere handeling met betrekking tot het Gebouw en/of de Grond pas worden verricht, nadat een daarvoor eventueel vereiste vergunning of toestemming als bedoeld is verkregen. De rechten

voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement, tenzij de Vergadering voor de uitoefening van die rechten krachtens het Reglement toestemming heeft verleend.

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan

Artikel 8

Aandelen in de Gemeenschap

Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel als vermeld in de omschrijving van het betreffende appartementsrecht. Bij het berekenen van de aandelen zijn de bruto vloeroppervlakten van de privé gedeelten als grondslag gebruikt, een en ander conform de aan deze akte gehechte bijlage.

C. Baten, schulden en kosten en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds

Artikel 9

Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

9.1 De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.

9.2 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.

9.3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontlenen. Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in Artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

Artikel 10

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds

10.1 De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:

a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor

rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds,
voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10.3 en/of Artikel 10.4 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.

10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3;
f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;
g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken: de canon respectievelijk retributie die na de datum van Splitsing opeisbaar wordt;
k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
l. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering.

10.3 a. *In afwijking van het hiervoor gestelde komen de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.2 met betrekking tot het trappenhuis niet voor rekening*

van de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1, doch voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers 2 tot en met 9, elk voor een gelijk aandeel.
Indien mocht blijken uit de feitelijke situatie of uit het feitelijk gebruik dat bepaalde voorzieningen specifiek dienen voor één of meerdere Appartementsrechten, dan is de Vergadering op voordracht van een voorstel van het bestuur gerechtigd de schulden en kosten van deze voorzieningen toe te delen aan de eigenaars van dat (die) appartementsrecht(en), en wel voor de breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers als vermeld in de omschrijving bij die appartementsrechten en de noemer gelijk is aan de som van die tellers. Een dergelijk besluit moet worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 56 vijfde en zesde lid.

c. *Indien de Vereniging* beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, zal de hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds jaarlijks worden bepaald met inachtneming van de in dit Artikel 10.3 bedoelde bepalingen.

d. Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als bedoeld in Artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars, *tenzij voor deze kosten en schulden hiervoor een afwijkende kostenverdeelsleutel is bepaald.*

10.4 *vervallen*

Artikel 11

Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars

11.1 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a en b voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:

a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkons, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten;

b. het hek- en traliewerk (voor zover het geen hek en traliewerk betreft ter afscheiding van de tot een Privé-gedeelte behorende tuin), de borstweringen,

de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers alsmede de gemeenschappelijke parkeerplaatsen;

c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons en terrassen, ook voor zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op het balkon/terras door de betreffende Eigenaar of zijn rechtsvoorganger is aangebracht;

d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;

e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars;

f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
   - de hydrofoor/-foren;
   - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwatervoorziening of WKO-installatie, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
   - de luchtbehandeling en de ventilatie;
   - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
   - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
   - de algemene beveiliging;
   - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,
   - de droge blusleidingen;
   - de brand- en/of doormeldinstallatie;
   - de gevelonderhoudsinstallatie;
   - de GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst);
   - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;
   - de AED;
   - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag,

   voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;

g. de leidingen en buizen voor:
   - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
   - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,

   met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 (ii) onder f en g;
h. de bel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
i. de overige collectieve voorzieningen.

11.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

11.3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22.

Artikel 12

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars

Tot de schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars worden onder meer gerekend:

(i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte; en

(ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
   a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte;
   b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen, tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerd balkon of terras;
   c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (inpandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (inpandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het inpandige hang- en sluitwerk, met uitzondering van hetgeen is vermeld in Artikel 11.1 onder d;
   d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden;
   e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;

f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;
g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;
h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte;

Artikel 13
Verwijdering installaties en andere voorzieningen
De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee of meer Eigenaars te verwijderen. Alle bepalingen in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement met betrekking tot dergelijke installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet meer op de betreffende installatie respectievelijk andere voorziening van toepassing.

Artikel 14
Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan
14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.
14.2 Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, bedraagt de jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds:
a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het Gebouw.
De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.
14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.
Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:
- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
- de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig

toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.

14.4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2 onder a is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.

14.5 Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is Artikel 14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit.

14.6 Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing.

D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

Artikel 15

Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 49.1 wordt de begroting vastgesteld voor het lopende Boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:

a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a;
b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;
c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
d. de baten bedoeld in Artikel 9.2.

Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt, met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten, op verzoek van en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s), in de begroting een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.

15.2 De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere Eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.

15.3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit.

Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen.

De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of

opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de Vereniging of de gezamenlijke Eigenaars.

Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Vergadering anders besluit.

Artikel 16

Jaarrekening en bijdragen Eigenaars

16.1 Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening op.

Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de Vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.

De Jaarrekening bestaat uit:

- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in Artikel 15.1, alsmede een toelichting;
- de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt.

Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op verzoek en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s) in de lasten van de exploitatierekening een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.

16.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 63.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de décharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.

16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.

16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.

16.5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een

Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging. De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting.

Artikel 17

Wanbetaling

17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,=) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 45 is niet van toepassing.

17.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.

17.3 Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden.

Artikel 18

Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing

18.1 Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing.

18.2 In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht als rechten en

verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk.

18.3 De Eigenaar die zijn Appartementsrecht betrekt in een Ondersplitsing dient daarvan binnen veertien dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de Ondereigenaar(s).

E. Verzekeringen

Artikel 19

Verzekeringen

19.1 Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris.

19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van het Gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.
De periodieke controle in overleg met de verzekeraar kan achterwege blijven bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het gebouw door de verzekeraar.

19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.

19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging *(waaronder wordt begrepen een afzonderlijke grootboekrekening binnen de administratie van de vereniging)*. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW.
In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136, lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende

clausule bevatten:
"Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar.
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,=) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".

19.6 In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136, lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

19.7 Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in Artikel 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

19.8 Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

19.9 Leidt het gebruik van een Privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

Artikel 20

Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

20.1 De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.

20.2 Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.

20.3 Noch de gezamenlijke eigenaars, noch de vereniging is aansprakelijk voor diefstal van bezittingen in privé gedeelte(n) of schade toegebracht aan privé gedeelte(n) of bezittingen daarin.

Artikel 21

Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

21.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.

21.2 *Aan het Appartementsrecht met indexnummer 1 is niet het medegebruik verbonden van het trappenhuis.*

21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:

a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid.

Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden.

21.4 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.3 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.6 bepaalde onverkort.

Artikel 22

Uitleg Akte en splitsingstekening

22.1 In geval van twijfel over de uitleg van de Akte dient, in het uiterste geval door de rechter, te worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor derden uit of aan de hand van de Akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt gehouden met:

- de aan de Akte te ontlenen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan;

- de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de Akte zouden leiden;
- de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond, waarbij kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de Akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het Gebouw en/of de Grond; en
- de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.

22.2 Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende splitsingstekening geen uitsluitsel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de tot de Akte behorende splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de Akte dient te worden vastgesteld op de in Artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de Akte en zijn weergegeven op de tot de Akte behorende splitsingstekening.

22.3 Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.

Artikel 23

Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

23.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

23.2 De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.

23.3 De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2.

23.4 *vervallen*

23.5 *vervallen.*

23.6 Het is, behoudens het bepaalde in Artikel 23.4, niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).
Indien zich in een privé gedeelte een vluchtweg bevindt, dient de eigenaar van dit privé gedeelte in noodgevallen vrije doorgang te verlenen aan de overige eigenaars en gebruikers van het gebouw.

23.7 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement.

Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponeerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuizen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.

23.8 De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts-)voorzieningen bevinden.

Artikel 24

Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

24.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden.

24.2 De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt.
Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.

24.3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen (inclusief leidingen en omvormers), boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten.
Iedere eigenaar is verplicht de met inachtneming van het in de vorige zin bepaalde aangebrachte voorwerpen in goede staat te onderhouden. Eventuele kosten (zoals precario) verbonden aan vorenbedoelde voorwerpen komen geheel voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
De eventueel benodigde vergunningen moeten door de betreffende eigenaar(s)/gebruiker(s) voorafgaand aan de plaatsing zelf worden aangevraagd en zijn verkregen. De eventuele precarioheffingen zijn voor rekening van de desbetreffende eigenaar/ gebruiker.

24.4 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in Privé-gedeelten bevinden.

24.5 *vervallen.*

24.6 Voorts is het volgende van toepassing:

1. Het is de eigenaars en gebruikers verboden om afzuigkappen en de afvoer van

droog- of andere machines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet zijn bestemd.

2. *Het is een eigenaar en/of gebruiker niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur stellages, werktuigen en/of machinerieën ten behoeve van een verbouwing van zijn privé gedeelte op te stellen tegen de buitengevel van het gebouw.*

Artikel 25

Veranderingen in constructie Gebouw

25.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

25.2 In afwijking van het in Artikel 24.3 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw. Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten.
Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in kennis te worden gesteld.
Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.
De desbetreffende Eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit Artikel 25.2 bepaalde.
Ingeval van samenvoeging worden het stemrecht en de betalingsverplichting niet gewijzigd.

25.3 Voor zover de in Artikel 25.2 bedoelde aan elkaar grenzende Privé-gedeelten bij dezelfde Gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende Appartementsrechten aan twee of meer Eigenaars toebehoren, kan het Bestuur ontheffing van de in Artikel 25.2 bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 26

Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25

Aan het geven van toestemming of ontheffing, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25, kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de Artikelen 23, 24 en 25 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de Privé-gedeelten

Artikel 27

Gebruik Privé-gedeelten

27.1 *Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming te weten: bedrijfsruimte, in de meest brede zin.*
Een gebruik dat afwijkt van de in de Akte gegeven bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen.
Bij het gebruik van de Privé- gedeelten dienen de van toepassing zijnde respectievelijk te verklaren gemeentelijke voorschriften, waaronder het bestemmingsplan, in acht te worden genomen.

27.2a. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen.

b. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie toegestaan.
Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:
- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
- het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer.

Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt. In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde bestemming van het Privégedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden.

De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b bedoeld, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. Indien de Vergadering bedoelde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.

c. niet van toepassing.

d niet van toepassing.

27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:

a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;

b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en

c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.

27.4 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.

27.5 In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij de Ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in het Reglement.

Artikel 28

Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen

28.1 De vloerbedekking in de Privé Gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Behalve in keukens en sanitaire ruimten is het met name niet toegestaan om parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij Huishoudelijk Reglement of door de Vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige Eigenaars en/of Gebruikers. Indien het Huishoudelijk Reglement geen normen als bedoeld bevat en ook de Vergadering de normen niet heeft vastgesteld, geldt het volgende. Alleen vloerbedekking die, de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan tien decibel (Ico>10dB) verbetert, indien een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking wordt belegd, is toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm 'NEN 5077 geluidswering in gebouwen' respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden Nederlandse norm en zijn

uitgedrukt in een verbetering van de Ico.

28.2 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen.

28.3 *niet van toepassing.*

28.4 Een ten tijde van het verlijden van de Akte bestaande situatie die in strijd is met het hiervoor in dit Artikel bepaalde dient te worden geduld. Zodra de betreffende situatie na het verlijden van de Akte wordt vernieuwd, dient die nieuwe situatie met het hiervoor in dit Artikel bepaalde in overeenstemming te worden gebracht.

Artikel 29

Opslag gevaarlijke stoffen

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd in niet voor bewoning bestemde Privé-gedeelten, na verkregen schriftelijke of per e-mail verleende toestemming van het Bestuur. Het Bestuur kan deze toestemming verlenen, mits aan de volgende drie vereisten is voldaan, onverminderd de bevoegdheid van het Bestuur om aanvullende eisen te stellen:

- het opslaan als zodanig en de wijze van opslag is niet in strijd met de geldende regelgeving;
- de opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks;
- de opslag is in verband met de verzekering tijdig gemeld bij de verzekeraar.

De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

Artikel 30

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 11.1 onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen inclusief ramen als bedoeld in Artikel 12 (ii) onder d die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden. *Voor zover verstoppingen in gemeenschappelijke leidingen niet aantoonbaar het gevolg zijn van nalatigheid van respectievelijk onzorgvuldig gebruik door bepaalde eigenaars of gebruikers komen de herstelkosten daarvan voor rekening van de vereniging met inachtneming van de kosten verdeelsleutel zoals vermeld in artikel 10.*

30.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.

30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-

gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.

30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.

30.5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is. *Hieronder wordt in ieder geval begrepen de toegang door een bestuurder of een door het Bestuur aangewezen persoon of personen, tot de meters voor water en energie voor het gehele Gebouw, welke zich in het Privé gedeelte van het appartementsrecht met indexnummer 1 bevinden.*

30.6 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.

30.7 Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 31

Collectieve voorzieningen

31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen.

31.2 Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn.
Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:

a. de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
b. het is iedere Eigenaar en Gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, mits deze aangepast is aan het mechanische afzuigsysteem;
c. de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het Bestuur opdracht hebben gekregen.

31.3 Een Eigenaar of Gebruiker moet de voorzieningen welke bij de levering in een Privé-gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander Privé-gedeelte gedogen.

31.4 Alle zich in het Privé-gedeelte bevindende voorzieningen die zijn bestemd ten behoeve van een ander Privé-gedeelte, zijn en blijven voor rekening en risico van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan deze voorzieningen bestemd zijn.

Artikel 32

Risico

32.1 Schade aan een Privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.

32.2 Het in Artikel 32.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken Privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het Privé-gedeelte voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. Voor glasschade in of aan een Privé-gedeelte geldt het bepaalde in Artikel 30.7.

32.3 Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken is voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 33

Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten

vervallen

Artikel 34

Toestemming bedoeld in de Artikelen 27, 28, 29 en 33

Aan het verlenen van een toestemming als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, 28, 29 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken.

De in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, 28 en 29 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of worden ingetrokken noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

Artikel 35

Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

Het in de Artikelen 28 tot en met 33 bepaalde kan bij Huishoudelijk Reglement nader worden geregeld.

H. Het door een Eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn Privé-gedeelte

Artikel 36

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

36.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte.

36.2 Een Eigenaar behoeft geen toestemming om zijn Privé-gedeelte in gebruik te nemen.

I. Het in gebruik geven door een Eigenaar van zijn Privé-gedeelte aan een Gebruiker

Artikel 37

Ingebruikgeving Privé-gedeelte

37.1 Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie exemplaren van de verklaring door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.
Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het Bestuur ter hand is gesteld en deze drie kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.
In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

37.2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker.
Het Bestuur houdt een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

37.3 De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.

37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.

37.5 *De eigenaar van het betreffende appartementsrecht* stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW.

37.6 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.

Artikel 38

Borgtocht Gebruiker

vervallen

Artikel 39

Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.

39.2 De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

39.3 Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé-gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.
Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

39.4 De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar.

Artikel 40

Ondergebruik

De Artikelen 37, 38 en 39 zijn van overeenkomstige toepassing op de Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte

Artikel 41

Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

41.1 Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:

a. de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;

b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of

Gebruikers;
c. door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;
d. zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt;
kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2 bedoelde maatregel.

41.2 Worden een of meer van de in Artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven.

41.3 De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de Eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

41.4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6.

41.5 De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid.

41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

41.7 Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

41.8 Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1 bedoeld moet nemen. De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde.

41.9 Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

41.10 Een besluit tot ontzegging van het gebruik van het privé-gedeelte laat onverlet de verplichtingen van de desbetreffende eigenaar en gebruiker uit de wet, dit reglement en indien aanwezig het huishoudelijk reglement voortvloeiend.

K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten

Artikel 42

Overdracht

42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.

42.2 In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:

a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
c. de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder c.

Indien op het moment van vervreemding van een Appartementsrecht nog geen eindafrekening kan worden gemaakt, is het Bestuur bevoegd van de Eigenaar die vervreemdt een extra voorschotbijdrage te verlangen. Deze extra bijdrage dient als aanvulling op de voorschotbijdrage als bedoeld in lid 2 van dit artikel en wordt begroot naar het te verwachten nadeel, één en ander ter beoordeling van het bestuur. Indien bedoelde extra bijdrage ontoereikend mocht blijken te zijn, blijft het bepaalde in lid 2 van dit artikel onverminderd van kracht.

42.3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.

42.4 Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor

aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.

42.5 Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.

42.6 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.

42.7 Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.

42.8 Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.

42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

Artikel 43

Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

43.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.

43.2 Indien op een Appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.

43.3 Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.

43.4 Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker.

43.5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

43.6 Het in Artikel 43.2 tot en met 43.5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning.

Artikel 44

Rechten van erfpacht en opstal

44.1 Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen.

44.2 De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.

Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden

afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het Appartementsrecht verschuldigde bijdragen.

44.3 In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet, de Akte en het Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden, waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald.

44.4 De vestiging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW laat onverlet dat de bevoegdheden die een Eigenaar krachtens de wet, de Akte en het eventuele Huishoudelijk Reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht, door de Eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van vestiging van het opstalrecht anders is bepaald.

44.5 Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of de erfpachter respectievelijk de gerechtigde tot het opstalrecht dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

L. Overtredingen

Artikel 45

Overtredingen

45.1 Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

45.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).

45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.

45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1 van overeenkomstige toepassing.

45.5 Voor de toepassing van dit Artikel wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.

M. Oprichting van de Vereniging en vaststelling van de statuten van de Vereniging

I. Algemene bepalingen

Artikel 46

De Vereniging

46.1 *Bij dezen wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek, genaamd:* ***Vereniging van Eigenaars Zadelmakerstraat 64 te Velserbroek***;
De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.

46.2 *De vereniging is gevestigd te Velsen, thans kantoorhoudende ten kantore van de bestuurder als hierna vermeld.*

46.3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.

46.4 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.

46.5 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

46.6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

Artikel 47

Financiële middelen van de Vereniging

47.1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.

47.2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit.

47.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de Vereniging.

47.4 De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en dient te zijn afgestemd op het doel van het Reservefonds.

47.5 Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het

Bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering.
Betalingen ten laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de Vergadering zijn aangewezen.

47.6 Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.

47.7 De Vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 en 56.6. Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.

47.8 Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

Artikel 48

Boekjaar

Het Boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. In geval van Ondersplitsing dient het Boekjaar van de Vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan het Boekjaar.

II. De Vergadering

Artikel 49

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16.2, de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag uit. De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit Artikel 49.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag.
Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden.

49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.

49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur

wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement. In geval van Ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld.

49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.

49.5 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.

49.6 Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden.

Artikel 50

De vergadering: procedurevoorschriften

50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond.

50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. *Het bestuur zal zelf een afweging maken of de overige eigenaars vooraf in kennis moeten worden gesteld van de ingebrachte agendapunten.*
In geval van Ondersplitsing worden de in dit Artikel 50.2 vermelde termijnen verdubbeld.
Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.

50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de

afwezigheid van de Voorzitter op grond van Artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.

50.5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar *vóór de eerstvolgende vergadering* de notulen dan wel concept-notulen toe.

Artikel 51

Stemrecht

51.1 Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.

51.2 *Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt:* ***negen(9).***

De eigendom van elk appartementsrecht geeft recht tot het uitbrengen van één (1) stem.

Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkens de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.

De Vergadering kan in geval van Ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de Eigenaars als in de Akte is bepaald.

51.3 In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars.

De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.

51.4 De Ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

Artikel 52

Stemrecht mede-Eigenaars

52.1 Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per e-mail aangewezen, worden uitgeoefend.

52.2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 53

Bevoegdheden ter vergadering

53.1 Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste

betreft met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.4 en Artikel 52.1. Indien de Eigenaar een recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen.
Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden.
Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

53.2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging.
Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen. De Vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

Artikel 54

Voorschriften inzake het stemmen

54.1 Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.
Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen doch geen sprake is van een volstrekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.

54.3 Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen

elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

Artikel 55

Vernietiging van een besluit van de Vergadering

Besluiten zijn vernietigbaar conform het bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 BW. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen.

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 65.

Artikel 56

Besluiten over beheer en onderhoud

56.1a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.

b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privégedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s).

Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:

- over welke onderwerpen;
- voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en
- tot welke bedragen,

de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn.

De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement.

Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.

56.2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 61.2.

Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de

vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.

56.3 De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw.

56.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed.

56.5 Besluiten van de Vergadering tot:

a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;
d. het toestaan van horeca;
e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i;
h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,=) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan,

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden meerderheid wordt hier verstaan: twee derden van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin minder dan twee derden van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later

dan zes weken na de eerste vergadering. In geval van een Ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld.

In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.

56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.

56.8 Indien het in Artikel 56.5 onder j bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze kosten ten laste van de Eigenaars komen naar rato van de breukdelen waarvoor zij tot de Gemeenschap gerechtigd zijn.

III. Het Bestuur

Artikel 57

Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging

57.1 Het Bestuur wordt gevormd door één of meer bestuurders. *Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders.* Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.
Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen.
Indien het Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
Voor de eerste maal wordt bij deze tot bestuurder benoemd:
de heer ***Martin Hendrik Wilhelmus Ligthart****, geboren te Ilpendam op dertien februari negentienhonderdtweeënzeventig, woonplaats kiezende te 1447 AA Purmerend, Westerweg 25,*

57.1 Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.
Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen.
Indien het Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.

57.2 Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele

Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.

57.3 De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.

57.4 Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.

57.5 Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,=).
Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,=) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.

57.7 Het Bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.

57.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:

a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle

bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.

57.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben.

57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 58

Informatieverstrekking

58.1 Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het Gebouw en/of de Grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.

58.2 Tot de in Artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:

a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;
b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.

58.3 Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

Artikel 59

Register van Eigenaars en Gebruikers

59.1 Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en

Gebruiker verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres.
Indien het Bestuur en/of de Beheerder een dergelijke kennisgeving niet heeft ontvangen, zal alle correspondentie worden verzonden naar het adres van het betreffende Appartementsrecht.

59.2 In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.

59.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.7 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.

59.4 Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

Artikel 60

Boekhoud- en bewaarplicht

60.1 Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de Vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Vereniging kunnen worden gekend.

60.2 Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als bedoeld in Artikel 58.2 onder a gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de Jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de Vergadering is vastgesteld. Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als nader omschreven in Artikel 58.2 onder c, d, e, f en h waaraan door of tegen de Vereniging, de Eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.

60.3 Alle andere dan de in Artikel 60.2 bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de Vereniging worden bewaard door het Bestuur tot de opheffing van de Splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

Artikel 61

Administratie en Beheer

61.1 De Vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan Eigenaars, notarissen en

het Bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen Beheerder onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder worden overeengekomen.

61.2 De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.

De functies van administratief beheerder en bouwtechnisch beheerder kunnen in één persoon verenigd worden.

IV. Commissies

Artikel 62

vervallen

Artikel 63

Commissies

63.1 De Vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.

63.2 De Vergadering benoemt - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter.

De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

De werkwijze van de kascommissie kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden geregeld.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 64

Huishoudelijk Reglement

64.1 De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:

a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten;
c. de orde van de vergadering;
d. de instructie aan het Bestuur;
e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies;
f. het behandelen van klachten;
g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
h. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;

l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.

64.2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.

64.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden.

64.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 56.5.
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing.

64.5 Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.

64.6 Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.

O. Wijziging van de Akte

Artikel 65

Wijziging van de Akte

65.1 Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW.

65.2 In afwijking van het in Artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.

65.3 In de oproeping tot de in Artikel 65.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.

65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien dagen.

65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter inzage leggen tot nAfkoop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.

65.6 Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.

65.7 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het

besluit vorderen.

65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.

65.9 Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

65.10 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in Artikel 65.2, wordt de notariële akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging

Artikel 66

Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging

Opheffing van de Splitsing door de Eigenaars en ontbinding van de Vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:143, lid 2 BW.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 67

Geschillenbeslechting

Geschillen tussen een of meer Eigenaars onderling of tussen een of meer Eigenaars en de Vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

R. Indexering

Artikel 68

Indexering

De in het Reglement vermelde bedragen worden jaarlijks herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening wordt het laatst geldende bedrag vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

S. Slotbepaling

Artikel 69

Slotbepaling
Al het vorenstaande geldt voor zover bij een wettelijke regeling niet anders is bepaald.-

Splitsingsvergunning
Een splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet is niet vereist.

Bijzondere lasten en beperkingen
Ten aanzien van met betrekking tot het terrein bekende lasten en beperkingen wordt verwezen naar voormelde akte houdende verkrijging bloot-eigendom, in welke akte onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:
"Blijkens artikel 6 van de koopovereenkomst zijn partijen overeengekomen dat de bij uitgifte in erfpacht van het perceel opgenomen kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen op het perceel blijven rusten. De voorwaarden waaronder het perceel in erfpacht werd uitgegeven zijn -voor zover vanaf heden nog van toepassing- de volgende:
"BEPALINGEN UITGIFTE GROND IN ERFPACHT
Enzovoorts; en
"Artikel 7
Overneming verplichtingen
De erfpachter is verplicht alle op het perceel rustende verplichtingen, zoals vermeld in de Bijzondere Bepalingen, van de gemeente over te nemen en na te leven, die bij de verkrijging van het perceel door de gemeente op haar overgingen, één en ander voor zover laatstgenoemde gehouden is deze verplichtingen op te leggen."
Enzovoorts; en
"Artikel 21
Verplichtingen van de erfpachter

I. De erfpachter is verplicht uitvoering te geven aan het navolgende:
a. de grond en de daarop aanwezige opstallen in zodanige staat te (brengen en te) houden dat deze de in de notariële akte aangegeven bestemming en het daar bedoelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond en de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en de opstallen zo nodig tijdig te vernieuwen, indien zulks in verband met het onderhoud noodzakelijk is te achten;
b. overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:96 BW worden de gewone lasten en herstellingen door de erfpachter gedragen. In afwijking van het bepaalde in artikel 5:96 BW is de erfpachter zowel verplicht om de buitengewone lasten die op de onroerende zaak drukken te voldoen als om de buitengewone herstellingen daarvan te verrichten. De gemeente is noch verplicht tot het verrichten van gewone herstellingen, noch van buitengewone herstellingen;
c. tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook geheel of gedeeltelijk zijn tenietgegaan. De erfpachter is daarom ook verplicht alle opstallen tegen brand en stormschade te verzekeren;
d. hij dient voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken als

omschreven onder II, lid a., van dit artikel die burgemeester en wethouders danwel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.

II. *De erfpachter is verplicht te gedogen:*

a. *dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen in, op en/of boven de grond is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen in, op en/of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden. Deze openbare voorzieningen kunnen ofwel eigendom zijn van de gemeente ofwel van andere overheidslichamen en/of van al dan niet geprivatiseerde (nuts) bedrijven.*

b. *Al hetgeen ingevolge het bepaalde onder II, lid a. is aangebracht bevestigd te laten.*

c. *Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, onderhouden (herstellen inbegrepen) en/of vernieuwen van de zaken als bedoeld onder II, lid a. zal door en voor rekening van de desbetreffende eigenaar van die voorzieningen worden hersteld of indien de erfpachter dat wenst aan de erfpachter worden vergoed.*

d. *De erfpachter is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken als bedoeld onder II, lid a. door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.*

III. *Vrijstelling door burgemeester en wethouders van verplichtingen in het kader van dit artikel Burgemeester en wethouders kunnen op basis van een daartoe strekkend schriftelijk verzoek de erfpachter vrijstelling verlenen van de onder I, lid e. genoemde verplichtingen.*
Aan een vrijstelling kunnen voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden, waaronder vaststelling van een nieuwe canon als bedoeld in artikel 34, onder II."

Enzovoorts; en

"Artikel 27

Gebruiksbepaling

Het is de erfpachter niet geoorloofd:

a. *het perceel te gebruiken anders dan voor de doeleinden als vermeld in de Bijzondere Bepalingen;*

b. *het gebruik n/of de bestemming van de grond en van de daarop te bouwen (of reeds gebouwde) opstallen te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming én/of ontheffing van burgemeester en wethouders, welke toestemming én/of ontheffing ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging " kan worden verleend.*

c. *de bij de aanvang van zijn recht op de grond aanwezige of later daarop gebouwde opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, aan welke vergunning voorwaarden kunnen worden verbonden;*

d. *op de grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen waarvan naar het schriftelijk oordee van burgemeester en wethouders gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een*

oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu te duchten is,
zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders,
welke toestemming ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging kan worden
verleend;

e. de grond mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen en het hebben van voorwerpen waarvan naar het schriftelijke oordeel van burgemeester en wethouders gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is."

Enzovoorts; en

Artikel 29

Kettingbeding

a. De erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het bepaalde in de artikelen 7, 21 onder I, 27, 40, 41, 45 (leden b. en c.) en 49 (onder II, leden c. en d.) bij de overdracht van het erfpachtrecht op het gehele perceel (of gedeelte daarvan), alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe erfpachter of beperkt gerechtigde op te leggen en daartoe het in de artikelen 7, 21 onder I, 27, 40, 41, 45 (leden b. en c.) en 49 (onder II, leden c. en d.) bepaalde woordelijk in de notariële akte te laten opnemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete aan de gemeente van tien keer de jaarlijkse canon danwel indien de canon is afgekocht een schadevergoeding ter grootte van de hoogte van de afkoopsom, en met de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de meerdere schade te vorderen.

b. Op gelijke wijze als onder a. is bepaald, verbindt de erfpachter zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding bij de nieuwe erfpachter of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 7, 21 onder I, 27, 40, 41, 45 (leden b. en c.) en 49 (onder II, leden c. en d.) als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan de rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 30

Kwalitatieve verplichtingen

Partijen komen overeen dat de verplichtingen als bedoeld in de artikelen 18, 21 onder II, 27, 40 onder I, 45 (lid a.), 48 en 49 onder II, als kwalitatieve verplichtingen op de onroerende zaak rusten en dat deze verplichtingen van rechtswege zullen overgaan op diegene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) mede gebonden is/zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zal/zullen verkrijgen.
Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen worden vastgelegd in de notariële akte en worden ingeschreven in de openbare registers."

Enzovoorts; en

"Artikel 40

Verbodsbepalingen I.

Het is de erfpachter niet geoorloofd:
a. *het aan hem in erfpacht uitgegeven perceel zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders te splitsen en zijn recht op een gedeelte daarvan over te dragen;*
b. *het erfpachtrecht en het op het in erfpacht uitgegeven perceel gebouwde te splitsen in appartementen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders;*
c. *tot het samenvoegen van erfpachtrechten over te gaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.*
d. *het perceel naar de geldende regelgeving met betrekking tot bodemverontreiniging te (laten) verontreinigen respectievelijk verontreinigd te laten na verontreiniging die tijdens de duur van het erfpachtrecht anderszins mocht zijn veroorzaakt.*

De gemeente heeft te allen tijde het recht hierop daadwerkelijk controle uit te oefenen - De erfpachter is bij nietnaleving van deze verplichting een boete aan de gemeente verschuldigd ter grootte van één procent (1 %) van de jaarlijkse canon danwel indien - d" canon is afgekocht een schadevergoeding ter grootte van tien honderdste procent (0,10 %) van de afkoopsom voor iedere dag dat hij nalatig is om datgene te doen dat nodig is om de verontreiniging " te verwijderen. De gemeente heeft in dat geval ook het recht om de erfpacht op te zeggen (conform het gestelde in artikel 87, tweede lid, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek). Overeenkomstig het bepaalde in artikel 49, onder II, lid d., dient de erfpachter bij het einde van het erfpachtrecht op zijn kosten een bodemonderzoek uit te voeren. De erfpachter is tegenover de gemeente aansprakelijk voor alle schade die de gemeente ondervindt door nietnaleving van deze - bepaling.

II. Verlenen toestemming door burgemeester en wethouders in het kader van dit artikel

Burgemeester en wethouders beslissen binnen twee maanden na het schriftelijk verzoek om toestemming voor de rechtshandelingen als bedoeld onder I, leden a., b. en c. Zij kunnen deze termijn ten hoogste eenmaal met twee maanden verlengen. Indien binnen twee (casu quo vier) maanden niet op het verzoek is beslist zonder dat een en ander aan de erfpachter is toe te rekenen wordt de toestemming geacht te zijn verleend. Burgemeester en wethouders kunnen aan hun toestemming voorwaarden verbinden waaronder herziening van de canon als bedoeld in artikel 34, onder II, alsmede die welke betrekking hebben op het onderhoud van de opstallen nadat de splitsing zal hebben plaatsgehad.

Artikel 41 Boetebepaling bij nietnakoming casu quo overtreding van enige verplichting

a. *Tenzij in deze Algemene Bepalingen en/of de Bijzondere Bepalingen een andere (op een bepaalde situatie aangepaste) boeteregeling is getroffen verbeurt de erfpachter bij elke nietnakoming casu quo overtreding van enige verplichting die - hem ingevolge deze Algemene Bepalingen en de Bijzondere Bepalingen is opgelegd behoudens herstel overeenkomstig artikel 42 na ingebrekestelling en in. - verloop van de daarin gestelde termijn een door burgemeester en wethouders op te leggen en te bepalen boete tot een maximum van tien maal het bedrag van de jaarlijks verschuldigde canon, zulks ten bate van de gemeentekas.*

Indien de erfpachter de erfpachttermijnen door betaling van een afkoopsom als bedoeld in artikel 31, lid b., onder 2, en in artikel 33, lid a. , heeft voldaan word" – voor de bepaling van de boete de canon gehanteerd die verschuldigd zou zijn als ware het een uitgifte in erfpacht waarbij met ingang van het jaar waarin de nietnakoming schriftelijk ter kennis is gebracht van de erfpachter de canon voor een periode van vijf jaar is vastgesteld. Naast het vorengestelde behoudt zowel de gemeente als de erfpachter zich het recht voor om bij nietnakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

b. Tegen de oplegging van een boete als bedoeld in lid a. kan de erfpachter in beroe" komen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad is bevoegd bij zijn beslissing op dit beroep wijziging te brengen in het bedrag van de opgelegde boete. Wordt de erfpachter in zijn beroep in het ongelijk gesteld, dan begint de in de ingebrekestelling gestelde termijn te lopen vanaf de dag waarop de gemeenteraad de beslissing neemt."

Enzovoorts; en

"Artikel 45

Bezwaren en overgang enzovoort van het erfpachtrecht

Enzovoorts; en

"b. Overdracht van het erfpachtrecht in zijn geheel of voor een onverdeeld aandeel, de vestiging van ondererfpacht of een beperkt recht waardoor het gebruik van het perceel grond door anderen wordt verkregen, splitsing van het erfpachtrecht, verdeling van de canon bij splitsing in appartementen, inbreng in een (andere) vennootschap alsmede scheiding van dat recht tussen gezamenlijk rechthebbenden moet bij notariële akte geschieden. De erfpachter is verplicht in de desbetreffende akte alle bepalingen waaronder het recht is verleend op te nemen of daarnaar te verwijzen.

c. Onverminderd het gestelde in artikel 17 is de erfpachter verplicht de overdracht van het erfpachtrecht of de vestiging van het recht uiterlijk op de dag van over dracht/vestiging schriftelijk aan burgemeester en wethouders te melden. Deze meldingsplicht geldt ook voor de andere in lid b. bedoelde gevallen. De nieuwe erfpachter, de ondererfpachter of de verkrijger van een beperkt gebruiksrecht als bedoeld in lid b. is verplicht om binnen een maand op zijn kosten een authentiek afschrift van de akte van zijn verkrijging aan burgemeester en wethouders te overleggen.

"Artikel 49

Doen eindigen van het erfpachtrecht door de erfpachter"

Enzovoorts;

"II. Opzeggen erfpachtrecht door erfpachter na wijziging Algemene Bepalingen

c. Bij het doen eindigen van het recht ingevolge het bepaalde onder II. lid a. zal de erfpachter de in erfpacht uitgegeven grond met de opstallen binnen één maand na afloop van het lopende tijdvak ter vrije beschikking van de gemeente moeten stellen.

d. De erfpachter dient bij het einde van het erfpachtrecht op zijn kosten een

bodemonderzoek uit te voeren.''.

Aanvaarding door koper

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

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

Kwalitatieve verplichting

Blijkens artikel 5 van de koopovereenkomst zijn partijen de volgende kwalitatieve verplichting overeengekomen:

1. *Het is koper niet toegestaan om de grondstrook gelegen voor de rooilijn te gebruiken voor opslagdoeleinden, maar uitsluitend voor parkeerdoeleinden.*
2. *Buiten het bebouwde gedeelte van het perceel is de opslag van kratten en dergelijke verboden.*
3. *Partijen komen overeen dat de verplichting als bedoeld in 1 en 2 als kwalitatieve verplichting op het perceel rust en dat deze verplichting van rechtswege zal overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) mede gebonden is/zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zal/zullen verkrijgen.*
4. *Deze verplichting wordt bij deze als kwalitatieve verplichting vastgelegd in de onderhavige akte en zal worden ingeschreven in de openbare registers.*

Kettingbeding

Blijkens artikel 4 van de koopovereenkomst zijn partijen de oplegging aan koper van het volgende kettingbeding overeengekomen:

1. *De koper is verplicht om op het eigen terrein voor voldoende parkeergelegenheid zorg te dragen. De voor de rooilijn gelegen grondstrook moet van een aanvaardbare verharding worden voorzien en mag uitsluitend voor parkeerdoeleinden worden gebruikt.*
2. *De koper is verplicht het perceel te allen tijde afgescheiden te houden van de aangrenzende grond en de openbare weg.*
3. *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het in de vorige leden bepaalde bij de overdracht van het gehele perceel (of gedeelte daarvan), alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar en/of beperkt gerechtigde op te leggen en daartoe het in artikel 1. en 2. bepaalde woordelijk in de notariële akte te laten opnemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente van vijfduizend euro (€ 5.000,00) met de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meerdere schade te vorderen.*
4. *Op gelijke wijze als onder 3 is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen -bij wijze van derdenbeding- bij de nieuwe eigenaar en/of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in 1. en 2., als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan de rechtsopvolgers en/of beperkt gerechtigden.*

5. *Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het gestelde in 4 aan.*

Algemene Voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken 2013 van de gemeente Velsen

Blijkens de koopovereenkomst zijn op de koop en levering van toepassing de Algemene voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken 2013, met uitzondering van de artikelen 6 en 7, behoudens voor zover daarvan bij de koop niet is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het verkochte niet mogelijk is. Deze algemene voorwaarden, waarin een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding voorkomen, luiden als volgt.

*"**Artikel 1 Begripsomschrijving***

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

***afleveren**: het feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak;*

***Bijzondere Voorwaarden**: de in de koopovereenkomst vermelde voorwaarden die tot de kern van de overeenkomst behoren;*

***consumentenrente**: de wettelijke rente die van toepassing is op alle niet-handelstransacties overeenkomstig artikel 6: 119 Burgerlijk Wetboek;*

***gemeente**: gemeente Velsen, Dudokplein 1, 1971 EN IJmuiden, postadres: postbus 465, 1970 AL IJmuiden;*

***handelsrente**: de wettelijke rente die van toepassing is op alle handelstransacties overeenkomstig artikel 6: 119a Burgerlijk Wetboek;*

***handelstransactie:** een transactie met een onderneming, zijnde een rechtspersoon of een natuurlijk persoon, die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;*

***ingebruikneming**: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt, bijvoorbeeld door deze te betrekken, en/of feitelijke werkzaamheden in en/of op uit te voeren en/of het af te palen;*

***koopovereenkomst**: de overeenkomst waarbij de eigenaar zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de wederpartij om daarvoor de overeengekomen koopprijs te betalen met de daarbij behorende Algemene en Bijzondere Voorwaarden;*

***koopprijs**: de prijs die in de Bijzondere Voorwaarden als tegenprestatie voor de onroerende zaak is overeengekomen;*

***koper**: één of meerdere natuurlijke- en/of rechtspersonen die één of meerdere onroerende zaken van de gemeente aankopen;*

***levering**: overdracht;*

***niet-handelstransactie**: een transactie met een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;*

***notariële akte**:een door de notaris opgemaakte akte die in de openbare registers zal worden ingeschreven;*

***onroerende zaak**: de grond, de met de grond verenigde beplanting, alsmede de gebouwen en/of werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en/of werken;*

***openbare registers**: de kadastrale registers waarin feiten die voor de rechtstoestand van een onroerende zaak van belang zijn, worden ingeschreven;*

overdracht: *juridische eigendomsovergang van de onroerende zaak en van de eventueel daarop rustende rechten en/of verplichtingen door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers;*
perceel: *de onroerende zaak.*

Artikel 2 Legitimering door de koper

1 *De koper dient op verzoek van de gemeente zijn legitimatiebewijs aan haar te overleggen.*
2 *Indien de koper is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken dient hij een bewijs van die inschrijving aan de gemeente te overleggen.*
3 *Als de koper wordt vertegenwoordigd door een gemachtigde dient de gemachtigde naast zijn legitimatiebewijs tevens zijn door de koper ondertekende machtiging te overleggen.*

Artikel 3 Ondertekening van de koopovereenkomst

1 *Het college van burgemeester en wethouders dan wel de op basis van het geldende Mandaatbesluit daartoe bevoegde persoon is bevoegd tot verkoop.*
2 *De ondertekening van de koopovereenkomst door de burgemeester of door de op basis van het geldende Mandaatbesluit daartoe bevoegde persoon geldt als bekrachtiging van de koopovereenkomst door de gemeente.*

Artikel 4 Overdracht op naam van een derde

1 *Onder zijn hoofdelijke medeaansprakelijkheid heeft de koper het recht de overdracht te laten plaatsvinden op naam van een door hem nader te noemen derde, mits deze, blijkens een daartoe strekkende schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, door de gemeente als koper wordt aanvaard.*
2 *De hoofdelijke aansprakelijkheid van de eerste koper eindigt op het moment van de overdracht ten behoeve van de nader te noemen derde.*

Artikel 5 Kosten, rechten en belastingen

1 *Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koop en de levering en aflevering, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting c.q. omzetbelasting, de notariële kosten en het kadastrale recht, de kosten van kadastrale opmeting, het opmaken van de akte van levering en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede het onderzoek naar de eventueel aanwezige zakelijke rechten, zijn voor rekening van de koper.*
2 *Alle lasten en/of belastingen die op het perceel worden geheven komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de ondertekening van de notariële akte dan wel met ingang van een nader in de Bijzondere Voorwaarden te bepalen datum voor rekening van de koper.*

Artikel 6 Waarborgsom

1 *Binnen tien dagen na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst door de koper betaalt de koper een tiende gedeelte van de koopprijs -afgerond naar boven tot een euro- als waarborgsom op een nader door de gemeente op te geven bankrekening.*
Over de waarborgsom wordt door de gemeente geen rente aan de koper vergoed.
2 *Indien de waarborgsom niet binnen tien dagen na de datum van de ondertekening van de koopovereenkomst door de koper aan de gemeente is voldaan, is de koper*

aan de gemeente de wettelijke rente (handelsrente c.q. consumentenrente) over deze waarborgsom verschuldigd, te berekenen over de periode vanaf de datum van de ondertekening door de koper van de koopovereenkomst tot de datum van de betaling van het bedrag van de waarborgsom.

3 *Bij de berekening van de rente wordt een maand op dertig dagen en een jaar op driehonderdzestig dagen gesteld.*

Artikel 7 Rente

1 *Tenzij in de Bijzondere Voorwaarden anders is bepaald, zal door de koper aan de gemeente rente worden betaald, te berekenen over de koopprijs ná aftrek van de waarborgsom, zulks over het tijdvak aanvangende vier weken ná de dag waarop de koopovereenkomst door of namens de burgemeester is ondertekend tot de datum van overdracht c.q. op de datum van voldoening van de koopprijs aan de gemeente.*

2 *Bij de berekening van de rente wordt een maand op dertig dagen en een jaar op driehonderdzestig dagen gesteld.*

3 *Het te hanteren rentepercentage wordt door de gemeente vastgesteld in de daarvoor bestemde Nota Grondprijzen of in de daarvoor in de plaats komende regeling.*

Artikel 8 Overdracht

1 *De notariële akte wordt verleden binnen een door de gemeente in de Bijzondere Voorwaarden te bepalen termijn.*

2 *De koper meldt de gemeente welke notaris met het verlijden van de notariële akte moet worden belast.*

3 *Ter zake van de overdracht moet de koper bij de notariële akte domicilie kiezen ten kantore van de notaris die met de uitvoering van die akte is belast.*

4 *De koper kan het perceel pas in gebruik nemen zodra de notariële akte is ondertekend.*

5 *In afwijking van het in het vorige lid gestelde kan de gemeente schriftelijk toestemming geven om het perceel aan de koper af te leveren vóór de datum van overdracht. Gemeente kan aan haar schriftelijk te geven toestemming voorwaarden stellen.*

6 *Indien de gemeente het perceel vóór de datum van overdracht aan de koper aflevert, dient de koper vóór de datum van ingebruikneming de koopsom, de waarborgsom ex artikel 6 en de eventueel daarover verschuldigde rente ex artikel 6 lid 2, de verschuldigde rente ex artikel 7, en de eventueel verschuldigde omzetbelasting, volledig te hebben voldaan. Tevens dient de koper de door hem gekozen notaris te informeren over de eerdere ingebruikneming.*

7 *De aflevering vóór de datum van overdracht en de aanvaarding van het perceel wordt schriftelijk door partijen vastgelegd.*

8 *De koper is verplicht om zijn medewerking te verlenen aan de overdracht binnen de daarvoor in de Bijzondere Voorwaarden overeengekomen periode.*

9 *Indien de koper niet meewerkt om de overdracht te doen plaatsvinden, heeft de gemeente de bevoegdheid om of de nakoming van de koopovereenkomst te vorderen of de koopovereenkomst te ontbinden, zulks ná daartoe strekkende*

schriftelijke ingebrekestelling en ná verloop van de daarin gestelde termijn. In dat geval is de waarborgsom ex artikel 6 en de eventueel daarover verschuldigde rente op grond van artikel 6 lid 2 als onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente verbeurd.

Artikel 9 Grenzen van het perceel

1 De koper verplicht zich te houden aan de door partijen overeengekomen dan wel aan de door het Kadaster vastgelegde grenzen.
De koper is verplicht de door of namens de gemeente uitgezette punten ten behoeve van het bepalen van de overeengekomen grenzen in stand te laten. Het risico van de niet of niet-behoorlijke instandhouding van die door of namens de gemeente uitgezette punten berust bij de koper. De kosten van eventuele herhaalde uitzetting en/of aanwijzing komen voor rekening van de koper.

2 Bij het oprichten en/of doen oprichten van gebouwen en/of bouwwerken is de koper verplicht om vóóraf overleg te plegen met de met de toetsing en verlening van aangevraagde vergunningen belaste afdeling en met de met het uitmeten van terreinen belaste afdeling van de gemeente, zulks in verband met de juiste uitzetting van deze gebouwen en/of bouwwerken binnen de overeengekomen grenzenvan het perceel.

Artikel 10 Over- of ondermaat

1 In de Bijzondere Voorwaarden wordt bepaald of een eventueel verschil tussen de werkelijke grootte (zoals die door het Kadaster wordt vastgesteld) en de grootte, zoals die in de Bijzondere Voorwaarden is vermeld, aanleiding geeft tot verrekening.

2 Wanneer verrekening plaatsvindt, geschiedt zulks op basis van de in de Bijzondere Voorwaarden vermelde koopprijs per m². Partijen zijn in het kader van een eventuele verrekening geen rentevergoeding verschuldigd.

3 Verschil tussen voormelde werkelijke -door de landmeter van het Kadaster vastgestelde- grootte en de in de Bijzondere Voorwaarden opgegeven geschatte maat zal aan geen der partijen enig recht verlenen, behoudens verrekening tussen partijen op grond van lid 2.

4 Er vindt geen verrekening plaats van de reeds betaalde rente(n).

5 Een verschil van 2 m² of kleiner komt niet voor verrekening in aanmerking.

6 Bij gebreke van een bepaling zoals bedoeld in lid 1 wordt aangenomen, dat geen verrekening plaatsvindt.

Artikel 11 Gebruik van het perceel

Het is de koper niet toegestaan het perceel te gebruiken in strijd met het overeengekomen gebruik en/of bestemming, zoals dat is vermeld in de Bijzondere Voorwaarden.

Artikel 12 Staat van het perceel

1 Het perceel wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt:
a. op het moment van de overdracht; of
b. -indien het perceel reeds voordien door de koper in gebruik is genomen- bij die ingebruikneming.

2 *Het perceel is met ingang van het moment van tekenen van de notariële akte van levering voor rekening en risico van koper, tenzij het perceel reeds voordien in gebruik is genomen, in welk geval het risico met ingang van de dag van ingebruikneming overgaat op koper.*

3 *Het perceel wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen doch overigens met alle daaraan verbonden erfdienstbaarheden en/of (kwalitatieve) verplichtingen.*

4 *De gemeente geeft in de notariële akte kennis van de haar bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en overige lasten en/of beperkingen.*
De koper aanvaardt deze lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk. De koper is verplicht alle op het perceel rustende verplichtingen, zoals vermeld in de notariële akte, na te leven, die bij de verkrijging van het perceel door de gemeente op haar overgingen, één en ander voor zover laatstgenoemde gehouden is deze verplichtingen op te leggen.

5 *Naast het gestelde in lid 4 aanvaardt de koper uitdrukkelijk de lasten en/of beperkingen die:*
a. in de openbare registers zijn ingeschreven,
b. voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of
c. voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

6 *De gemeente staat er voor in, dat zij bevoegd is het perceel in eigendom over te dragen.*

Artikel 13 Tenietgaan van het perceel

Indien het perceel door overmacht vóór het tijdstip van risico-overgang zoals bedoeld in artikel 12 lid 2 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden tenzij binnen vier weken daags ná het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen datum van overdracht:

a *de koper uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, in welk geval de gemeente aan de koper op de overeengekomen datum van overdracht het perceel aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt met alle rechten, uit welke hoofde ook, die de gemeente ter zake van het onheil jegens derden toekomen, dan wel*

b *de gemeente verklaart de schade binnen vier weken ná het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de eerder overeengekomen datum van overdracht verschuift naar de dag volgend op die waarop de vier weken zijn verstreken. Indien herstel binnen vier weken niet ten genoegen van de koper plaatsvindt, dan is de koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij de koper binnen veertien dagen ná die vier weken schriftelijk verklaart gebruik te willen maken van het hem onder sub a toegekende recht, in welk geval de overdracht op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.*

Artikel 14 Archeologie

1 *In de bodem van het perceel kunnen zaken en/of omstandigheden worden aangetroffen die kunnen worden aangemerkt als archeologische monumenten in de zin van de Monumentenwet.*

Indien bij de bebouwing/herontwikkeling van het perceel wezenlijke veranderingen in de bodemgesteldheid plaatsvinden, moet de koper een verkennend bureauonderzoek uit laten voeren naar de archeologische monumenten in het perceel. Over de vraag wanneer sprake van wezenlijke veranderingen in de bodemgesteldheid en aan welke eisen een verkennend bureauonderzoek dient te voldoen dient de koper in overleg met de gemeente te treden.

2 *Wanneer uit het onder lid 1 bedoelde bureauonderzoek volgt, dat het perceel een archeologische potentie heeft, is de koper op basis van de Monumentenwet, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid verplicht, voor zijn rekening een inventariserend vooronderzoek op het perceel te laten uitvoeren door een gecertificeerd archeologisch bedrijf (booronderzoek met bijbehorend plan van aanpak).*
De resultaten van dit vooronderzoek kunnen leiden tot verdere verplichtingen op te leggen aan de koper, die deze aanvaardt en zal uitvoeren.

3 *Indien de hoogte van de kosten van de onder lid 2 bedoelde verdere verplichtingen hiertoe voor de koper in redelijkheid aanleiding geven, kan de koper voor de eigendomsoverdracht, de koopovereenkomst ontbinden.*

4 *Indien de koper zich beroept op lid 3, zijn de kosten van de uitgevoerde onderzoeken voor rekening van de koper.*

Artikel 15 Bodemgesteldheid

1 *De gemeente staat ervoor in, dat het perceel voldoet aan datgene dat de koper - gelet op het overeengekomen gebruik of de overeengekomen bestemming- redelijkerwijs mag verwachten.*
Met name staat de gemeente ervoor in, dat het perceel op het moment van levering vrij is van een zodanige bodemverontreiniging die in de weg zou staan aan vorengenoemd gebruik of bestemming zoals die geldt op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst ten aanzien van het perceel en met inachtneming van de op dat moment geldende regelgeving met betrekking tot bodemverontreiniging.

2 *Wanneer vóór de overdracht zou blijken dat de bodem van het perceel niet dan wel niet geheel geschikt is voor het met de koper overeengekomen gebruik of bestemming laat de gemeente de koper de keuze tussen enerzijds het ontbinden van de koopovereenkomst en anderzijds het voor rekening van de gemeente saneren c.q. het geschikt maken van het verkochte voor de overeengekomen bestemming of gebruik, met dien verstande dat de kosten van sanering c.q. het geschikt maken in totaal niet meer zullen bedragen dan 20 % van de koopprijs van het perceel.*
Indien de kosten van sanering c.q. het geschikt maken in totaal meer bedragen dan 20% van de koopprijs, laat de gemeente de koper de keuze tussen enerzijds ontbinding van de overeenkomst en anderzijds vermindering van de koopprijs van het perceel met 20% zonder dat de koper daarnaast recht heeft op schadevergoeding. Koper heeft dan wel de verplichting tot sanering van het perceel.

3 *In geval van ontbinding zal aan de koper de aan de gemeente reeds betaalde (gedeelten van de) koopprijs (vermeerderd met eventueel reeds betaalde rente op grond van artikel 7) worden gerestitueerd.*
In dat geval, wordt door de gemeente geen rente over de reeds betaalde bedragen vergoed aan koper.

Artikel 16 Verplichting tot zelfbewoning en boete

1 *Wanneer het perceel wordt c.q. is aangewend ten behoeve van (de realisering van) woonruimte is de koper verplicht het perceel uitsluitend zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.*
2 *Het bepaalde in lid 1 vervalt, nadat de koper het perceel drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond, te rekenen vanaf de datum van inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van het perceel.*
3 *Indien het perceel binnen drie jaar, te rekenen vanaf de datum van inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van het perceel, aan een derde wordt vervreemd, is de koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd, te weten 50 % van de door de koper gerealiseerde koopprijs.*
4 *Geen boete is verschuldigd, indien:*
   a *het perceel wordt verkocht op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 174 boek 3 Burgerlijk Wetboek;*
   b *het perceel wordt verkocht in verband met de executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek);*
   c *de koper schriftelijke toestemming van de gemeente heeft gekregen. De gemeente kan hieraan voorwaarden verbinden.*
5 *De toestemming zoals bedoeld in lid 4 sub c wordt in ieder geval verleend in geval van:*
   a *verandering van de werkkring van de koper of diens levenspartner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
   b *overlijden van de koper of diens levenspartner;*
   c *ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding c.q. ontbinding van de duurzame samenleving of beëindiging van geregistreerd partnerschap;*
   d *noodzakelijke verhuizing in verband met de gezondheid van de koper en/of zijn levenspartner en/of van (één van) zijn gezinsleden.*
   De koper dient bovengenoemde omstandigheden ten genoegen van de gemeente aan te kunnen tonen.
6 *Indien de koper zich niet heeft ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie op het in lid 2 bedoelde adres van het perceel, wordt aangenomen dat de koper niet drie achtereenvolgende jaren op bedoeld adres heeft gewoond en dat de koper, in geval van vervreemding, het perceel heeft vervreemd binnen drie jaar. De boete zoals vermeld in lid 3 is dan onverkort van toepassing.*
7 *Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de koper die met instemming van de gemeente voor derden bouwt, maar is wel van toepassing op degene (zijnde de derde) die van deze bouwer/koper verkrijgt.*

Artikel 17 Vergunningen e.d.

1 *Indien nodig zal de koper voor eigen rekening en risico de daartoe vereiste vergunningen en/of toestemmingen aanvragen. Het risico van het niet verkrijgen daarvan is voor (rekening van) de koper.*
2 *Het niet verkrijgen van de vereiste vergunningen en/of toestemmingen is geen grond voor ontbinding van de koopovereenkomst.*

Artikel 18 Aansluiting nutsvoorzieningen

De koper dient voor eigen rekening en risico het perceel op de door hem gewenste nutsvoorzieningen aan te laten sluiten.

Artikel 19 Verplichtingen van de koper

1 *De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen in, op en/of boven het perceel door of namens de gemeente is aangebracht, door of namens gemeente wordt onderhouden (herstellen en/ofvernieuwen inbegrepen) en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen in, op en/of boven het perceel zal worden aangebracht en/of onderhouden.*
2 *De koper is tevens verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van voorzieningen in, op en/of boven het perceel door of namens een derde is aangebracht, door of namens die derde wordt onderhouden (herstellen en/of vernieuwen inbegrepen) en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van die voorzieningen in, op en/of boven het perceel zal worden aangebracht en/of onderhouden.*
3 *De koper is verplicht al hetgeen ingevolge de leden 1 en 2 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.*
4 *Alle schade aan het eigendom van de koper die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen en/of onderhouden (herstellen en/of vernieuwen inbegrepen) door of namens de gemeente van de in lid 1 bedoelde zaken zal door of namens en voor rekening van de gemeente worden hersteld of indien de koper dat wenst aan de koper worden vergoed.*
5 *De koper is verplicht voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden voor eigen rekening en risico die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken als omschreven in leden 1 en 2.*
6 *De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die als gevolg van zijn toedoen en/of nalaten is ontstaan aan de in leden 1 en 2 bedoelde zaken, ook voor die zaken die eigendom zijn van derden.*
7 *De koper vrijwaart de gemeente tegen eventuele vorderingen inzake schadevergoeding van derden die mogelijkerwijs ook zaken in, op en/of boven het perceel in eigendom kunnen hebben.*

Artikel 20 Appartementsrecht

1 *Indien het perceel een appartementsrecht betreft, aanvaardt de koper uitdrukkelijk alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de akte van splitsing, het reglement en de statuten van de Vereniging van Eigenaars.*
2 *De koper verplicht zich tot naleving van de in lid 1 bedoelde verplichtingen.*
3 *Het perceel omvat tevens het aandeel in de aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen ten tijde van de overdracht. Genoemd aandeel kan aan*

verandering onderhevig zijn. De gemeente staat er niet voor in dat het aandeel ten tijde van de feitelijke levering gelijk is aan het aandeel ten tijde van het tot stand-komen van de koop of enig eerder moment.

4 *De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit besluiten die door of namens de Vereniging van Eigenaars worden genomen na het moment van het tot stand komen van de verkoop en voor het moment van overdracht, komen, tenzij de aard van het besluit zich daartegen verzet, ten voordele respectievelijk ten laste van koper. Koper is verplicht in dat geval de uitvoering van het besluit van de gemeente over te nemen. De gemeente is verplicht om koper zo spoedig mogelijk op de hoogte te stellen van (voornemens om over te gaan tot) besluitvorming van de Vereniging van Eigenaars en om eventuele schriftelijke stukken daaromtrent aan koper ter hand te stellen.*

5 *De gemeente zal koper machtigen voor zover mogelijk om vanaf het moment dat de koopovereenkomst niet meer op grond van een ontbindende voorwaarde ontbonden kan worden namens de gemeente de vergadering van eigenaars bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.*

6 *De koopovereenkomst kan door ieder der partijen worden ontbonden, indien de Vereniging van Eigenaars uiterlijk vier weken nadat de koop schriftelijk aan hen is bekend gemaakt aan koper geen toestemming heeft verleend om het appartementsrecht in gebruik te nemen, als deze toestemming op grond van het reglement is vereist.*

7 *In geval van ontbinding zal aan de koper de aan de gemeente reeds betaalde (gedeelten van de) koopprijs (vermeerderd met eventueel betaalde rente op grond van artikel 7) worden gerestitueerd. In dat geval, wordt door de gemeente geen rente over de reeds betaalde bedragen vergoed aan koper.*

Artikel 21 Kettingbeding

1 *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het bepaalde in de artikelen 11, 19, 22, 25 en 28 bij de overdracht van het gehele perceel (of gedeelte daarvan), alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar en/of beperkt gerechtigde op te leggen en daartoe het in de artikelen 11, 19, 22, 25 en 28 bepaalde woordelijk in de notariële akte te laten opnemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente van 10 % van de in de koopovereenkomst vermelde koopprijs, met de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meerdere schade te vorderen.*

2 *Op gelijke wijze als onder lid 1 is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen -bij wijze van derdenbeding- bij de nieuwe eigenaar en/of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 11, 19, 22, 25 en 28 als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan de rechtsopvolgers en/of beperkt gerechtigden.*

3 *Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het gestelde in lid 2 aan.*

Artikel 22 Kwalitatieve verplichtingen

1 *Partijen komen overeen dat de verplichtingen als bedoeld in artikel 19 als kwalitatieve verplichtingen op het perceel rusten en dat deze verplichtingen van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) mede gebonden is/zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zal/zullen verkrijgen.*

2 *Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen worden vastgelegd in de notariële akte en worden ingeschreven in de openbare registers.*

Artikel 23 Voorwaarde van financiering

1 *De koper heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden, indien hij niet binnen vier weken na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst een hypothecaire lening, nodig voor de financiering van het perceel en de eventueel daarop te realiseren bebouwing, onder naar de situatie op de geldmarkt redelijkerwijs te achten condities heeft kunnen verkrijgen.*

2 *Indien de koper een beroep wenst te doen op deze ontbindende voorwaarde, dient hij hiervan binnen zeven dagen na het verstrijken van de vorenvermelde termijn van vier weken bij aangetekende brief kennis te geven aan de gemeente, zulks onder overlegging van schriftelijke stukken waaruit één en ander in voldoende mate blijkt.*

3 *Alle eventueel aan gemeente (vooruit)betaalde bedragen worden binnen redelijke termijn door de gemeente aan koper teruggestort, indien de koopovereenkomst wordt ontbonden op grond van lid 1. In dat geval, wordt door de gemeente geen rente over de reeds betaalde bedragen vergoed aan koper.*

Artikel 24 Faillissement en beslag

1 *Indien de koper vóór het verlijden van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede indien executoriaal beslag wordt c.q. is gelegd, zijn burgemeester en wethouders bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.*

2 *Indien reeds aflevering heeft plaatsgevonden, is de koper alsdan verplicht het afgeleverde onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.*

3 *De reeds betaalde bedragen (koopprijs, waarborgsom, renten) zullen worden gerestitueerd binnen redelijke termijn voor zover bedoeld bedrag het bedrag van de kosten en/of boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan. In dat geval, wordt door de gemeente geen rente over de reeds betaalde bedragen vergoed aan koper.*

Artikel 25 Boetebepaling

1 *De koper verbeurt bij elke niet- of niet behoorlijke nakoming c.q. overtreding van enige verplichting die hem ingevolge deze Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden is opgelegd ná ingebrekestelling en ná verloop van de daarin gestelde termijn een door de gemeente op te leggen onmiddellijk opeisbare boete van 10 % van de koopprijs, tenzij in deze Algemene Voorwaarden en/of de Bijzondere Voorwaarden een andere (op een bepaalde situatie aangepaste)*

boeteregeling is getroffen Het vorenstaande laat onverlet het recht van de gemeente om volledige schadevergoeding te vorderen van de koper voor zover de geleden en/of te lijden schade de verbeurde boete overtreft.

2 Naast het vorengestelde behoudt zowel de gemeente als de koper zich het recht voor om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Artikel 26 Geschillen en rechtskeuze

1 Eventuele geschillen zullen door de te Velsen bevoegde rechter worden beslecht.

2 Het Nederlands recht is van toepassing.

Artikel 27 Hoofdelijkheid

Ingeval twee of meer natuurlijke- en/of rechtspersonen koper zijn, is ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de Bijzondere Voorwaarden en van de Algemene Voorwaarden.

Artikel 28 Indexatie

1 De in de Algemene Voorwaarden en in de Bijzondere Voorwaarden vermelde boeten zullen jaarlijks, voor de eerste maal op 1 januari volgend op het jaar waarin de koopovereenkomst door koper is ondertekend en vervolgens iedere eerste dag vanjanuari van de daarop volgende jaren, worden geïndexeerd op basis van het CBS consumentenprijsindexcijfer, alle huishoudens totaal, zoals door het CBS te Den Haag wordt vastgesteld op de meest recente tijdbasis.

2 De aanpassing vindt plaats door vermenigvuldiging van de tot die datum geldende boeten met een breuk, waarvan de teller bestaat uit het prijsindexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaande aan de datum van ingang van de nieuwe boete en de noemer bestaat uit het meest recente prijsindexcijfer.

3 Indien het CBS op houdt te bestaan en/of de in lid 1 genoemde indexcijfer niet meer bekendmaakt, zal een gelijkwaardig cijfer worden toegepast.

Artikel 29 Bedenktijd

1 In geval van koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan heeft de koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte ondertekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

2 Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

3 De bedenktijd wordt zo nodig, zoveel verlengd dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Artikel 30 Toepassingsbereik Algemene Voorwaarden

1 Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel 'Algemene Voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken 2013'.

2 De Algemene Voorwaarden maken deel uit van de koopovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard.

3 *Indien de Bijzondere Voorwaarden afwijken van die van deze Algemene Voorwaarden, gaan de Bijzondere Voorwaarden voor.*

Artikel 31 Inwerkingtreding Algemene Voorwaarden

Deze Algemene Voorwaarden treden in werking op 23 oktober 2013.".

Volmacht

Van voormelde volmacht blijkt uit een notariële akte van volmacht op zesentwintig juni tweeduizend vierentwintig verleden voor mij, notaris.

Toestemming beperkt gerechtigde

Van de toestemming van voormelde hypotheekhouder blijkt uit gemelde akte van hypotheek de dato vijf juli tweeduizend vierentwintig (ingeschreven in Hypotheken 3 in deel 87512 nummer 159).

Slot

De comparante is aan mij, notaris, bekend.
WAARVAN AKTE, verleden te Amsterdam, op de in het hoofd vermelde datum.
Na mededeling van- en toelichting op de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen persoon en na deze gewezen te hebben op de gevolgen die voor de partij uit de inhoud van de akte voortvloeien, heeft deze verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen waarna deze akte beperkt is voorgelezen als door de wet is bepaald.
Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparant en mij, notaris, ondertekend, om elf uur en vijftien minuten.
(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:

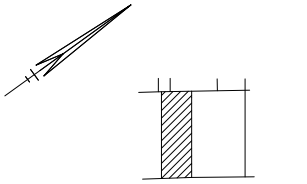
mr. L.J.J. van der Kloes
notaris te Amsterdam

Bijlage

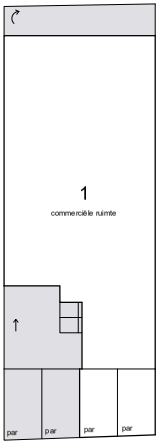
47011_Splitsingstekening_Zadelmakerstraat 64.pdf

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van
het kadastrale perceel: Velsen E 1602

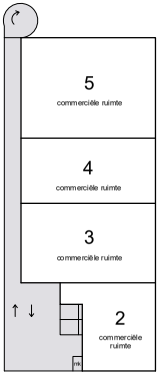
Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk



Situatie 1 : 1000 Velsen E 1602



begane grond



1e etage



2e etage

0m 5m 10m

complex Zadelmakerstraat 64 in Velsen
versie 4 oktober 2024

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bijlage

47011_Eigendomsinformatie - Velsen E 2078 A7.pdf

kadaster

BETREFT
Velsen E 2078 A7

UW REFERENTIE
Zadel unit 7

GELEVERD OP
02-06-2026 - 12:34

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241818602

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
01-06-2026 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Velsen E 2078 A7 Kadastrale objectidentificatie: 014220207810007 Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'
Vereniging van eigenaren	Vereniging van Eigenaars Zadelmakerstraat 64 te Velserbroek
Ontstaan uit	Velsen E 1602
Splitsingsakte	Hyp4 89665/111 Splitsing in appartementsrechten Is met tekening ingeschreven
Ingeschreven op	08-10-2024 om 12:05

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 89393/111 Stuk betreffende kwalitatieve verplichting
Ingeschreven op	30-08-2024 om 12:29
Overig stuk	Hyp4 89393/111 Verbetering
Ingeschreven op	05-09-2024 om 14:46
Overig stuk	Hyp4 89393/111 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	30-08-2024 om 12:29

kadaster

BETREFT
Velsen E 2078 A7

UW REFERENTIE
Zadel unit 7

GELEVERD OP
02-06-2026 - 12:34

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241818602

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
01-06-2026 - 14:59

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 89665/111 Splitsing in appartementsrechten Is met tekening ingeschreven
Ingeschreven op	08-10-2024 om 12:05
Afkomstig uit stuk	Hyp4 89393/111 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht) Vermenging
Ingeschreven op	30-08-2024 om 12:29
Afkomstig uit stuk	Hyp4 89072/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	08-07-2024 om 09:00
Aanvullend stuk	Hyp4 89393/111 Verbetering
Ingeschreven op	05-09-2024 om 14:46
Is aanvulling op	Hyp4 89393/111
Naam gerechtigde	Werkstad Vastgoed B.V.
Adres	Struisgrasstraat 1 A 1032 LE AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	80598854 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

Bijlage

47011_Meetrapport_Zadelmakerstraat 64.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

van Roemburg & Woning Diagnose

Zadelmakerstraat 64
Velserbroek

Object	Bedrijfspand
Opdrachtgever	Van de Steege
Datum meetopname	30 augustus 2024
Datum meetrapport	3 oktober 2024
Meetcertificaat type A	Op locatie ingemeten
Status	Definitief



Conform de Branchebrede NVM cs meetinstructies op basis van de NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen- Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1: 2008

Inhoudsopgave

1. Samenvatting & toelichting op het geheel 3

2. Meetcertificaat 4

3. Termen en definities 5

4.Bijlagen 9

Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2021-2022

1. Samenvatting & toelichting op het geheel

Op 30 augustus 2024 heeft Van Roemburg & Woning Diagnose in opdracht van Van de Steege een opname volgens de NEN 2580 uitgevoerd van een Bedrijfspand aan de Zadelmakerstraat 64 te Velserbroek.

Deze opname heeft tot doel aan te tonen wat de exacte hoeveelheden zijn van het Bruto vloeroppervlak (BVO) en het verhuurbare vloeroppervlak (VVO).

Samenstelling rapportage
Dit rapport bestaat uit 9 pagina's incl. voorblad en zonder bijlagen.

Voorwaarden rapportage
Op al onze offertes, mededelingen, aanvaarding van opdrachten en overeenkomsten zijn steeds van toepassing de voorwaarden zoals die zijn vastgelegd in onze algemene voorwaarden, te lezen op onze website www.vrwd.nl.

Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2021-2022

2. Meetcertificaat

Hierbij verklaart M. Jongejan, dat van het

Object: Bedrijfspand te Velserbroek

de volgende oppervlakten zijn samengesteld:

BVO bedrijfruimte	801 m²
VVO bedrijfruimte	741 m²

en dat deze vloeroppervlakten zijn berekend volgens de NEN 2580, “Oppervlakten en inhouden van gebouwen” 1e druk mei 2007.

Aldus opgemaakt te Amsterdam (NH), d.d. 3 oktober 2024

Van Roemburg & Woning Diagnose B.V.

D. Verhaaf

Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2021-2022

3. Termen en definities

Onderstaande termen en definities geven een algemene beschrijving van de NEN2580. Niet alle termen en definities komen voor in deze rapportage.

3.1. Ruimte
Een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, met een netto hoogte van ten minste 1,5 m, dat geheel of gedeeltelijk begrensd wordt door bouwkundige scheidingsconstructies en waarvan de vloer of de overdekking een onderdeel vormt van de constructie van het gebouw.

3.2. Binnenruimte
Een ruimte die door middel van bouwkundige scheidingsconstructies geheel van de bodem en van de buitenlucht is afgesloten.

3.3. Bouwlaag
Een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,5m in hoogte verschillen.

3.4. Vloeroppervlakte
De oppervlakte van een vloer dient te worden bepaald als de oppervlakte van de verticale projectie op het horizontale vlak. Vloeroppervlakten moeten in m^2 worden uitgedrukt.

3.5. Bruto vloeroppervlakte
De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen.

Ter aanvulling van bovenstaande geldt het volgende:

- Als een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Als een buitenruimte aan een binnenruimte grenst moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegekend aan de bruto vloeroppervlakte van de binnenruimte.

De bruto vloeroppervlakte van een overdekte binnenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenbegrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte wordt niet meegerekend een schalmgat of vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan $4m^2$. Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan $0,5m^2$.

Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2021-2022

3.6. Netto vloeroppervlakte

De netto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van afzonderlijke ruimten.

De netto vloeroppervlakte van een overdekte buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Ter aanvulling van bovenstaande geldt het volgende:

- Een schalmgat of vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4m2.
- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m.
- Een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, voor zover het grondvlak daarvan groter is dan 0,5m2.
- De oppervlakte van een vrijstaande niet toegankelijke leidingschacht, voor zover het grondvlak daarvan groter is dan 0,5 m2.

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden gegenereerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m^2.

3.7. Tarra

De tarra oppervlakte van een ruimte , van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de bruto vloeroppervlakte en de netto vloeroppervlakte van respectievelijk de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

3.8. Gebruiksoppervlakte

De op vloerniveau gemeten oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten (bijvoorbeeld een woning of kantoorgebouw), die geschikt is voor het beoogde gebruik van deze ruimte of groep van ruimten, is bepaald door de formule A-B+C, waarin:

A. Vloeroppervlakte binnen scheidingsconstructie van een woning, mits netto hoogte 1,5 m.
B. Vloeroppervlakte dat buiten beschouwing moet blijven:

- buitenruimte
- voorziening voor verticaal verkeer > 4 m2 (tot 1 okt 97: 2,5 m2)
- technische ruimte > 0,5 m2
- buitenberging
- schalmgat of vide > 4 m2
- bouwconstructie > 0,5 m2
- leidingschacht

C. Evenredig deel van de vloeroppervlakte buiten de woning dat eventueel aan de woning wordt toegerekend (gemeenschappelijke ruimte).

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak kleiner is dan 0,5m^2.

Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2021-2022

3.9. Twee of meer gebruiksfuncties

Als twee of meer gebruiksfuncties in een gebouw voorkomen, waarvan de gebruiker of gebruiksgroep is aangewezen op gemeenschappelijke verblijfsruimten en/of sanitaire ruimten, dient de volgens bovengenoemde manier bepaalde gebruiksoppervlakte behorende bij één gebruiksfunctie te worden vermeerderd met een evenredig deel van:

- De gebruiksoppervlakte van gemeenschappelijke verblijfsruimte en/of sanitaire ruimten.
- De gebruiksoppervlakte van de ruimte, die de kortste looproute vormen vanaf de toegang van het deel met een uitzonderlijke gebruiksfunctie naar de gemeenschappelijke verblijfsruimten en/of sanitaire ruimten.

3.10. Verhuurbare oppervlakte (VVO)

De verhuurbare oppervlakte van een ruimte of groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Waar gelijke gebruiksfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.

3.11. Correctie glaslijn

Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen. Bij de bepaling van het VVO wordt niet meegerekend:

Een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties.

- Een trappenhuis, met inachtneming van de een-op-een regel.
- Een voorziening voor verticaal verkeer, trapgat of liftschacht.
- Toegangssluizen naar trappenhuizen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis.
- Een schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk aan 4,0m2.
- Een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen.
- De oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5m.
- Een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan – bij schuine kolommen inclusief het gedeelte van de ruimte daaronder dat lager is dan 1,5m – groter is dan of gelijk aan 0,5m2.
- Een dragende binnenwand.
- Een ruimte voor horizontaal verkeer indien deze uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang, met inachtneming van de één-op-één regel.

Eén-op-één regel:
Een trapbordes wordt als voorziening voor verticaal verkeer gerekend, tenzij de NVO van de hierop aansluitende verhuurbare ruimte groter is dan of gelijk aan de NVO van het bordes zelf. Ditzelfde principe geldt voor een ruimte voor horizontaal verkeer die uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang.

3.12. Verticaal verkeersoppervlakte

De verticale verkeersoppervlakte is de netto oppervlakte die word ingenomen door alle tot een gebouw behorende binnenruimten en voorzieningen voor verticaal verkeer. Vloeroppervlakten van open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw mogen niet tot de vloeroppervlakten van verticaal verkeer worden gerekend.

Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2021-2022

3.13. Gemeenschappelijke verkeersruimten

De gebruiksoppervlakte behorende bij één gebruiksfunctie dient, behoudens in een woongebouw of logiesgebouw, tevens te worden vermeerderd met een evenredig deel van de gebruiksoppervlakte van de gemeenschappelijke verkeersruimte, waaronder de toegangsruimte in een gebouw, naar de ruimten met verschillende gebruiksfuncties op de bouwlagen.

3.14. Stallingsruimten

Bijruimte, die dient voor het stallen en parkeren van rijwielen en motorvoertuigen.

3.15. Installatie oppervlakte

De installatie oppervlakte is de netto vloeroppervlakte van de ruimten voor alle gebouwinstallaties. Hiertoe behoren:

- De installatie is vast verbonden met het gebouw.
- Het tot stand brengen van de installatie is nauw verweven met de bouwkundige werkzaamheden.
- De installatie is overwegend gericht op het scheppen van de juiste condities voor het verblijven of werken in het gebouw.

Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2021-2022

4.Bijlagen

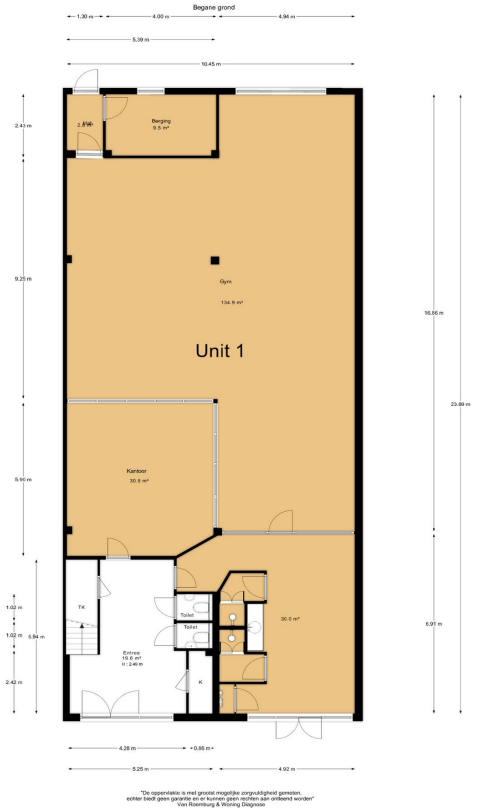
Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2021-2022

	PRE BVO AFTREK	BVO	POST BVO AFTREK		OPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580-2007
	vides/schalmgat >4m2	Bruto vloer oppervlak (excl. Vides etc. >4m2)	Ruimte met beperkte stahoogte <1,50 m	Vertikaal Verkeer >4 m2 & niet toegankelijke ruimten	Verhuurbaar vloer oppervlak m2
Begane grond	-	266,90	-	-	247,21
Eerste verdieping	-	266,60	-	-	248,00
Tweede verdieping	-	267,35	-	-	245,95
Woon/Werkruimte	-	800,86	-	-	741,17

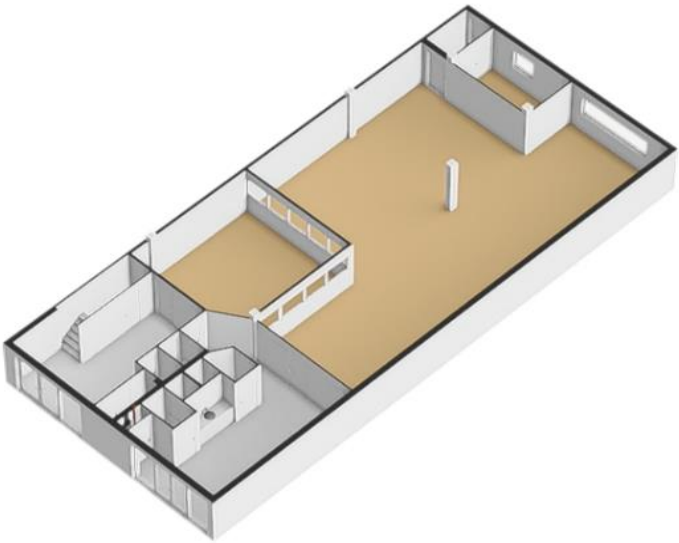
Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2021-2022

Unit	VVO	% van verhuurd oppervlak	Deel van gemeenschappelijke ruimte (m^2)	VVO incl % gemeenschappelijke ruimtes	
Unit 1	218,5	35,86%	47,3	265,8	m^2
Unit 2	35,7	5,86%	7,7	43,4	m^2
Unit 3	52,0	8,53%	11,3	63,3	m^2
Unit 4	44,5	7,30%	9,6	54,1	m^2
Unit 5	64,6	10,60%	14,0	78,6	m^2
Unit 6	40,3	6,61%	8,7	49,0	m^2
Unit 7	44,0	7,22%	9,5	53,5	m^2
Unit 8	43,9	7,20%	9,5	53,4	m^2
Unit 9	65,8	10,80%	14,2	80,0	m^2
Totaal	609,3	1	131,9	741,2	m^2

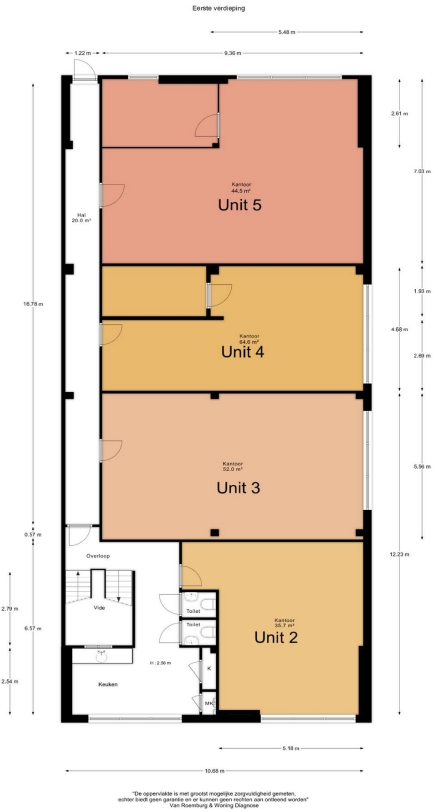
Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2021-2022



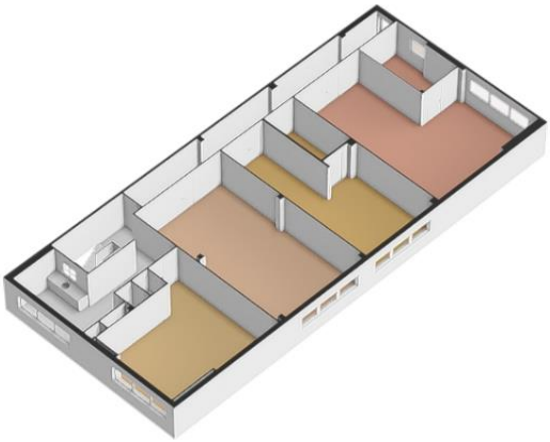
Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2021-2022



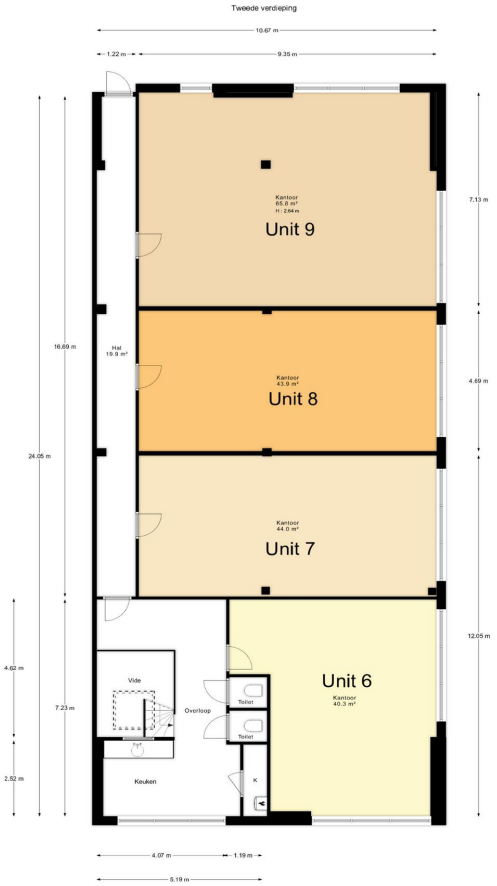
Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2021-2022



Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2021-2022

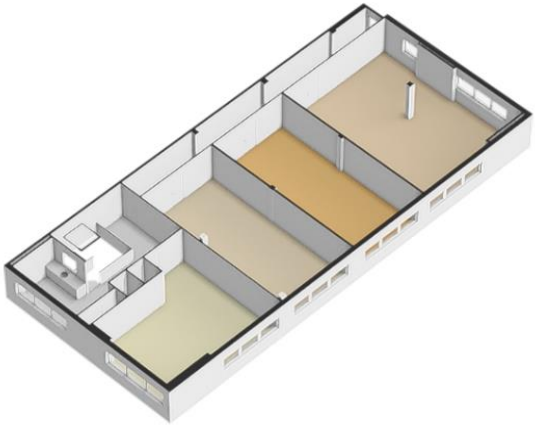


Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2021-2022



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2021-2022



Op al onze diensten en transacties zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op onze website www.vrwd.nl | © van Roemburg & Woning Diagnose 2021-2022

Bijlage

47011_Bestemmingskaart_Zadelmakerstraat 64.jpg.pdf

Bedrijventerrein Velserbroek
gemeente Velsen
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2012-06-14)
PLEKINFO
DOCUMENTEN
KENMERKEN
104969.4, 494246.8
Enkelbestemming
Bedrijventerrein
Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie
Bouwvlak
Functieaanduiding
bedrijf tot en met categorie 2
Maatvoering
maximum bebouwingspercentage terrein: 70%
maximum bouwhoogte: 10 m
Lange Sloot
Lange Sloot

Bijlage

47011_Bestemmingsplan_Zadelmakerstraat 64.pdf

Artikel 6 Bedrijventerrein

- 6.1 Bestemmingsomschrijving
- 6.2 Bouwregels
- 6.3 Afwijking van de gebruiksregels
- 6.4 Wijzigingsbevoegdheid

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Een cluster van bedrijfsactiviteiten welke zijn opgenomen in de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, tot en met de op de verbeelding aangegeven maximale categorie, dit met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle-inrichtingen;
b. garagebedrijven, caravan/kampershowrooms en autoshowrooms;
c. een afhaalpunt e-commerce;
d. onzelfstandige detailhandel die behoort bij een toegestane bedrijfsuitoefening, daaraan nauw aansluit en zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk een ondergeschikt onderdeel uitmaakt van de bedrijfsuitoefening;
e. niet zelfstandige kantoren, met dien verstande dat - per bedrijf - de oppervlakte van de kantooractiviteiten die functioneel verbonden zijn met de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten niet meer dan 50% mag bedragen van het totale bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 2000 m² per vestiging;
f. bedrijven welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan reeds gevestigd zijn, en vergunning hebben of niet in strijd waren met het daarvoor geldende plan, mogen worden voortgezet.

ter plaatse van de aanduiding:

g. bedrijfswoning (bw) is tevens maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
h. detailhandel volumineus (dhv) zijn tevens bouwmarkten toegestaan;
i. dienstverlening (dv), is tevens toegestaan een bankgebouw voor de zakelijke markt, een bedrijfsverzamelgebouw ten behoeve van de financiële en administratieve dienstverlening alsmede zelfstandige kantoren;
j. 'parkeergarage' (pg) is tevens een parkeergarage/parkeerdek en/of daktuin toegestaan;
k. 'sporthal' (sph) is tevens een sporthal toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen zoals kleedruimtes en een kantine;
l. 'nutsvoorziening' (nv) is tevens een nutsvoorziening toegestaan;
m. 'opslag' (op) is tevens een Goederenwegvervoerbedrijf: b.o. > 1.000 m² (sbi-code 494) toegestaan, voorzover voorkomend in ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

met de daarbij behorende:

n. verkeersvoorzieningen;
o. groenvoorzieningen;
p. nutsvoorzieningen;
q. parkeervoorzieningen;
r. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
s. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
t. waterlopen en waterpartijen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen ten behoeve van de bestemming gelden de volgende regels tenzij ter plaatse van een aanduiding anders is bepaald:

6.2.1 Bouwen van gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;

b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de verbeelding met de maatvoeringaanduiding aangegeven hoogte dragen;
c. het bebouwingspercentage van een bouwperceel mag niet meer dan het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage bedragen;
d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 500 m3 bedragen.

6.2.2 Bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de maximale bouwhoogte (m) van erf- en terreinafscheidingen is 2,6 m;
b. de maximale bouwhoogte (m) van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is 6,0 m.

6.2.3 Nutsvoorziening
Ter plaatse van de aanduiding nutsvoorziening mag een gebouw ten behoeve van de openbare nutsvoorziening worden opgericht, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte niet meer dan 3.0 mag bedragen.

6.3 Afwijking van de gebruiksregels
Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 6.1, onder a:

a. om bedrijven toe te laten in één milieucategorie hoger dan in artikel 6.1 opgenomen, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op specifieke werkwijze) geacht kan worden te behoren tot de in artikel 6.1 genoemde milieucategorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren in de in artikel 6.1 genoemde milieucategorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

met inachtneming van het volgende:

c. geluidszoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan.

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 6.1, onder d:

d. om de vestiging van volumineuze detailhandel, brand of explosiegevaarlijke detailhandel toe te staan mits die in binnensteden en wijkwinkelcentra uit een oogpunt van hinder of veiligheid niet inpasbaar zijn. Met dien verstande dat risicovolle en geluidszoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden als volgt te wijzigen:
6.4.1 Wijzigen Staat van Bedrijfsactiviteiten
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de tot het plan behorende "Staat van Bedrijfsactiviteiten" te wijzigen, voor wat betreft:

a. het onderbrengen van bedrijfsactiviteiten in een andere milieucategorie, indien op grond van technologische ontwikkelingen de in de "Staat van Bedrijfsactiviteiten" vermelde milieucategorie niet meer de juiste is;
b. het toevoegen van bedrijfsactiviteiten, geen seksinrichtingen zijnde, aan een bepaalde categorie van de "Staat van Bedrijfsactiviteiten" mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de in de betreffende categorie opgenomen bedrijfsactiviteiten.

6.4.2 Wijzigen aanduiding bedrijfswoning
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding "bedrijfswoning" (bw) van de verbeelding te verwijderen, indien geen sprake meer is van een bedrijfswoning

Bijlage

47011_Staat van bedrijfsactiviteiten_Zadelmakerstraat 64.pdf

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:										
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		50	R	100	D	**3.2**
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100	C		50	R	100		**3.2**
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50	C		30		50		**3.1**
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	0	50			10		50		**3.1**
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50			10		50		**3.1**
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50			10		50		**3.1**
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:										
152	102	2	- conserveren	200	0	100	C		30		200		**4.1**
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50			30		100		**3.2**
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30			10		50		**3.1**
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:										
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200	C		50	R	300		**4.2**
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	50	10	50			50	R	50		**3.1**
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:										
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C		10		100		**3.2**
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10		100		**3.2**
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10		100		**3.2**
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200	C		30		300		**4.2**
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	C		10		300		**4.2**
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100	C		30	R	200		**4.1**
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100	C		100	R	200		**4.1**
1543	1042	0	Margarinefabrieken:										
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200	C		30	R	200		**4.1**
1551	1052	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	C		50	R	100		**3.2**
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	50	50	300	C		50	R	300		**4.2**
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	C		50	R	100		**3.2**
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30			0		30		**2**
1561	1061	0	Meelfabrieken:										
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200	C		50	R	200		**4.1**
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200	C		50		200	D	**4.1**
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:										
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200	C		30	R	200		**4.1**
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:										
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200	C		30		300		**4.2**
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200	C		30		200		**4.1**
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	C		30		200		**4.1**
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	**3.2**
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	**3.2**
1583	1081	0	Suikerfabrieken:						
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50	30	100	**3.2**
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	**4.2**
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30 R	100	**3.2**
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	**3.1**
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:						
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	**3.2**
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	**4.1**
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	**4.1**
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	**4.1**
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:						
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	**3.2**
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	**4.2**
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	**4.1**
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	**4.2**
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:						
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	**4.1**
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	**4.2**
1596	1105		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	**4.2**
1597	1106		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	**4.2**
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	**3.2**
16	12	-							
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK						
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	**4.1**
17	13	-							
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL						
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	**3.2**
172	132	0	Weven van textiel:						
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	**3.2**
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	**3.1**
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	**3.1**
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	**4.1**
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	**3.1**
18	14	-							
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	**3.1**
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	**3.1**
19	15	-							
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)						
191	151, 152		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	**4.2**

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	**3.1**
20	16	-							
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	**3.2**
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:						
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	**4.1**
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	**3.1**
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	**3.2**
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	**3.2**
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	**3.1**
21	17	-							
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN						
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	**4.1**
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:						
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	**3.1**
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	**3.2**
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:						
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	**3.2**
22	58	-							
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	**3.2**
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	**3.2**
23	19	-							
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN						
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	**3.2**
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	**4.2**
2320.2	19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	**4.2**
24	20	-							
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN						
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:						
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	**3.1**
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	**4.2**
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	**4.2**
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:						
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	**3.2**
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50 R	100	**3.2**
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	**3.1**
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	**4.1**
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	**4.2**
25	22	-							

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	**4.2**
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:						
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	**3.1**
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	**4.1**
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	**3.2**
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:						
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	**4.1**
252	222	2	- met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	**4.2**
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	**3.1**
26	23	-							
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN						
261	231	0	Glasfabrieken:						
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	**3.2**
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	300	100	100	30	300	**4.2**
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	**3.1**
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	**3.2**
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	**4.1**
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	**4.1**
2651	2351	0	Cementfabrieken:						
2652	235201	0	Kalkfabrieken:						
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	**4.1**
2653	235202	0	Gipsfabrieken:						
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	**4.1**
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:						
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	**4.1**
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	**4.2**
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:						
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	**3.2**
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	**3.2**
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:						
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	**3.2**
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:						
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	**3.2**
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:						
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100	0	100 D	**3.2**
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	10	30	50	0	50	**3.1**
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300	**4.2**
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	**3.1**
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:						
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300	**4.2**
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):						
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	**4.1**
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	**3.2**

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
27	24	-							
27	24	-	VERVAARDIGING VAN METALEN						
271	241	0	Ruwijzer- en staalfabrieken:						
272	241	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:						
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:						
273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300	**4.2**
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:						
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30 R	300	**4.2**
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:						
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:						
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	**4.2**
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:						
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	**4.2**
28	25	-							
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)						
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:						
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	**3.2**
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	**3.1**
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	**4.1**
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:						
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	**4.2**
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	**4.1**
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	**4.1**
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	**3.2**
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	**3.1**
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:						
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50	100	**3.2**
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200	30	200 D	**4.1**
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100	50	100 D	**3.2**
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	**3.2**
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	**3.2**
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	**3.2**
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	**3.2**
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	**3.2**
2851	2561,3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	**3.2**
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	**3.2**
2851	2561, 3311	8	- emailleren	100	50	100	50 R	100	**3.2**
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	**3.2**
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	**3.2**
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	**3.1**
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:						
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	**4.1**
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	**3.2**

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
29	27, 28, 33								
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN						
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:						
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	**3.2**
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	**4.1**
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
30	26, 28, 33	-							
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	**2**
31	26, 27, 33	-							
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30	50	200	**4.1**
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	**4.1**
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	**4.1**
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	**3.2**
315	274		Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	**4.2**
32	26,33	-							
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.						
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50 D	**3.1**
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	**3.1**
33	26, 32, 33	-							
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	**2**
34	29	-							
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS						
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven						
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	**4.1**
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	**4.1**
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	**4.1**
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	**3.2**
35	30	-							
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)						
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:						
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	**3.1**
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	**3.2**
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	**4.1**
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:						
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100	30	100	**3.2**
353	303,3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:						
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	**4.1**
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100	30 R	100	**3.2**

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
36	31	-							
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	**3.2**
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	**1**
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	**2**
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	**2**
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	**3.1**
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	**3.1**
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	**2**
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	**3.1**
37	38	-							
40	35	-							
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER						
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:						
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	**3.2**
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	**3.2**
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:						
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	**2**
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	**3.1**
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	**3.2**
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:						
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	**4.2**
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	**3.1**
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:						
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	**3.2**
41	36	-							
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER						
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:						
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	**3.1**
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:						
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	**2**
41	36	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	**3.2**
41	36	B3	- >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	**4.2**
45	41, 42, 43	-							
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID						
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	**3.2**
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	**3.1**
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	**3.1**
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	**2**
50	45, 47	-							

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
501	451		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	**3.2**
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	**3.2**
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	**3.1**
51	46	-							
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	**3.1**
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	**2**
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	**3.2**
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	**3.1**
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	**3.1**
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	**3.1**
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	**2**
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	**2**
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	**2**
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	**2**
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	**2**
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	**2**
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:						
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	**2**
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	**3.1**
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	**2**
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:						
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	**3.1**
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:						
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	**3.2**
5152.2 /.3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100	10	100	**3.2**
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:						
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	**3.1**
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	**2**
5153.4	46735	4	zand en grind:						
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	**3.2**
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	**2**
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	**3.1**
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	0	0	30	0	30	**2**
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	**3.2**
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	**2**
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	**2**
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	**3.2**
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	**3.1**
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	**3.2**
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	**3.1**
518	466	0	Grth in machines en apparaten:						
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	**3.2**

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	**2**
60	47	-							
60	49	-	VERVOER OVER LAND						
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	**3.2**
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	**3.2**
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	**3.2**
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	**3.1**
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	**2**
63	52	-							
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	**3.1**
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	**2**
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	**3.2**
64	53	-							
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	**2**
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	**1**
71	77	-							
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	**3.1**
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	**3.1**
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	**2**
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	**2**
74	63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	**3.1**
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	**2**
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	50	30	200 C	50 R	200	**4.1**
90	37, 38, 39	-							
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING						
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	**2**
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	**3.1**
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	**3.1**
93	96	-							
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	**3.1**
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	**3.1**
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	**2**
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	**2**

Bijlage

47011_Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging_Zadelmakerstraat 64.pdf

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING		CATEGORIE
-		nummer		
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o < 500 m²	B
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	B
0142	0162		KI-stations	B
15	10, 11	-		
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c.< 7.500 kg meel/week	B
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B
1584	10821	6	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	B
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17	13	-		
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18	14	-		
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	B
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	C
20	16	-		
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	B
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22	58	-		
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	1814	A	Grafische afwerking	A
2223	1814	B	Binderijen	B
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	B
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	B
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	A
24	20	-		
26	23	-		
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m²	B
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28	25	-		
28	25	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	B
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	B
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	B

287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	B
30	26, 28, 33	-		
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	B
33	26, 32, 33	-		
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	B
36	31	-		
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	A
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	B
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	B
45	41, 42, 43	-		
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m^2	B
64	53	-		
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	A
65, 66, 67	64, 65, 66	-		

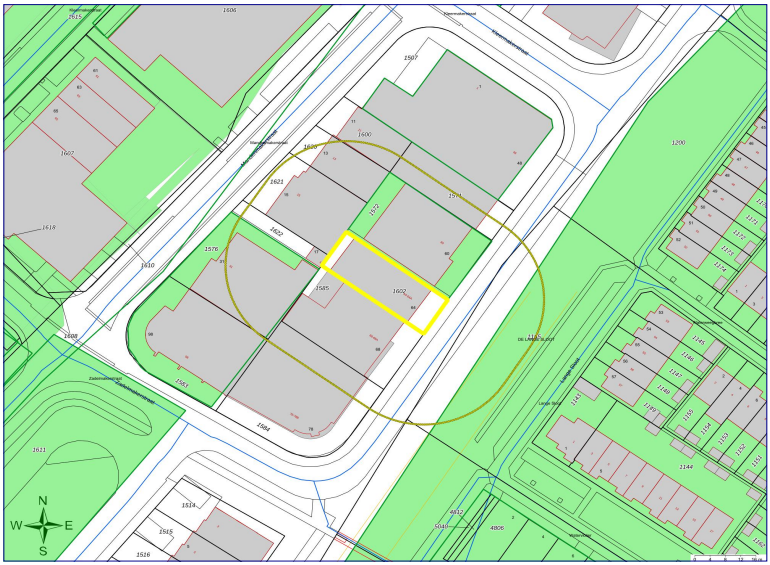
Bijlage

47011_Bodeminformatie_Zadelmakerstraat 64.pdf

odijmond
OMGEVINGSDIENST IJMOND

Uittreksel bodeminformatie

Zadelmakerstraat 64 te Velserbroek



Geselecteerde locatie	HBB Locaties
25-meter contour	Ondergrondse tanks
Rapportcontouren	Locatiecontouren
Perceelgrenzen	

(c) 2018 Omgevingsdienst IJmond - Pagina 1 van 10 - 28-06-2024

odijmond
OMGEVINGSDIENST IJMOND

Welke informatie vindt u in dit rapport

Dit betreft een rapportage van de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van dit rapport is aangegeven. De rapportage is gemaakt op basis van gegevens van het bodeminformatiesysteem (bis) van Omgevingsdienst IJmond. Omgevingsdienst IJmond verleent deze dienst voor de gemeenten Beemster, Beverwijk, Bloemendaal, Edam-Volendam, Haarlemmerliede en Spaarnwoude, Heemskerk, Heemstede, Landsmeer, Noordwijkerhout, Oostzaan, Purmerend, Uitgeest, Velsen, Waterland, Wormerland en Zandvoort. Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken, Besluiten (Wet bodembescherming) of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.

De informatie kan onder anderen gebruikt worden bij eigendomsoverdracht van een perceel, taxaties en de uitvoering van bodemonderzoek. Voor het uitvoeren van bodemonderzoek moet conform de NEN 5725 (historisch onderzoek), NEN 5707(verkennend asbestonderzoek) en de norm NEN 5740 (verkennend bodemonderzoek) in een straal van 25 meter rondom de onderzoekslocatie alle milieu-informatie worden verzameld. Hieronder volgt een toelichting op de beschikbare informatie. Heeft u vragen over dit rapport of behoefte aan een advies, dan kunt u bellen met één van de milieuadviseurs bodem van de Omgevingsdienst. U kunt ook mailen naar: info@odijmond.nl.

Bodemonderzoeken en bodemsaneringsrapporten
De rapportage vermeldt alle bodemonderzoeken en bodemsaneringsrapporten die bij de Omgevingsdienst bekend zijn. Dit hoeven echter niet alle bestaande bodemonderzoeken en rapporten te zijn. Wij beschikken vaak niet over onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van eigendomsoverdracht of in het kader van de BSB-operatie (vrijwillig bodemonderzoek op bedrijfsterreinen). Het is namelijk niet verplicht deze onderzoeken naar de gemeente te sturen. Wij beschikken wel over onderzoeken in het kader van de vergunning tot bouw, de milieuvergunning, bestemmingswijzigingen en de Wet bodembescherming (Wbb).
Vermeldt wordt ook of de resultaten van het bodemonderzoek aanleiding gaven tot het uitvoeren van verder onderzoek of een bodemsanering.

Locaties Wet bodembescherming (Wbb)
In het bodeminformatiesysteem staan locaties vermeld waar (vermoedelijk) ernstige bodemverontreinigingen aangetroffen is. Een ernstig verontreinigde bodem moet volgens de Wet bodembescherming (op termijn) gesaneerd worden, als er spraak is van onaanvaardbare risico's.

Ondergrondse tanks bij particulieren
Het tankenbestand bevat locaties waar een particuliere, ondergrondse huisbrandolietank aanwezig is (geweest). De lijst is niet uitputtend, omdat deze samengesteld is op basis van vrijwillige meldingen van particuliere tankbezitters. Een registratieplicht bestond niet. Van bovengrondse tanks bij particulieren zijn geen gegevens beschikbaar.
Een ondergrondse tank is op de juiste wijze gesaneerd als een KIWA-certificaat aanwezig is. De tank is dan op juiste wijze gereinigd en afgevuld met zand of gereinigd en verwijderd. Daarnaast is de bodem onderzocht op verontreiniging met olieproducten.

Historisch bodembestand (Hbb)
In het Historisch Basisbestand (HBB) zijn locaties opgenomen waar - op basis van Hinderwet- en vergunningsgegevens blijkt dat er (potentieel) bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden Bodembedreigende activiteiten hoeven niet tot bodemverontreiniging te hebben geleid. De aard van de activiteit zegt wel iets over de kans dat bodemverontreiniging is opgetreden.
Alleen een bodemonderzoek geeft uitsluitsel of de bodem daadwerkelijk verontreinigd is.

Bodemkwaliteitskaart
Gegevens uit de bodemkwaliteitskaart zijn niet opgenomen in de rapportage, omdat de kaart niets zegt over de bodemkwaliteit van een specifiek perceel. Het geeft de te verwachten bodemkwaliteit weer voor de onverdachte delen van een groter gebied en is bedoeld als hulpmiddel bij lokaal grondverzet. De bodemkwaliteitskaart is te vinden op de website: www.odijmond.nl.

Directe omgeving van de locatie
De rapportage besteedt ook aandacht aan percelen in de directe omgeving van het geselecteerde adres. Een bodemverontreiniging kan zich namelijk naar naastgelegen percelen verspreiden. De rapportage geeft de gegevens voor het gebied 25 meter rondom het geselecteerde adres.

odijmond
OMGEVINGSDIENST IJMOND

Informatie over geselecteerd perceel

Overzicht bodemlocaties

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Gegevens bodemlocaties

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overzicht tanks

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Documenten bij tanks

Overzicht activiteiten uit Historisch bodembestand

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

(c) 2018 Omgevingsdienst IJmond - Pagina 3 van 10 - 28-06-2024

odijmond
OMGEVINGSDIENST IJMOND

Informatie van percelen in een straal van 25 meter rondom de locatie

Overzicht bodemlocaties

Locatiecode	Locatienaam	Straatnaam	Huisnummer	Postcode	Plaatsnaam
AA045304531	Mandenmakerstraat 31	Mandenmakerstraat	31	1991JG	VELSERBROEK
AA045304409	Zadelmakerstraat	Zadelmakerstraat	60	1991JE	VELSERBROEK
AA045304744	Terrein Velserbroek	Velserbroekse Dreef		1991AN	VELSERBROEK

Gegevens bodemlocaties

Mandenmakerstraat 31

Locatiecode	AA045304531
Locatienaam	Mandenmakerstraat 31
Straatnaam	Mandenmakerstraat
Huisnummer	31
Postcode	1991JG
Plaatsnaam	VELSERBROEK

- Bodeminformatie

Beoordeling verontreiniging	Niet verontreinigd
Vervolgactie i.h.k.v WBB uit status locatie van Nazca	voldoende onderzocht
Bevoegd gezag Wbb	Noord-Holland
Asbeststatus	

- Rapportinformatie

Rapportdatum	Naam onderzoek	Onderzoeksbureau	Rapportnummer	Conclusie
01-06-2018	Mandenmakerstraat 31 Velserbroek	APS Milieu	R18-B412	In de in- en uitpandige toplaag van het noordelijk terreindeel (MM01, zand, traject 0,05-1,3 m-mv) zijn geen verontreinigingen aangetroffen. De uitpandige toplaag van het oostelijk terreindeel waarin ballast en plaatselijk baksteen zijn aangetroffen (MM02, zand, traject 0,05-0,5 m-mv) is licht verontreinigd met PCB, minerale olie, kobalt, molybdeen, kwik en PAK.. Het grondwater nabij de olie-waterafscheider is licht verontreinigd met barium. Met onderhavig bodemonderzoek is de nulsituatie vastgelegd.
03-11-1998	Mandenmakerstraat (Broekerwerf) Verkennend onderzoek NEN 5740 03-11-1998	BK	M98.0251	Geen van de geanalyseerde parameters (in grond en grondwater) zijn verhoogd aangetroffen. De ondergrond is niet onderzocht.

odijmond
OMGEVINGSDIENST IJMOND

- Documenten bij rapporten

Document gaat over	Downloadlink
vbo 1-06-2018	vbo 1-06-2018
Mandenmakerstraat (Broekerwerf) Verkennend onderzoek NEN 5740 03-11-1998	M98.0251

- Besluiten bij locatie
Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Documenten bij besluiten
Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Mogelijk onderzochte bodembedreigende activiteiten
Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Activiteiten uit Historisch bodembestand
Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Tanks
Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Documenten bij tanks
Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Verontreinigingscontouren
Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Saneringscontouren
Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Zorgcontouren
Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zadelmakerstraat

Locatiecode	AA045304409
Locatienaam	Zadelmakerstraat
Straatnaam	Zadelmakerstraat
Huisnummer	60
Postcode	1991JE
Plaatsnaam	VELSERBROEK

- Bodeminformatie

Beoordeling verontreiniging	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Vervolgactie i.h.k.v WBB uit status locatie van Nazca	voldoende onderzocht
Bevoegd gezag Wbb	Noord-Holland
Asbeststatus	

- Rapportinformatie

Rapportdatum	Naam onderzoek	Onderzoeksbureau	Rapportnummer	Conclusie
11-03-1997	Verkennend bodemonderzoek	BK	M97.0018	bg & og: - ; gw: Cd, xylenen >s.

(c) 2018 Omgevingsdienst IJmond - Pagina 5 van 10 - 28-06-2024

odijmond
OMGEVINGSDIENST IJMOND

	Broekerwerf in Velserbroek			

- Documenten bij rapporten

Document gaat over	Downloadlink
	9771-2_000.pdf

- Besluiten bij locatie
Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Documenten bij besluiten
Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Mogelijk onderzochte bodembedreigende activiteiten
Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Activiteiten uit Historisch bodembestand
Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Tanks
Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Documenten bij tanks
Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Verontreinigingscontouren
Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Saneringscontouren
Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Zorgcontouren
Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Terrein Velserbroek

Locatiecode	AA045304744
Locatienaam	Terrein Velserbroek
Straatnaam	Velserbroekse Dreef
Huisnummer	
Postcode	1991AN
Plaatsnaam	VELSERBROEK

- Bodeminformatie

Beoordeling verontreiniging	Pot. ernstig, niet urgent, niet spoedeisend
Vervolgactie i.h.k.v WBB uit status locatie van Nazca	uitvoeren NO
Bevoegd gezag Wbb	Noord-Holland
Asbeststatus	

- Rapportinformatie

Rapportdatum	Naam onderzoek	Onderzoeksbureau	Rapportnummer	Conclusie
16-07-1987	Terrein Velserbroek te Velsen	PBI	R.87.040	Indicatief onderzoek tbv

(c) 2018 Omgevingsdienst IJmond - Pagina 6 van 10 - 28-06-2024

	-Zuid Indicatief onderzoek 16-07-1987			geplande nieuwbouwlocatie. Resultaten onderzoek: BG: PAK plaatselijk matig verhoogd GW in oostelijk deel van gebied plaatselijk matig tot sterk verhoogde gehalten aan lood aangetroffen. Onderzoek is gedateerd.

- Documenten bij rapporten

Document gaat over	Downloadlink
Terrein Velserbroek te Velsen-Zuid Indicatief onderzoek 16-07-1987	R.87.040

- Besluiten bij locatie
Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Documenten bij besluiten
Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Mogelijk onderzochte bodembedreigende activiteiten
Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Activiteiten uit Historisch bodembestand
Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Tanks

Adres	Plaats	Soort	Product	Inhoud (l.)	Status
Hofgeesterweg 27	VELSERBROEK	Ondergronds	huisbrandolie	3000	gesaneerd
Westbroekerweg 15	VELSERBROEK		huisbrandolie	3000	verwijderd
Westbroekerweg 15	VELSERBROEK		huisbrandolie	3000	verwijderd

- Documenten bij tanks

Document gaat over	Downloadlink
	NZ045300231.pdf
screenshot topmilieu	screenshot topmilieu

- Verontreinigingscontouren
Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Saneringscontouren
Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

- Zorgcontouren
Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overzicht tanks
Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

odijmond
OMGEVINGSDIENST IJMOND

- Documenten bij tanks

Overzicht activiteiten uit Historisch bodembestand

Binnen de Omgevingsdienst IJmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

odijmond
OMGEVINGSDIENST IJMOND

Disclaimer

Deze rapportage geeft de situatie weer zoals bekend bij de omgevingsdienst op de datum van afdrukken.

De informatie wordt verstrekt op basis van de bij de Omgevingsdienst IJmond beschikbare gegevens. Aan de door ons verstrekte gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De Omgevingsdienst staat niet garant voor de volledigheid en juistheid van de getoonde informatie en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade of gevolgschade voortkomend uit het verstrekken van deze informatie, schade ten gevolge van nalaten gebaseerd op deze informatie mede inbegrepen.

Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bijvoorbeeld adviesbureaus, bij aan- of verkoop van onroerend goed een informatie- dan wel onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks.

Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel een onderzoek naar de aanwezigheid van een tank. De verkregen informatie uit deze rapportage is niet conform de norm NEN 5725 en bevat daarmee mogelijk onvoldoende informatie om te worden gebruikt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, bestemmingsplanwijziging of andere vraagstukken rondom grondverzet. Bij een aanvraag voor een vergunning tot bouw dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Het is niet uitgesloten dat de gemeente dan opnieuw bodemonderzoek eist omdat de bestaande informatie verouderd is of omdat een onjuiste onderzoeksstrategie is toegepast.
Inhoudelijke vragen en vragen over de werking van de website kunt u stellen door een mail te sturen naar info@odijmond.nl.

Indien er in de bodem lood wordt aangetroffen, kan er sprake zijn van gezondheidsrisico's. Lood wordt met name aangetroffen in gebieden die van oudsher bebouwd zijn en/of waar ophooglagen aanwezig zijn. Indien hier sprake van is en er geen bodemonderzoek van de (woon)locatie aanwezig is, adviseren wij alsnog om dit uit te voeren. Aan de hand van dit onderzoek kunnen wij vervolgens een inschatting maken van de eventuele gezondheidsrisico's.

Voor informatie over waterbodems kunt u het beste contact opnemen met het betreffende waterschap. Zij zijn hiervoor ook het bevoegd gezag.

Naast dit bericht adviseren wij voor het opzoeken van bodeminformatie in de gemeentes Beemster, Edam-Volendam, Haarlemmerliede en Spaarnwoude en Purmerend ook desbetreffende gemeente te raadplegen voor bodeminformatie. Deze gemeenten beheren ook een eigen bodeminformatie-systeem waar mogelijk nog aanvullende bodeminformatie aanwezig is.
Voor het opzoeken van bodeminformatie in de gemeente Noordwijkerhout wordt geadviseerd om ook het bodemloket www.bodemloket.nl te raadplegen. Op het bodemloket is informatie te vinden van locaties waar de provincie Zuid-Holland in het kader van de Wet bodembescherming bevoegd gezag is.

odijmond
OMGEVINGSDIENST IJMOND

Bijlage

Immobiel	Een verontreiniging in de bodem die zich niet verspreidt. De verontreiniging blijft dus op zijn plek en gaat niet naar het grondwater of de bodemlucht. Voorbeelden zijn zware metalen en PAK (koolstofdeeltjes).
Mobiel	Een verontreiniging in de bodem die zich wel verspreidt. De verontreiniging blijft dus niet op zijn plek en verplaatst zich door de grond, verspreidt naar het grondwater of naar de bodemlucht. Voorbeelden zijn benzineproducten of stoffen met chloor.
Achtergrondwaarde	De kwaliteit van de bodem die er 'van nature' voorkomt, een soort referentiewaarde voor Omgevingsdienst ODIJmond.
Tussenwaarde	De helft van de interventiewaarde. Als gehalten boven de tussenwaarde worden gemeten, is meestal meer onderzoek nodig.
Interventiewaarde	Als de gehalten in de bodem hoger zijn dan de interventiewaarde, dan moet bekeken worden hoeveel grond boven de interventiewaarde is verontreinigd.
Geval van ernstige bodemverontreiniging	Als er meer dan 25 m3 grond is vervuild met gehalten boven de interventiewaarde, is er sprake van een ernstig geval. Voor grondwater is dat 100 m3.

(c) 2018 Omgevingsdienst IJmond - Pagina 10 van 10 - 28-06-2024

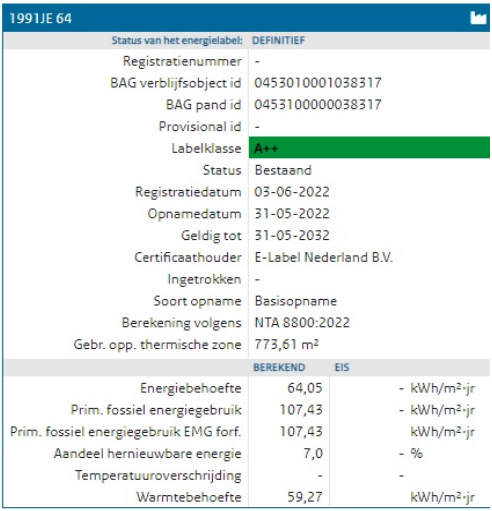
odijmond
OMGEVINGSDIENST IJMOND

Legenda

Wbb	Wet bodembescherming
BKK	Bodemkwaliteitskaart
HO	historisch onderzoek
VO	verkennend onderzoek
OO	oriënterend onderzoek
NO	nader onderzoek
SO	saneringsonderzoek
SP	saneringsplan
SE	saneringsevaluatie
EUT	ernst en urgentie
AP04	partij-keuring
<= AW	Geen verhoogde gehalten gemeten
> AW	Licht verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Streefwaarde "volledig schoon" (S-waarde). Er is geen verder onderzoek noodzakelijk.
> T	Matig verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Tussenwaarde (T-waarde).
> I	Sterk verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Interventiewaarde (I-waarde). De interventiewaarde is het concentratie niveau in de grond, waterbodem of grondwater waarbij de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant en dier heeft kunnen zijn verminderd. Een overschrijding van de interventiewaarde betekent niet per definitie dat er risico's zijn. Per locatie zullen de eventuele risico's (aanvaardbaar risiconiveau) moeten worden vastgesteld. Deze zijn afhankelijk van de functie (ARN). In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat voor de diffuse verontreinigingen er geen risico's zijn voor de functie wonen met tuin. De overschrijding van de I-waarde betreft mogelijk slecht ? (klein) deel van de onderzoekslocatie en hoeft daarmee niet de gemiddelde verontreinigings-situatie van deze locatie te betreffen. Als in meer dan 25 m3 grond of meer dan 1000 m3 grondwater concentraties boven de I-waarde zijn gemeten dan is het volgen van een Wet BodemBeschermingprocedure (Wbb) verplicht in nieuwe situaties, zoals de aanvraag van een bouwvergunning, bestemmingsplanwijziging/functiewijziging, Wet milieubeheer vergunning of bij meer dan 25 m3 grondverzet. Het kan dan zo zijn dat er wel een Wbb-procedure gevolgd moet worden maar er toch geen sanering plaatsvindt op basis van aanvaardbaar risiconiveau en achtergrondwaarden.
Onbekend	Niet van toepassing / Gebruikte code is geen officiele benaming / niet onderzocht dan wel geen informatie voorhanden in het gemeentelijk systeem Voor een verdere toelichting van de omschrijvingen zie de bijlage.

Bijlage

47011_Energielabel registratie_Zadelmakerstraat 64.jpg.pdf



1991JE 64		
Status van het energielabel:	DEFINITIEF	
Registratienummer	-	
BAG verblijfsobject id	0453010001038317	
BAG pand id	0453100000038317	
Provisional id	-	
Labelklasse	A++	
Status	Bestaand	
Registratiedatum	03-06-2022	
Opnamedatum	31-05-2022	
Geldig tot	31-05-2032	
Certificaathouder	E-Label Nederland B.V.	
Ingetrokken	-	
Soort opname	Basisopname	
Berekening volgens	NTA 8800:2022	
Gebr. opp. thermische zone	773,61 m²	
	BEREKEND	EIS
Energiebehoefte	64,05	- kWh/m²·jr
Prim. fossiel energiegebruik	107,43	- kWh/m²·jr
Prim. fossiel energiegebruik EMG forf.	107,43	kWh/m²·jr
Aandeel hernieuwbare energie	7,0	- %
Temperatuuroverschrijding	-	-
Warmtebehoefte	59,27	kWh/m²·jr

Bijlage

47011_104 ZDL Begroting 2026.pdf

Begroting VvE Zadelmakerstraat 64 te Velserbroek

DEEL 1 - 1/9ste deel

Bestuurs/ Administratiekosten

Beheerkosten	€ 2.070,00	
Bankkosten	€ 250,00	
		€ 2.320,00

TOTAAL € 2.320,00

DEEL 2 - per breukdeel

Verzekering

Gebouwverzekering	€ 3.650,00	
Bestuursaansprakelijkheid		
Aansprakelijkheidsverzekering		
		€ 3.650,00

Diverse

Alarm	€ 350,00	
Afval	€ 1.500,00	
Internet tbv alarm	€ 624,00	
		€ 2.474,00

Reserve Fonds

Reservering Groot Onderhoud	€ 2.500,00

TOTAAL € 8.624,00

DEEL 3 - 1/8ste deel (BG niet)

Diverse

Schoonmaak Algemene Ruimtes	€ 2.500,00

TOTAAL € 2.500,00

Totaal € 13.444,00

Herbouwwaarde pand : € 1.200.000,00

Naam	Aandeel	Unit nr	Totaal per jaar	Totaal p/half jaar	Totaal p/maand	Eigenaren deel	Eigenaren deel p/m	Gebruikers deel	Gerbuikers deel p/m
Mustafa Isik	2111	1	**€ 3.284,93**	€ 1.642,46	€ 273,74	€ 2.416,52	€ 201,38	€ 868,41	€ 72,37
A.B. Kuipers	357	2	**€ 1.082,21**	€ 541,11	€ 90,18	€ 622,85	€ 51,90	€ 459,36	€ 38,28
De heer M Akata	520	3	**€ 1.315,95**	€ 657,98	€ 109,66	€ 789,54	€ 65,79	€ 526,41	€ 43,87
De heer S Tulumcu	435	4	**€ 1.194,06**	€ 597,03	€ 99,51	€ 702,61	€ 58,55	€ 491,45	€ 40,95
Werkstad Vastgoed BV	644	5	**€ 1.493,77**	€ 746,88	€ 124,48	€ 916,34	€ 76,36	€ 577,42	€ 48,12
Werkstad Vastgoed BV	330	6	**€ 1.043,49**	€ 521,75	€ 86,96	€ 595,24	€ 49,60	€ 448,25	€ 37,35
Werkstad Vastgoed BV	520	7	**€ 1.315,95**	€ 657,98	€ 109,66	€ 789,54	€ 65,79	€ 526,41	€ 43,87
Mustafa Isik	439	8	**€ 1.199,80**	€ 599,90	€ 99,98	€ 706,71	€ 58,89	€ 493,09	€ 41,09
De heer M Akata	658	9	**€ 1.513,84**	€ 756,92	€ 126,15	€ 930,66	€ 77,55	€ 583,18	€ 48,60
TOTAAL	6014		**€ 13.444,00**	**€ 6.722,00**	**€ 1.120,33**	**€ 8.470,00**	**€ 705,83**	**€ 4.974,00**	**€ 414,50**

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bijlage

47011_104 ZDL Notulen 2026.pdf

Maan
VvE Advies en Beheer

Notulen vergadering van: **VvE "Zadelmakerstraat 64" te Velserbroek**
Gehouden op: **10 maart 2026**
Locatie: **Online**

Aanwezig : A. Ertek
Afwezig met Machtiging : Werkstad Vastgoed B.V., S. Tulumcu, M. Isik, A. Kuipers
Aantal stemmen aanwezig : 9 (inclusief machtigingen).

---

1. Opening/Vaststellen aantal stemmen
De beheerder opent om 11.00 uur de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Blijkens de getekende presentielijst zijn 9 stemmen van de totaal 9 aanwezig, zodat alle besluiten rechtsgeldig genomen kunnen worden.

2. Vaststellen Agenda
Er zijn geen ingekomen stukken en de agenda wordt vastgesteld.

3. Goedkeuren notulen vergadering d.d. 16-10-2024
De notulen worden goedgekeurd.

Actielijst 16-10-2024

Actie	Door wie?	Gereed?
Inschrijven KvK Martin als bestuurder	Selman	✓
UBO Formulier aan Rabobank verstrekken ivm toetreding Martin als bestuurder	Martin	✓
Beschikkingsbevoegdheid regelen bij de Rabobank om over de rekeningen van de VvE te beschikken	Martin/Selman	✓
Opruimen van de bestrating rondom het gebouw	Martin	✓
Jaarfacturen servicekosten versturen	Martin	✓

4. Jaarverslag 2025 en goedkeuren jaarcijfers:
De beheerder bespreekt de jaarcijfers 2025 en loopt door de balans en W&V rekening heen. De leden hebben geen vragen of opmerkingen. De jaarcijfers worden goedgekeurd en de vergadering verleend decharge aan de bestuurder en de beheerder decharge. De leden besluiten het exploitatieresultaat toe te voegen aan het reservefonds.
Besluit: De vergadering keurt de jaarcijfers goed
Besluit: Het exploitatieresultaat wordt toegevoegd aan het reservefonds

5. Voorstel begroting 2026
De beheerder heeft een begroting opgesteld. Deze wijkt wat af doordat de kosten voor de verzekering hoger zijn dan vorig jaar. Dit komt doordat dit het eerste volle jaar is waar de VvE zijn eigen VvE Pakket heeft.
Besluit: De vergadering keurt de begroting goed.

6. Zaken die spelen/Besluiten te nemen
MJOP: de beheerder geeft uitleg over het MJOP en dat de begroting wordt gebaseerd op het MJOP. Ook verteld hij dat het MJOP elke 3 tot 5 haar geactualiseerd moet worden en dat we altijd punten kunnen toevoegen.
Glasbewassing: De beheerder heeft een offerte opgevraagd voor het reinigen van de gevel en het glas. De vergadering keurt deze offerte goed.

Actiepunt: Opdracht verlenen tot reinigen gevel en glas (met kozijnen)
Onderhoudscontract Brandblusmiddelen: De beheerder heeft een offerte opgevraagd voor het onderhoud van de brandblusmiddelen. Deze moeten elk jaar onderhoud hebben ivm opstalverzekering. Deze wordt goedgekeurd door de vergadering.
Actiepunt: Opdracht verlenen voor onderhoudscontract brandblusmiddelen.

5. Rondvraag

Lichtreclame: Door de huurder van de begane grond is gevraagd om lichtreclame op te hangen. De beheerder geeft aan dat hij geen voorstander is van “losse reclame” van huurders. Als dat op de gevel gehangen wordt zal dat altijd leiden tot “beschadiging” van de gevel. De beheerder stelt voor om een reclamezuil voor het gebouw te zetten met daarop de namen van alle huurders. De leden vinden dat een prima idee en vragen de beheerder uit te zoeken wat voor kosten hier aan verbonden zijn.
Actiepunt: huurder inlichten dat we geen individuele lichtreclame aan de gevel willen.

6. Sluiting

De beheerder sluit de vergadering om 11.45 uur, hij bedankt allen voor de aanwezigheid.

Actielijst 10-03-2026

Actie	Door wie?	Gereed?
Opdracht verlenen voor onderhoudscontract brandblusmiddelen	Beheerder	✓
Opdracht verlenen tot reinigen gevel en glas (met kozijnen)	Beheerder	✓
Jaarfacturen servicekosten versturen	Beheerder	✓
Notulen maken en delen met de leden	Beheerder	✓
Huurder laten weten geen individuele lichtreclame	Beheerder	✓

Bijlage

47011_HHR Zadelmaker 2024.pdf

V.v.E. Zadelmakerstraat 64 te Velserbroek

HUISHOUDELIJK REGELEMENT

Inleiding
In een bedrijfsverzamelgebouw worden, met behoud van ieders individuele vrijheid, regels opgesteld die een prettig gebruik voor een ieder kunnen garanderen. Dat in een gemeenschap de opvattingen “wat hoort” en “wat niet mag” uiteenlopen, is een realiteit welke het noodzakelijk maakt voor het behoud van een goede onderlinge verstandhouding, afspraken op diverse gebieden te maken, waaraan iedere eigenaar/gebruiker zich dient te houden.
Dit Huishoudelijk Reglement dient, indien de unit wordt verhuurd, door een eigenaar te worden toegevoegd aan het huurcontract, opdat ook de huurder bekend is met het reglement en de regels naleeft.

Algemeen

Artikel 1.
Dit reglement dient voor aanvulling c.q. verduidelijking van de splitsingsakte (d.d. 8 oktober 2024) alsmede het “modelreglement bij splitsing in appartementsrechten” d.d. 19 december 2017. Het mag hiermee niet in strijd zijn.

Artikel 2.
Waar in dit reglement wordt gesproken van eigenaar wordt hij/zij bedoeld die een aandeel heeft in het de Splitsingsakte aangeduide gebouw en bijbehorende grond, in welk aandeel is begrepen het recht op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw.

Artikel 3.
Dit reglement is van toepassing niet alleen op de eigenaar, doch ook op huurders en/of gebruikers. Gebruiker is hij/zij die niet onder titel van eigenaar of huurder het recht heeft op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het bedrijfsverzamelgebouw. Waar in dit reglement wordt gesproken van eigenaar wordt daaronder tevens begrepen de huurder en/of gebruiker voor zover niet uit de tekst het tegendeel bewijst.

Artikel 4.
De Vereniging van Eigenaren (hierna VvE) voert het beheer over:
1. Algemene ruimten waaronder water/ cv en elektra ruimten;
2. Straatwerk voor en achter het gebouw op het eigen terrein dat binnen de VvE valt;
3. Alle leidingen voor zover deze buiten de kantoor- c.q. bedrijfsruimten zijn gelegen en voor zover de vereniging hier verantwoordelijk is.
En verder in het algemeen zaken die de gezamenlijke eigenaren betreffen.

Artikel 5.
Uitsluitend de voorzitter, de administrateur of personen die door deze zijn aangewezen, kunnen opdrachten verstrekken verband houdende met het onderhoud c.q. schoonmaken van de algemene ruimten en de daarbij behorende installaties van het bedrijfsverzamelgebouw.

Jaarvergadering van de VvE

Artikel 6.
Minimaal éénmaal per jaar komt de VvE en haar administrateur bijeen voor o.a. het vaststellen van de jaarrekening en het goedkeuren van de begroting. Alle eigenaren ontvangen tijdig bericht over de datum, tijdstip en de locatie waar deze vergadering plaatsvindt. Deze vergadering dient door alle eigenaren te worden bijgewoond, fysiek of via een machtiging.

V.v.E. Zadelmakerstraat 64 te Velserbroek

Betalingen
Artikel 7.
Het voorschot servicekosten dient na facturering binnen de betalingstermijn te worden betaald.

Artikel 8.
Op niet tijdig betaalde voorschotten is de administrateur bevoegd een boete te heffen van 1% per maand van de niet tijdig betaalde voorschotbijdragen.

De VvE, genaamd "Vereniging van Eigenaars Zadelmakerstraat 64 te Velserbroek", machtigt de administrateur, tot het nemen en uitvoeren van onderstaande incassomaatregelen. Slechts in overleg met- en met goedkeuring van het bestuur, is een betalingsregeling mogelijk.
Maatregelen

- Bij niet tijdig betalen van de periodieke VvE-bijdrage, zal de administrateur een herinneringsmail sturen met het verzoek om binnen twee weken alsnog tot betaling over te gaan;
- Indien naar aanleiding van de eerste herinneringsmail geen betaling volgt, dan stuurt de administrateur een tweede herinneringsmail naar de in gebreke zijnde appartements-eigenaar. De appartementseigenaar dient vervolgens binnen de in de mail gestelde termijn de achterstallige bijdrage te voldoen;
- Volgt naar aanleiding van de tweede herinneringsmail wederom geen betaling, dan zal de administrateur een laatste herinneringsmail versturen naar de in gebreke zijnde appartementseigenaar. De appartementseigenaar dient binnen de in de mail gestelde termijn de achterstallige bijdrage alsook aanmaningskosten ad € 100,00 excl BTW te voldoen.

De administrateur kan in incidentele gevallen, in overleg met het bestuur van de VvE, afwijken van deze procedure.

Gerechtsdeurwaarder
Indien na de laatste herinneringsmail nog geen betaling volgt, is de administrateur namens de VvE bevoegd, opdracht te geven aan een gerechtsdeurwaarder om een gerechtelijke procedure te voeren en verder het nodige ter incassering te verrichten. Hieronder is begrepen de tenuitvoerlegging van een tegen het in gebreke blijvend lid gewezen vonnis, op een wijze als door de deurwaarder wenselijk geacht ter incassering van de vordering. Ook voor wat betreft de tijdens de incassoprocedure vervallen c.q. te vervallen en door het nalatige lid te betalen bijdragen en/of kosten. De administrateur zal de vordering van de VvE niet eerder uit handen geven dan, nadat het in gebreke zijnde lid, minstens tweemaal is aangemaand tot betalen.

Kosten

- Voor het versturen van een eerste en een tweede herinneringsmail worden geen kosten in rekening gebracht;
- Voor het versturen van een derde en laatste herinneringsmail wordt € 100,00 excl BTW aan kosten in rekening gebracht aan de in gebreke zijnde eigenaar.

De vereniging besluit dat in alle gevallen, waarin de administrateur een vordering ter incassering uit handen geeft, dat daaraan verbonden gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten ten laste van het nalatige lid zullen worden gebracht. Aanmaningskosten komen ten goede aan de administrateur als vergoeding voor de werkzaamheden die worden verricht om de incassoprocedure uit te voeren.

V.v.E. Zadelmakerstraat 64 te Velserbroek

Artikel 9.
De kosten die gemaakt worden voor nutsvoorzieningen welke niet afzonderlijke zijn voorzien van een (tussen) meter zullen door de administrateur worden doorbelast waarbij iedere gebruiker wordt aangeslagen voor zijn breukdeel.

Toegang
Artikel 10.
Indien het noodzakelijk is dat aan het dak werkzaamheden worden verricht, dan is men verplicht ladders, steigers, e.d. te gedogen.

Verbodsbepalingen
Artikel 11.
De eigenaren, huurder en/of gebruikers dienen zich te onthouden van het vervuilen van de toegangswegen en het eigen terrein. Indien de ruimten toch worden vervuild dient de betreffende eigenaar, huurder en/of gebruiker deze voor zijn eigen kosten te laten reinigen. Indien hieraan niet binnen 24 uur voldaan is, geeft het bestuur hiertoe opdracht op kosten van de eigenaar.

Artikel 12.
Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de VvE of volgens de regels te bepalen in het HHR.

Artikel 13.
Wijziging c.q. toevoeging van een naamsvermelding op de reclamezuil voor het bedrijven-complex dient op eigen kosten middels de administrateur/ beheerder te gebeuren. Het zelf aanbrengen van wijzigingen c.q. vervangen van borden is verboden. De beheerder brengt hiervoor € 140,00 excl BTW in rekening.

Artikel 14.
Containers, welke buiten geplaatst worden, dienen afgesloten te zijn. Vuil mag niet naast een container worden geplaatst. In verband met brandgevaar is het verboden containers buiten te plaatsen, tenzij de containers minimaal 10 meter vanaf de gevel geplaatst worden, zijn afgesloten en niet verrijdbaar. Als de afvalcontainers van staal zijn en voorzien zijn van een met slot af te sluiten deksel en na werktijd worden afgesloten geldt deze eis niet. In voorkomende gevallen dient vooraf ontheffing te worden aangevraagd bij het bestuur. Een en ander met het oog op de verzekering, alsmede het aangezicht van het bedrijventerrein.

Artikel 15
Het is verboden om materialen buiten de unit, in de gemeenschappelijke ruimten op te slaan. Indien er toch materialen worden geplaatst in de algemene ruimten dient de betreffende eigenaar, huurder en/of gebruiker deze te verwijderen. Indien hieraan niet binnen 24 uur voldaan is, geeft het bestuur hiertoe opdracht op kosten van de eigenaar.

V.v.E. Zadelmakerstraat 64 te Velserbroek

Artikel 16.
Het parkeren van vervoermiddelen van welke aard dan ook dient alleen te geschieden in de daarvoor bestemde parkeervakken. De 2 parkeerplekken voor de ingang van de commerciële ruimte, gelegen op de begane grond behoren toe aan en zijn gereserveerd voor de commerciële ruimte op de begane grond. De overige 3 parkeerplekken vallen in de gemeenschap van de overige ruimtes. Hier geldt het principe van first come, first serve. Opslag op de parkeerplaatsen van materialen is niet toegestaan.

Artikel 17.
Het laden en lossen dient te geschieden op een wijze dat gebruikers zo min mogelijk in het gebruik van het gebouw worden gehinderd.

Artikel 18.
Alle werkzaamheden c.q. veranderingen aan o.a. het straatwerk, de buitengevel, alsmede het dak dienen schriftelijk aangevraagd te worden bij het bestuur of de administrateur. Voor plaatsing op het dak van een individuele voorziening (als een airco, zonnepanelen of een dakkoepel) is goedkeuring nodig van de vergadering. Bij goedkeuring dient een aansprakelijkheidsverklaring door de eigenaar te worden getekend.

Artikel 19.
Het is verboden om zelfstandig dak werkzaamheden uit te (laten) voeren. Het (laten) aanbrengen van o.a. dak doorvoeren dient schriftelijk aan het bestuur of de administrateur te worden aangevraagd of in de vergadering kenbaar gemaakt te worden. Een door de VvE aangewezen bedrijf dient de werkzaamheden te verrichten.

Artikel 20.
Het is een ieder verboden bedrijfswerkzaamheden buiten de eigen bedrijfsunit te verrichten.

Artikel 21.
Het is verboden om in de gemeenschappelijke ruimten open vuur te gebruiken.

Verkoop of verhuur van bedrijfsruimten
Artikel 22.
Bij verkoop van de bedrijfsruimte(n) is de verkopende eigenaar verplicht vooraf de verkoop te melden bij de administrateur. Verkoper dient de administrateur op de hoogte te brengen van de datum van het transport, de naam van het notariskantoor waar het transport plaatsvindt, alsmede de naam van de koper en zijn/haar emailadres, zodat deze gegevens bekend zijn. Tenslotte dient de nieuwe bestemming aan de administrateur te worden gemeld.

Artikel 23.
Indien een eigenaar zijn ruimte met inbegrip van het medegebruik van het eigen terrein aan een ander in gebruik wil geven, is de eigenaar verplicht de administrateur daarvan in kennis te stellen. De nieuwe bestemming van de unit dient aan de administrateur te worden aangegeven. De eigenaar dient de huurder en/of gebruiker in het bezit te stellen van de Splitsingsakte en het HHR, ter naleving. Eigenaar blijft te allen tijde verantwoordelijk voor overtredingen door huurder en/of gebruiker van zijn ruimte(n).

Artikel 24.
Iedere eigenaar/gebruiker dient in het bezit te zijn van dit reglement. Bij verkoop van een ruimte moet door de verkoper aan de koper een exemplaar worden overhandigd. Een extra exemplaar is verkrijgbaar bij de administrateur.

V.v.E. Zadelmakerstraat 64 te Velserbroek

Voorwaarden verzekeraar
Artikel 26.
Eigenaren dienen zich te houden aan de voorwaarden gesteld door de verzekeraar. De belangrijkste clausules staan op het polisblad vermeld. De polis is op te vragen bij de administrateur.

Artikel 25.
BLUSMIDDELEN
Deze verzekering geschiedt op de uitdrukkelijke voorwaarde, dat de brandblusapparatuur gedurende de verzekeringstermijn aanwezig blijven en in werkvaardige toestand worden gehouden. Dit houdt in dat de blusmiddelen jaarlijks door een gespecialiseerd bedrijf op bedrijfszekerheid via de VvE worden gecontroleerd. Deelname is verplicht.

Artikel 26.
Zodra er werkzaamheden worden verricht met gebruikmaking van open vuur dienen de volgende voorzorgmaatregelen te worden genomen:
- brandbare stoffen, behalve die waarmee of waaraan de werkzaamheden plaatsvinden, te verwijderen tot op een op veilige afstand (bij lassen of snijden 10 meter), of indien dit onmogelijk is deze brandwerend te beschermen;
- in de directe omgeving van de werkplek een draagbaar blustoestel met een inhoud van minimaal 5kg, of vergelijkbaar, voor onmiddellijk gebruik beschikbaar hebben;
- de werkplek en/of de branders niet onbeheerd achterlaten;
- branders die niet daadwerkelijk worden gebruikt, doven of laag gedraaid op een brander steun plaatsen;
- tussen een half uur en een uur na beëindiging van de werkzaamheden de werkplek door verzekerde of zijn vertegenwoordiger controleren op een beginnende brand. Blijkt in geval van schade, die in de onmiddellijke omgeving van de plaats waar de brand vermoedelijk is uitgebroken, werkzaamheden als hiervoor omschreven zijn uitgevoerd, dan dient de verzekerde aan te tonen dat vermelde voorzorgmaatregelen zijn getroffen.

Artikel 27.
BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW
Zodra de opstal aan andere huurders wordt verhuurd en/of de bestemming wordt gewijzigd, is de verzekeringnemer verplicht dit terstond aan de maatschappij mee te delen. Over de voortzetting van de verzekering en aanpassing van de premie en voorwaarden zal, na eventuele (her)inspectie, nader worden beslist.

Artikel 28.
BUITENOPSLAG
Deze verzekering geschiedt op de uitdrukkelijke voorwaarden, dat opslag van brandbare zaken, zoals hout, pallets, kunststoffolie, e.d. alsmede afvalcontainers, tenminste 10 meter buiten de gevel en/of afdak (zowel aangebouwde als losstaande) plaatsvindt. Als de afvalcontainers van staal zijn en voorzien zijn van een met slot af te sluiten deksel en na werktijd worden afgesloten geldt deze eis niet.

Artikel 29.
ELEKTRISCHE INSTALLATIES
De elektrische installaties dienen te voldoen aan de voor de installatie geldende NEN of NEN-EN normering of Scios Scope 10. Periodiek (in de regel: 1x per 5 jaar) dient deze te worden gecontroleerd door een erkend installateur. Bij deze controle geconstateerde gebreken dienen

V.v.E. Zadelmakerstraat 64 te Velserbroek

zo spoedig mogelijk door de erkende installateur verholpen te worden, zodat de installatie weer voldoet aan de normering.

Procedure schadegevallen
Artikel 30.
Schades dienen per mail te worden gemeld aan de administrateur, voorzien van foto's van de schade. Er dient een schadeformulier te worden ingevuld door de eigenaar die schade heeft waarna de administrateur de schade meldt bij de maatschappij en eventuele reparateurs aanstuurt.

Klachten
Artikel 31.
Klachten over het niet nakomen van dit reglement kunnen schriftelijk bij de administrateur of het bestuur worden ingediend. Anonieme klachten zullen niet worden behandeld.

Artikel 32.
Eigenaar dient ervoor te zorgen dat door bezoekers, leveranciers e.d. de bepalingen van dit HHR worden nageleefd. Bij het niet nakomen van dit HHR is het bestuur gemachtigd de overtreder hiervoor aan te houden bij weigering maatregelen te nemen voor rekening van de overtreder. De aldus gemaakte kosten zullen via een incassoprocedure op de overtreder worden verhaald onder de verplichting van de bewijsvoering van de gemaakte kosten. Het bestuur zal niet eerder overgaan tot het nemen van maatregelen dan nadat de overtreder hiervan per aangetekende post in kennis is gesteld.

Artikel 33.
Schade aan de gemeenschappelijke gedeelten ontstaan bij onderhoud of bij andere werkzaamheden waarbij geen sprake van schuld is, wordt hersteld en betaald uit de gemeenschappelijke middelen van de vereniging. Ligt de schuld van de schade bij een eigenaar, gebruiker of toeleverancier dan worden de kosten van herstel van de schade in rekening gebracht bij de eigenaar.

Boetebepalingen
Artikel 34.
Bij overtreding van de artikelen in dit HHR is eigenaar c.q. gebruiker een boete van € 250,00 per overtreding verschuldigd, welk bedrag ten bate van de kas van de VvE komt.

Slotbepalingen
Artikel 35.
In alle spoedeisende gevallen waarin de statuten of het HHR niet voorziet beslist het bestuur, onder nadere goedkeuring van de vergadering.

Vastgesteld en goedgekeurd op de Algemene Ledenvergadering van 16 oktober 2024.

Maan
VvE Advies en Beheer

V.v.E. Zadelmakerstraat 64 te Velserbroek

Financiële Administratie
MAAN Advies en Beheer V.O.F.
Den Ilp 41
1127 PD Den Ilp

Email: martin@maanvvebeheer.nl
Tel: 06 2743 5850

Bankrekeningnummer VvE
Rekeningnummer .....t.n.v. VvE Zadelmakerstraat 64 te Velserbroek

Bijlage

47011_Jaarverslag 2025.pdf

VvE Zadelmakerstraat 64
Velserbroek

De Zadelmaker
Offices

Jaarverslag 2025

Maan
VvE Advies en Beheer

Beste leden van VvE Zadelmakerstraat 64,

Hierbij doe ik u namens het bestuur van VvE Zadelmakerstraat 64 te Velserbroek het jaarverslag voor het boekjaar 2025 toekomen.

Balans
De balans laat de financiële situatie eindejaar zien. De activa (bezittingen) treft u op de debetzijde van de balans, de passiva (reserves & schulden) op de creditzijde. Het Reservefonds wordt aangevuld met het exploitatieresultaat van de VvE. Door het jaarverslag worden de leden geïnformeerd hoe de VvE er financieel aan het eind van het boekjaar voorstaat (de eindbalans).

Winst- & Verliesrekening
De Winst- en Verliesrekening, ook wel exploitatierekening genoemd, is een overzicht waarop alle baten (opbrengsten) en lasten (kosten) zijn opgenomen in een jaar.

Het exploitatieresultaat
Het exploitatieresultaat is het verschil tussen de opbrengsten en de uitgaven. Het is aan de Algemene Ledenvergadering om te besluiten wat te doen met dit resultaat. In de regel wordt dit resultaat toegevoegd aan het reservefonds.

Baten
Onder de baten worden de opbrengsten van de VvE genoemd.

Lasten
Onder de lasten staan de kosten van de VvE genoemd.

Individueel terug te vragen BTW
De BTW die is voldaan door de VvE is genoteerd opdat de BTW plichtige leden, het individuele aandeel in deze BTW kunnen verrekenen in de eigen BTW aangifte. Op de laatste pagina van het jaarverslag treft u de individueel te verrekenen BTW over 2025.

Maan
VvE Advies en Beheer

Balans

Active / Bezittingen / Debet	31-12-2025	31-12-2024
Liquide Middelen	€ 789,68	€ 3.000,00
Waterverbruik	*€ 283,49*	*€ 0,00*
Gasverbruik	*€ 5.682,47*	*€0,00*
Totaal	**€6.755,64**	**€ 3.000,00**

Passiva / Schulden / Credit	31-12-2025	31-12-2024
Reserves	€ 2.919,92	€ 2.919,9
Crediteuren	€ 48,85	€ 80,10
Exploitatieresultaat	3.887,55	€ 0,00
Totaal	**€ 6.755,64**	**€ 3.000,00**

Maan
VvE Advies en Beheer

Toelichtingen op de balans

Crediteuren	31-12-2025	31-12-2024
KPN B.V.	€ -53,12	€ 0,00
De Graaf Groep B.V.	€ 101,97	€ 0,00
	€ 48,85	**€ 80,10**

Maan
VvE Advies en Beheer

Winst & verlies

	2025 Resultaat	2025 Begroting
Opbrengsten	**€ 13.040,00**	**€ 13.040,00**
Ledenbijdrage	*€ 13.040,00*	*€ 13.040,00*
Kosten	**€ 9.244,13**	**€ 9.130,00**
Administratiekosten	*€ 3.279,10*	*€ 2.950,00*
Bankkosten	*€ 220,82*	*€ 240,00*
Alarm, Internet	*€ 1.313,85*	*€ 2.000,00*
Verzekeringen	*€ 972,09*	*€ 1.840,00*
Vuilafvoer en schoonmaakkosten	*€ 3.467,27*	*€ 2.100,00*
Exploitatie Resultaat	**€ 3.786,87**	**€ 2.500,00**

Reservefonds

Saldo reservefonds 31-12-2024	€ 2.919,92
Exploitatieresultaat 31-12-2025	€ 3.786,87
Saldo reservefonds 01-01-2025 (ondervoorbehoud goedkeuring ALV)	€6.706,79

Maan
VvE Advies en Beheer

Toelichtingen op winst & verlies

Administratiekosten		BTW
Beheervergoeding H1 2025	*€ 1.034,55*	*€ 179,55*
Beheervergoeding H2 2025	*€ 2.244,55*	*€ 389,55*
Resultaat	**€ 3.279,10**	€ 569,10

Alarm Internet		BTW
KPN | februari 2025 | 11335990958	*€ 36,30*	*€ 6,30*
KPN | Maart 2025 | 11339757095	*€ 36,30*	*€ 6,30*
KPN | april 2025 | 11343531902	*€ 51,43*	*€ 8,93*
KPN | juni 2025 | 11351226144	*€ 51,43*	*€ 8,93*
KPN | Mei 2025 | 11347382344	*€ 51,43*	*€ 8,93*
KPN | juli 2025 | 11355110045	*€ 51,43*	*€ 8,93*
KPN B.V. Factuur 27-08-2025, klantnummer	*€ 53,12*	*€9,22*
KPN B.V. Factuur 27-07-2025, klantnummer	*€ 53,12*	*€9,22*
KPN | nov 2025 | 11370192240	*€ 53,12*	*€9,22*
KPN B.V. Factuur 27-09-2025, klantnummer	*€ 53,12*	*€9,22*
KPN | Dec 2025 | 11373852829	*€ 53,12*	*€9,22*
Alarm Meldnet | jaar 2026 | 202517408	*€ 355,87*	*€ 61,76*
Alarm Meldnet/ jaar 2025	*€ 342,19*	*€ 59,39*
Jablotron app 2025	*€ 71,87*	*€ 12,47*
Resultaat	***€ 1.313,85***	€ 228,04

Maan
VvE Advies en Beheer

Verzekeringen		BTW
VvE Pakket | Periode 01-10-2025 tmt 01-01-2026 |	*€ 972,09*	
Resultaat	**€ 972,09**	

Vuilafvoer en schoonmaakkosten		BTW
Hans Weeren | week 41 tm 44 | 202504454	*€ 198,65*	*€ 34,48*
Hans Weeren | week 37 tm 40 | 202504003	*€ 198,65*	*€ 34,48*
Hans Weeren | week 25 tm 28	*€ 198,65*	*€ 34,48*
Hans Weeren | week 33 tm 36 | 202503608	*€ 198,65*	*€ 34,48*
Hans Weeren | week 45 tm 48 | 202504875	*€ 198,65*	*€ 34,48*
Hans Weeren | Week 29 tm 32 | 202503209	*€ 198,65*	*€ 34,48*
Hans Weeren | week 5 tm 8 | 202500606	*€ 197,22*	*€ 34,23*
Hans Weeren | week 9 tm 12 | 202501077	*€ 197,22*	*€ 34,23*
Hans Weeren | week 21 tm 24	*€ 197,22*	*€ 34,23*
Hans Weeren | week 13 tm 16 | 202501443	*€ 197,22*	*€ 34,23*
Hans Weeren | week 1 tm 4 | 202500275	*€ 197,22*	*€ 34,23*
De Graaf Groep | april 2025 |14026088	*€ 152,12*	*€ 26,41*
De Graaf Groep | mei 2025	*€ 119,60*	*€ 20,76*
De Graaf Groep | juli 2025 | 14031710	*€ 110,14*	*€ 19,12*
De Graaf | dec 2025 | 14041020	*€ 101,97*	*€ 17,70*
De Graaf Groep | sept 2025 | 14035360	*€ 100,68*	*€ 17,48*
De Graaf Groep | maart 2025 | 14024112	*€ 100,68*	*€ 17,48*
De Graaf Groep | 02-2025	*€ 100,68*	*€ 17,48*
De Graaf Groep | Aug 2025 | 14034358	*€ 100,68*	*€ 17,48*
De Graaf Groep | januari 2025 | 14020267	*€ 100,68*	*€ 17,48*
De Graaf Groep | juni 2025	*€ 100,68*	*€ 17,48*
De Graaf Groep | nov 2025 | 14039263	*€ 100,68*	*€ 17,48*
De Graaf Groep | okt 2025 | 14037514	*€ 100,68*	*€ 17,48*
Resultaat	**€ 3.467,27**	601,87

Maan
VvE Advies en Beheer

VvE Zadelmakerstraat 64
Individueel aandeel BTW 2025

Naam	Unit	Individueel Aandeel BTW
Werkstad Vastgoed B.V.	1	€ 1.399,01/ 6014 * 2111 = € 491,07
A.B. Kuipers	2	€ 1.399,01/ 6014 * 357 = € 83,05
M. Akata	3	€ 1.399,01/ 6014 * 520 = € 120,97
S. Tulumcu	4	€ 1.399,01/ 6014 * 435 = € 101.19
Werkstad Vastgoed B.V.	5	€ 1.399,01/ 6014 * 644 = € 149,81
Werkstad Vastgoed B.V.	6	€ 1.399,01/ 6014 * 330 = € 76,77
Werkstad Vastgoed B.V.	7	€ 1.399,01/ 6014 * 520 = € 120,97
M. Isik	8	€ 1.399,01/ 6014 * 439 = € 102,12
M. Akata	9	€ 1.399,01/ 6014 * 658 = € 153,07

Bijlage

47011_Servicekosten en GWE voor huurders.jpeg.pdf

2026

Naam	Aandeel	Unit nr	GWE	Voorschot servicekst	Maandelijkse last
Dhr M. Isik	2111	A-1	€ 295,00	€ 75,00	€ 370,00
Dhr A.B. Kuipers	357	A-2	€ 50,00	€ 40,00	€ 90,00
Dhr M Akata	520	A-3	€ 75,00	€ 45,00	€ 120,00
Dhr S Tulumcu	435	A-4	€ 60,00	€ 41,00	€ 101,00
Werkstad Vastgoed BV	644	A-5	€ 90,00	€ 50,00	€ 140,00
Werkstad Vastgoed BV	330	A-6	€ 47,50	€ 40,00	€ 87,50
Werkstad Vastgoed BV	520	A-7	€ 72,50	€ 45,00	€ 117,50
Dhr M. Isik	439	A-8	€ 62,50	€ 42,50	€ 105,00
Dhr M Akata	658	A-9	€ 92,50	€ 50,00	€ 142,50
					€ 1.273,50
TOTAAL	**6014**		**€ 845,00**	**€ 428,50**	**€ 1.273,50**
					€ 15.282,00
			€ 10.140,00	€ 5.142,00	€ 15.282,00

Bijlage

47011_VVE_Zadelmakerstraat_64_Notulen_10-2024.pdf

Maan VvE Advies en Beheer

VvE Zadelmakerstraat 64

Notulen vergadering van:	**VvE "Zadelmakerstraat 64" te Velserbroek**
Gehouden op:	**16-10-2024**
Locatie:	**Struisgrasstraat 1A te Amsterdam**

Aanwezig: Werkstad Vastgoed B.V., M. Ligthart en A. Schreuder

Aantal stemmen aanwezig: 9 (inclusief machtigingen).

---

1. **Opening/Vaststellen aantal stemmen**
De heer Sen (Selman) opent om 09.00 uur de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Blijkens de getekende presentielijst zijn 9 stemmen van de totaal 9 aanwezig, zodat alle besluiten rechtsgeldig genomen kunnen worden.

2. **Overname VvE Beheer door MAAN VvE Advies en Beheer**
Selman stelt de heer Ligthart (Martin) en mevrouw Schreuder (Anja) van Maan VvE Advies en Beheer, voor aan de aanwezige leden. De vergadering stelt unaniem Maan VvE Advies en Beheer aan als nieuwe beheerder.

3. **Zaken die spelen/Besluiten te nemen**
* Besluitvorming toetreden Maan tot bestuur als beheerder
De vergadering keurt goed dat Martin Ligthart toetreedt tot het bestuur van de VvE met als functieomschrijving beheerder. Wijzigingen in de KvK zullen door Selman worden gedaan.
* Toegang bank voor nieuwe beheerder;
De beheerder, zal gemachtigd worden om namens de VvE betalingen te doen. Mevrouw Schreuder (Anja) waarschuwt dat het wijzigen van de beschikkingsbevoegdheid bij de bank, enige tijd in beslag kan nemen.
* Huishoudelijk regelement
Het voor aanvang van de vergadering aan iedereen verstrekte Huishoudelijk Regelement (HHR) wordt doorgenomen. Er zijn geen vragen en het HHR wordt goed gekeurd.
* Onderhoud Gebouw
Er wordt besloten om het straatwerk op te ruimen. Martin zal hier zorg voor dragen.
* Parkeergelegenheid
De 2 parkeerplekken voor de ingang van de commerciële ruimte, gelegen op de begane grond behoren toe aan de commerciële ruimte op de begane grond. De overige 3 parkeerplekken vallen in de gemeenschap van de overige ruimtes. Hier geldt het principe van first come, first serve.

4. **Voorstel Begroting**
Het voor aanvang van de vergadering aan iedereen verstrekte voorstel begroting 2024 wordt doorgenomen. Martin licht toe dat de beheerkosten zoals aangegeven op de begroting, een jaarbedrag laat zien. Daadwerkelijk zal een bedrag gelden conform offerte van € 1.000,00 opstartkosten en 3/12 van de geoffreerde jaarlijkse beheervergoeding (voor 2024 € 1.710,00). De begroting wordt door de vergadering goed gekeurd. Martin zegt toe jaarfacturen van de servicekosten op te maken op basis van de goed gekeurde begroting met verzoek aan de leden om deze facturen voor 01-12-2024 te voldoen.

5. **Rondvraag**
Geen vragen

6. **Sluiting**
Selman sluit de vergadering om 09.45 uur, hij bedankt allen voor de aanwezigheid.

Actielijst 08-10-2024

Actie	Door wie?	Gereed?
Inschrijven KvK Martin als bestuurder	Selman	x
UBO Formulier aan Rabobank verstrekken ivm toetreding Martin als bestuurder	Martin	
Beschikkingsbevoegdheid regelen bij de Rabobank om over de rekeningen van de VvE te beschikken	Martin/Selman	
Opruimen van de bestrating rondom het gebouw	Martin	
Jaarfacturen servicekosten versturen	Martin	

Bijlage

47011_zadelmakerstraat tussenwand unit 6 en 7.pdf

VERKLARING MOGELIJKE REALISATIE SCHEIDINGSWAND UNIT 6 EN UNIT 7

Betreft: Zadelmakerstraat 64 te Velserbroek – appartementsrechten A6 en A7

Namens Werkstad Vastgoed B.V. verklaren wij dat het technisch mogelijk is om tussen unit 6 en unit 7 een bouwkundige scheidingswand aan te brengen.

Uitgangspunt hierbij is de uitvoering van een metalstudwand voorzien van dubbele gipsbeplating aan beide zijden en akoestische isolatie (Knauf Acoustifit of gelijkwaardig) in de spouw ten behoeve van geluidsreductie.

Ten behoeve van de plaatsing van de wand zal het bestaande systeemplafond ter plaatse worden verwijderd. De scheidingswand wordt vervolgens doorgezet tot aan het bouwkundige plafond, waarna het systeemplafond aan beide zijden van de wand weer wordt aangeheeld.

De werkzaamheden omvatten in hoofdlijnen:

- Aanbrengen metalstudconstructie;
- Aanbrengen akoestische isolatie (Knauf Acoustifit of gelijkwaardig);
- Dubbele gipsbeplating aan beide zijden van de wand;
- Verwijderen en herstellen van het systeemplafond ter plaatse van de wand;
- Aansluiting van de wand op vloer, gevel en bouwkundig plafond.

De werkzaamheden zijn exclusief:

- Stucwerk;
- Schilderwerk;
- Eventuele aanvullende installatiewerkzaamheden.

Werkstad Vastgoed B.V. is bereid om in overleg met koper de hiervoor omschreven scheidingswand te realiseren tegen een vaste aanneemsom van **€ 3.250,- exclusief btw**. Nadere afspraken over de planning en uitvoering worden in onderling overleg gemaakt.

Deze verklaring dient ter informatie van geïnteresseerden en kopers van de appartementsrechten A6 en A7.

Velserbroek, juni 2026

Werkstad Vastgoed B.V.

Bijlage

47011_AV CMS Nederlands.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

CMS
law·tax·future

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. Toepasselijkheid

1.1 CMS Derks Star Busmann N.V. ("**CMS**") is een naamloze vennootschap naar Nederlands recht. Zij stelt zich ten doel het uitoefenen van de rechtspraktijk en het doen uitvoeren van werkzaamheden als advocaat, notaris en belastingadviseur.

1.2 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle opdrachten (waaronder vervolgopdrachten) die aan CMS worden gegeven en de rechtsbetrekkingen die daaruit voortvloeien of daarmee verband houden.

1.3 Deze algemene voorwaarden zijn eveneens bedongen ten behoeve van aan CMS verbonden natuurlijke- en rechtspersonen en andere derden die, direct of indirect, betrokken zijn of zijn geweest bij de dienstverlening door CMS (elk: een "**Verbonden Partij**"). Iedere bepaling van deze algemene voorwaarden kan ook door een Verbonden Partij worden ingeroepen.

1.4 Op deze algemene voorwaarden kan ongeacht de grondslag van de aansprakelijkstelling een beroep worden gedaan.

2. Opdracht

2.1 Alle opdrachten worden geacht exclusief te worden gegeven aan en aanvaard door CMS. Dit geldt ook indien het de uitdrukkelijke of stilzwijgende bedoeling is dat de opdracht door een bepaalde persoon wordt uitgevoerd. De werking van artikelen 7:404 en 7:407 lid 2 Burgerlijk Wetboek wordt uitgesloten. Door het verstrekken van de opdracht aan CMS, doet de opdrachtgever afstand van het recht om enige Verbonden Partij wegens doen of nalaten in uitvoering van desbetreffende opdracht aansprakelijk te stellen uit hoofde van toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad.

2.2 CMS zal de opdracht naar beste inzicht en vermogen, overeenkomstig de eisen van goed vakmanschap en met inachtneming van toepasselijke wet- en regelgeving, uitvoeren. Van een verbintenis tot een te realiseren resultaat is nooit sprake.

2.3 De opdrachtgever vrijwaart CMS tegen alle aanspraken van derden die op enigerlei wijze samenhangen met de voor de opdrachtgever verrichte werkzaamheden en tegen de redelijke kosten van rechtsbijstand dienaangaande, met uitzondering van aanspraken en kosten die het gevolg zijn van opzet of grove nalatigheid.

2.4 CMS is niet bevoegd om de kosten van werkzaamheden ten laste te brengen van een andere opdracht of een ander dan de opdrachtgever.

3. Honorarium, verschotten en rente

3.1 De kosten van uitvoering van de opdracht door CMS omvatten het honorarium, de verschotten en de rente over derdengelden als bedoeld in Artikel 3.7.

3.2 Behoudens voor zover uitdrukkelijk anders met de opdrachtgever overeengekomen, wordt het honorarium bepaald aan de hand van de bestede tijd en het voor de desbetreffende opdracht geldende uurtarief.

3.3 Het toepasselijke uurtarief wordt bepaald op basis van het basisuurtarief dat periodiek door CMS wordt vastgesteld. Het basisuurtarief wordt vermenigvuldigd met een factor die gerelateerd is aan de ervaring en het specialisme van degene die de opdracht feitelijk uitvoert, het financiële belang dat met de opdracht is gemoeid en de mate van spoedeisendheid die bij de uitvoering van de opdracht geboden is.

3.4 Behoudens voor zover uitdrukkelijk anders met de opdrachtgever overeengekomen, is CMS bevoegd, ook tijdens de duur van de opdracht, om het basisuurtarief te wijzigingen.

3.5 Indien het basisuurtarief wordt verhoogd met meer dan 10% ineens, of binnen drie maanden na aanvang van de opdracht, is de opdrachtgever bevoegd om de overeenkomst van opdracht schriftelijk te beëindigen. Deze bevoegdheid vervalt na het verstrijken van de betalingstermijn van de eerste declaratie na de verhoging van het basisuurtarief.

3.6 Verschotten zijn de kosten die CMS ten behoeve van de opdrachtgever voldaan heeft of verschuldigd is (zoals, maar niet beperkt tot, griffierecht, deurwaarderskosten, reiskosten en kosten van uittreksels uit registraties) en kantoorkosten. De kantoorkosten zijn forfaitair vastgesteld op 5% van het honorarium.

3.7 De door CMS verschuldigde rente over door of vanwege CMS ten behoeve van derden bij een bank aangehouden gelden, worden door de rechthebbenden, zo veel mogelijk bij vooruitbetaling, aan CMS vergoed.

4. Betaling

4.1 De kosten van uitvoering van de opdracht door CMS worden maandelijks gedeclareerd.

4.2 De betalingstermijn bedraagt veertien dagen.

4.3 Indien een declaratie niet binnen de betalingstermijn wordt voldaan, is de wettelijke rente verschuldigd.

4.4 Indien ook na aanmaning betaling uitblijft, is de opdrachtgever alle gerechtelijke en buitengerechtelijke incassokosten aan CMS verschuldigd. Deze worden verondersteld ten minste 15% van het declaratiebedrag te bedragen.

4.5 Indien een declaratie of voorschot niet binnen de betalingstermijn is voldaan, is CMS bevoegd om haar werkzaamheden op te schorten nadat de opdrachtgever van het daartoe strekkende voornemen op de hoogte is gesteld. CMS is niet aansprakelijk voor enige schade die ontstaat als gevolg van deze opschorting van werkzaamheden.

5. Voorschot

CMS is bevoegd om van de opdrachtgever een voorschot te verlangen alvorens de opgedragen werkzaamheden worden verricht. Een voorschot wordt bij het einde van de opdracht verrekend.

6. Aansprakelijkheid

6.1 CMS heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten met dekkingsbedragen die de door de Nederlandse Orde van Advocaten en de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie voorgeschreven dekkingsbedragen overtreffen.

6.2 Iedere aansprakelijkheid, anders dan op grond van opzet of bewuste roekeloosheid, is beperkt tot het bedrag dat krachtens de desbetreffende verzekeringsovereenkomst in het desbetreffende geval wordt uitbetaald, vermeerderd met het bedrag van het eigen risico dat krachtens die verzekeringsovereenkomst in het desbetreffende geval voor rekening van CMS komt.

6.3 Indien de uitvoering van de opdracht meebrengt dat door CMS een niet aan CMS verbonden persoon wordt ingeschakeld, is CMS niet aansprakelijk voor het handelen of nalaten van die persoon.

6.4 Niet aan CMS verbonden personen die worden ingeschakeld om werkzaamheden in verband met de uitvoering van een opdracht door CMS te verrichten, wensen mogelijk hun aansprakelijkheid te beperken. Alle aan CMS verstrekte opdrachten houden tevens de verlening van de bevoegdheid aan CMS in om een dergelijke aansprakelijkheidsbeperking namens de opdrachtgever te aanvaarden.

6.5 Indien in verband met de uitvoering van een opdracht of anderszins schade aan zaken of personen wordt toegebracht waarvoor CMS aansprakelijk is, is die aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat krachtens de desbetreffende verzekeringsovereenkomst in het desbetreffende geval wordt uitbetaald, vermeerderd met het bedrag van het eigen risico dat krachtens die verzekeringsovereenkomst in het desbetreffende geval voor rekening van CMS komt.

6.6 Onverminderd artikel 6:89 Burgerlijk Wetboek, vervalt een aanspraak tot schadevergoeding indien de desbetreffende vordering niet binnen één jaar nadat de feiten waarop de aanspraak is gebaseerd bij opdrachtgever bekend waren of redelijkerwijze bekend konden zijn geweest, bij de bevoegde rechter aanhangig is gemaakt.

7. Verwerking persoons- en andere gegevens

Bij de uitvoering van opdrachten verwerkt CMS persoons- en andere gegevens van zowel opdrachtgevers als derden overeenkomstig haar privacy beleid (te vinden op https://cms.law/nl/nld). CMS neemt bij de beveiliging van deze gegevens alle zorg in acht die in redelijkheid van haar kan worden verwacht en treft passende technische en organisatorische maatregelen tot die beveiliging. CMS is evenwel niet aansprakelijk voor schade als gevolg van onbevoegde toegang tot of verlies van deze gegevens die desondanks plaatsvindt. CMS is evenmin aansprakelijk voor schade als gevolg van onbevoegde toegang tot of verlies of manipulatie van deze gegevens die ontstaat bij de transmissie over of het gebruik van internet, netwerken, systemen of door derden ontwikkelde software.

8. Identificatie en meldingen autoriteiten

CMS is wettelijk verplicht om de identiteit van haar opdrachtgevers en van bepaalde bij de opdrachtgever betrokken personen vast te stellen. Onder omstandigheden is CMS gehouden om ongebruikelijke transacties aan de autoriteiten te melden zonder de opdrachtgever hierover te informeren. CMS kan de wettelijke verplichting hebben om aan de Belastingdienst melding te doen van het bestaan van grensoverschrijdende belastingstructuren die als potentieel agressief kunnen worden bestempeld.

9. Archivering

Met uitzondering van de notariële dossiers waarop afzonderlijke wettelijke bewaringsregels van toepassing zijn, wordt een dossier gedurende tien jaar bewaard, waarna het CMS vrij staat het te vernietigen.

CMS law·tax·future

10. Publiciteit

Indien een zaak van een opdrachtgever buiten toedoen van CMS in de openbaarheid geraakt, staat het CMS vrij om haar betrokkenheid bij die zaak bekend te maken en eerder openbaar gemaakte informatie met betrekking tot de zaak, de opdracht en de opdrachtgever te verspreiden. Ten aanzien van alle andere informatie met betrekking tot de zaak, de opdracht en de opdrachtgever is CMS tot geheimhouding verplicht.

11. Toepasselijk recht, geschillenregeling en bevoegde rechter

11.1 Op de opdracht en de daarmee verband houdende rechtsbetrekkingen is Nederlands recht van toepassing.

11.2 Op alle door CMS verleende advocatuurlijke diensten is van toepassing de CMS klachtenregeling voor de advocatuur (te raadplegen op de https://cms.law/nl).

11.3 Op alle door CMS verleende notariële diensten is van toepassing de klachten- en geschillenregeling voor het notariaat (te raadplegen op https://www.knb.nl en https://www.degeschillencommissie.nl). Alle overige geschillen, inclusief geschillen die het in de klachten- en geschillenregeling voor het notariaat genoemde maximum bedrag overschrijden, zullen uitsluitend door de Nederlandse rechter worden beslecht.

11.4 Deze algemene voorwaarden zijn ook in de Engelse taal beschikbaar. In geval van geschil over inhoud of strekking daarvan is slechts de Nederlandse tekst verbindend.

Deze algemene voorwaarden zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank Amsterdam onder nummer 84/2020, zullen op aanvraag kosteloos worden toegezonden en zijn te raadplegen op de website www.cms.law.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_47011.pdf

CMS law·tax·future

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN,
ZADELMAKERSTRAAT 64- UNIT 6 EN 7 TE VELSERBROEK (SEPARAAT EN IN COMBINATIE)

OMSCHRIJVING TE VEILEN OBJECT

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte, gelegen op de tweede etage van het gebouw en verder toebehoren, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E, complexaanduiding 2078 appartement index A-6**, uitmakende het driehonderddertig/zesduizendveertiende (330/6.014e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond met de daarop gestichte opstal van een bedrijfspand met ruimte voor productie en opslag en kantoor, plaatselijk bekend te 1991 JE Velserbroek, Zadelmakerstraat 64, kadastraal bekend gemeente Velsen, sectie E, nummer 1602, ter grootte van drie are en vijfenzestig centiare.
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte, gelegen op de tweede etage van het gebouw en verder toebehoren, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E, complexaanduiding 2078 appartement index A-7**, uitmakende het vijfhonderdtwintig/zesduizendveertiende (520/6.014e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap;

hierna zowel afzonderlijk als tezamen te noemen: "**het registergoed**".

VOORGAANDE TITEL

De verkoper heeft het registergoed als volgt verkregen:

a) destijds als erfpachtrecht door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op acht juli tweeduizend vierentwintig in register Hypotheken 4 in deel 89072 nummer 147 van een afschrift van een akte van levering op vijf juli tweeduizend vierentwintig voor mr. L.J.J. van der Kloes, notaris te Amsterdam, verleden, in welke akte kwijting werd verleend voor de betaling van de koopprijs; alsmede
b) door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare register op dertig augustus tweeduizend vierentwintig in register Hypotheken 4 in deel 89393 nummer 111 van een afschrift van een akte van levering bloot-eigendom op diezelfde dag voor voornoemde notaris Van der Kloes verleden, in welke akte kwijting werd verleend voor de betaling van de koopprijs, welke akte is verbeterd middels een proces verbaal van verbetering op vier september tweeduizend vierentwintig voor voornoemde notaris Van der Kloes verleden.

door de sub b. omschreven inschrijving zijn zowel de erfpacht als de bloot-eigendom in het vermogen van de verkoper gekomen, waardoor het erfpachtrecht door vermenging teniet is gegaan.

Vervolgens is het registergoed in appartementsrechten gesplitst door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare register op acht oktober tweeduizend vierentwintig in register Hypotheken 4 in deel 89665 nummer 111 van het afschrift een akte

van splitsing in appartementsrechten op dezelfde dag voor voornoemde notaris Van der Kloes verleden.
Blijkens voormelde akten is verkoper mitsdien zelfstandig bevoegd om over het registergoed te beschikken.

VOLMACHT

Van de gemelde volmachtverlening door verkoper blijkt uit een onderhandse akte die als bijlage aan deze akte is gehecht (bijlage).

VEILINGVOORWAARDEN

De verschijnende persoon, handelend als voormeld, heeft verzocht, over te gaan tot de openbare verkoop van het hiervoor omschreven registergoed, waaronder bij inzet en afslag in een zitting op **negenentwintig juni tweeduizend zesentwintig vanaf achttien uur (18:00 uur)** op de De Eerste Amsterdamse / MVA Huis, Entrepotdok 25 1018 AD Amsterdam, en tevens door middel van een Internetveiling via de website www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: "de website". ten overstaan van mr. F. Stroucken, notaris met plaats van vestiging Amsterdam of een plaatsvervanger, het registergoed in het openbaar zal worden verkocht, zulks onder de Algemene Voorwaarden Vrijwillige Veilingen 2018, hierna te noemen: "AVVV 2018", vastgesteld bij akte op negenentwintig december tweeduizend zeventien verleden, bij afschrift ingeschreven in voormelde Openbare Registers op diezelfde dag in register 4 in deel 72327 nummer 52, voor zoveel die voorwaarden toepassing kunnen vinden naast en in verband met de navolgende. De bieder casu quo koper wordt geacht – voordat hij zijn bod uitbrengt – kennis te hebben genomen van de AVVV 2018 en de bijzondere veilingvoorwaarden, en wordt geacht daarmee te hebben ingestemd.

BIJZONDERE BEPALINGEN:

GEBRUIK

Het registergoed is niet verhuurd. Beide bedrijfsunits zijn thans niet bouwkundig gescheiden. Blijkens een op de website beschikbare verklaring heeft verkoper aangegeven dat het mogelijk is om beide units bouwkundig te scheiden en dat verkoper bereid is om een scheidingswand te realiseren. Voor nadere informatie hieromtrent wordt verwezen naar de desbetreffende verklaring.

LASTEN

Verkoper verklaart tot op heden geen eigenaarslasten terzake het registergoed te hebben ontvangen.

RECHTSGEDING

Met betrekking tot het registergoed lopen geen rechtsgedingen.

ONTEIGENING

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

VERREKENING BATEN EN LASTEN

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

GARANTIES

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

Ten deze wordt ook verwezen naar de hierna te noemen "as is, where is" clausule.
Verkoper staat uitsluitend in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het registergoed.
Behoudens ten aanzien van zijn even vermelde bevoegdheid tot verkoop en levering verstrekt verkoper geen enkele garantie.

VERZEKERING

Het registergoed is verzekerd bij een solide verzekeraar voor voldoende.

RISICO

Het registergoed is voor risico van de koper vanaf de dag waarop de koopprijs moet worden voldaan.

AANSCHRIJVINGEN

Blijkens de elektronische eigendomsinformatie verstrekt door het Kadaster op acht juni tweeduizend zesentwintig zijn er geen (voor)aanschrijving(en) als bedoeld in artikel 15 lid 2 sub a. van de AVVV 2018 bekend.
Verkoper neemt ten aanzien van eventuele van overheidswege voorgeschreven en/of eventuele nog voor te schrijven voorzieningen generlei aansprakelijkheid op zich en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

MILIEU

Met betrekking tot de milieukundige toestand van het verkochte wordt verwezen naar het uittreksel bodeminformatie van de Omgevingsdienst IJmond de dato achtentwintig juni tweeduizend vierentwintig, zoals weergegeven op de website. Tenzij uit voornoemde bodeminformatie anders blijkt, verklaart verkoper dat:

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

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

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Blijkens de elektronische eigendomsinformatie verstrekt door het Kadaster op acht juni tweeduizend zesentwintig zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

ENERGIELABEL

Ter zake het energielabel wordt verwezen naar de op de website beschikbare registratie energielabel, dat een bestaand energielabel A++ weergeeft. Verkoper beschikt ten aanzien van het registergoed echter niet over het daadwerkelijke energielabel dan wel gelijkwaardig documenten als bedoeld in afdeling 6.4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Verkoper

is door ondergetekende notaris gewezen op de gevolgen van het mogelijkerwijs ontbreken van een energielabel.

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, ERFDIENSTBAARHEDEN, OVERIGE LASTEN EN BEPERKINGEN

1. Ten aanzien van het registergoed wordt verwezen naar het reglement van splitsing zoals opgenomen in voornoemde splitsingsakte (Hypotheken 4 in deel 89665 nummer 111).—
2. Ten aanzien van met betrekking tot het terrein bekende lasten en beperkingen wordt verwezen naar voormelde akte houdende verkrijging bloot-eigendom (Hypotheken 4 in deel 89393 nummer 111), in welke akte onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

   "Blijkens artikel 6 van de koopovereenkomst zijn partijen overeengekomen dat de bij de uitgifte in erfpacht van het perceel opgenomen kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen op het perceel blijven rusten. De voorwaarden waaronder het perceel in erfpacht werd uitgegeven zijn -voor zover vanaf heden nog van toepassing- de volgende:

   "BEPALINGEN UITGIFTE GROND IN ERFPACHT

   Enzovoorts; en

   "Artikel 7

   Overneming verplichtingen

   De erfpachter is verplicht alle op het perceel rustende verplichtingen, zoals vermeld in de Bijzondere Bepalingen, van de gemeente over te nemen en na te leven, die bij de verkrijging van het perceel door de gemeente op haar overgingen, één en ander voor zover laatstgenoemde gehouden is deze verplichtingen op te leggen."

   Enzovoorts; en

   "Artikel 21

   Verplichtingen van de erfpachter

   I. De erfpachter is verplicht uitvoering te geven aan het navolgende:

   a. de grond en de daarop aanwezige opstallen in zodanige staat te (brengen en te) houden dat deze de in de notariële akte aangegeven bestemming en het daar bedoelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter

   de grond en de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en de opstallen zo

   nodig tijdig te vernieuwen, indien zulks in verband met het onderhoud noodzakelijk is te achten;

   b. overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:96 BW worden de gewone lasten en herstellingen door de erfpachter gedragen. In afwijking van het bepaalde in artikel 5:96 BW is de erfpachter zowel verplicht om de buitengewone lasten die op de onroerende zaak drukken te voldoen als om de buitengewone herstellingen

   daarvan te verrichten. De gemeente is noch verplicht tot het verrichten van gewone herstellingen, noch van buitengewone herstellingen;

   c. tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook geheel of gedeeltelijk zijn tenietgegaan. De erfpachter

is daarom ook verplicht alle opstallen tegen brand en stormschade te verzekeren;

d. *hij dient voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken als omschreven onder II, lid a., van dit artikel die burgemeester en wethouders danwel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten*

II. *De erfpachter is verplicht te gedogen:*

a. *dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen in, op en/of boven de grond is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen in, op en/of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden. Deze openbare voorzieningen kunnen ofwel eigendom zijn van de gemeente ofwel van andere overheidslichamen en/of van al dan niet geprivatiseerde (nuts) bedrijven.*

b. *Al hetgeen ingevolge het bepaalde onder II, lid a. is aangebracht bevestigd te laten.*

c. *Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, onderhouden (herstellen inbegrepen) en/of vernieuwen van de zaken als bedoeld onder II, lid a. zal door en voor rekening van de desbetreffende eigenaar van die voorzieningen worden hersteld of indien de erfpachter dat wenst aan de erfpachter worden vergoed.*

d. *De erfpachter is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken als bedoeld onder II, lid a. door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.*

III. *Vrijstelling door burgemeester en wethouders van verplichtingen in het kader van dit artikel Burgemeester en wethouders kunnen op basis van een daartoe strekkend schriftelijk verzoek de erfpachter vrijstelling verlenen van de onder I, lid e. genoemde verplichtingen.*

Aan een vrijstelling kunnen voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden, waaronder vaststelling van een nieuwe canon als bedoeld in artikel 34, onder II."

Enzovoorts; en

"Artikel 27

Gebruiksbepaling

Het is de erfpachter niet geoorloofd:

a. *het perceel te gebruiken anders dan voor de doeleinden als vermeld in de Bijzondere Bepalingen;*

b. *het gebruik n/of de bestemming van de grond en van de daarop te bouwen (of reeds gebouwde) opstallen te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming én/of ontheffing van burgemeester en wethouders, welke toestemming én/of ontheffing ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging " kan worden verleend.*

c. *de bij de aanvang van zijn recht op de grond aanwezige of later daarop gebouwde opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de*

opstallen te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, aan welke vergunning voorwaarden kunnen worden verbonden;

d. *op de grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen waarvan naar het schriftelijk oordee van burgemeester en wethouders gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu te duchten is, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, welke toestemming ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;*

e. *de grond mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen en het hebben van voorwerpen waarvan naar het schriftelijke oordeel van burgemeester en wethouders gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is."*

Enzovoorts; en

Artikel 29

Kettingbeding

a. *De erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het bepaalde in de artikelen 7, 21 onder I, 27, 40, 41, 45 (leden b. en c.) en 49 (onder II, leden c. en d.) bij de overdracht van het erfpachtrecht op het gehele perceel (of gedeelte daarvan), alsmede bij de verlening daarop van een*
beperkt recht, aan de nieuwe erfpachter of beperkt gerechtigde op te leggen en daartoe het in de artikelen 7, 21 onder I, 27, 40, 41, 45 (leden b. en c.) en 49 (onder II, leden c. en d.) bepaalde woordelijk in de notariële akte te laten opnemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete aan de gemeente van tien keer de jaarlijkse canon danwel indien de canon is afgekocht een schadevergoeding ter grootte van de hoogte van de afkoopsom, en met de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de meerdere schade te vorderen.

b. *Op gelijke wijze als onder a. is bepaald, verbindt de erfpachter zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding bij de nieuwe erfpachter of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 7, 21 onder I, 27, 40, 41, 45 (leden b. en c.) en 49 (onder II, leden c. en d.) als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan de rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.*

Artikel 30

Kwalitatieve verplichtingen

Partijen komen overeen dat de verplichtingen als bedoeld in de artikelen 18, 21 onder II, 27, 40 onder I, 45 (lid a.), 48 en 49 onder II, als kwalitatieve verplichtingen op de onroerende zaak rusten en dat deze verplichtingen van rechtswege zullen overgaan op diegene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens

wordt bepaald dat diegene(n) mede gebonden is/zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zal/zullen verkrijgen. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen worden vastgelegd in de notariële akte en worden ingeschreven in de openbare registers."Enzovoorts; en"Artikel 40

Verbodsbepalingen I.Het is de erfpachter niet geoorloofd:

a. het aan hem in erfpacht uitgegeven perceel zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders te splitsen en zijn recht op een gedeelte daarvan over te dragen;

b. het erfpachtrecht en het op het in erfpacht uitgegeven perceel gebouwde te splitsen in appartementen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders;

c. tot het samenvoegen van erfpachtrechten over te gaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.

d. het perceel naar de geldende regelgeving met betrekking tot bodemverontreiniging te (laten) verontreinigen respectievelijk verontreinigd te laten na verontreiniging die tijdens de duur van het erfpachtrecht anderszins mocht zijn veroorzaakt.

De gemeente heeft te allen tijde het recht hierop daadwerkelijk controle uit te oefenen De erfpachter is bij nietnaleving van deze verplichting een boete aan de gemeente verschuldigd ter grootte van één procent (1 %) van de jaarlijkse canon danwel indien d" canon is afgekocht een schadevergoeding ter grootte van tien honderdste procent (0,10 %) van de afkoopsom voor iedere dag dat hij nalatig is om datgene te doen dat nodig is om de verontreiniging " te verwijderen. De gemeente heeft in dat geval ook het recht om de erfpacht op te zeggen (conform het gestelde in artikel 87, tweede lid, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek). Overeenkomstig het bepaalde in artikel 49, onder II, lid d., dient de erfpachter bij het einde van het erfpachtrecht op zijn kosten een bodemonderzoek uit te voeren. De erfpachter is tegenover de gemeente aansprakelijk voor alle schade die de gemeente ondervindt door nietnaleving van deze bepaling.

II. Verlenen toestemming door burgemeester en wethouders in het kader van dit artikel Burgemeester en wethouders beslissen binnen twee maanden na het schriftelijk verzoek om toestemming voor de rechtshandelingen als bedoeld onder I, leden a., b. en c. Zij kunnen deze termijn ten hoogste eenmaal met twee maanden verlengen. Indien binnen twee (casu quo vier) maanden niet op het verzoek is beslist zonder dat een en ander aan de erfpachter is toe te rekenen wordt de toestemming geacht te zijn verleend. Burgemeester en wethouders kunnen aan hun toestemming voorwaarden verbinden waaronder herziening van de canon als bedoeld in artikel 34, onder II, alsmede die welke betrekking hebben op het onderhoud van de opstallen nadat de splitsing zal hebben plaatsgehad.

Artikel 41 Boetebepaling bij nietnakoming casu quo overtreding van enige verplichting

a. Tenzij in deze Algemene Bepalingen en/of de Bijzondere Bepalingen een andere (op een bepaalde situatie aangepaste) boeteregeling is getroffen verbeurt de erfpachter

bij elke nietnakoming casu quo overtreding van enige verplichting die hem ingevolge deze Algemene Bepalingen en de Bijzondere Bepalingen is opgelegd behoudens herstel overeenkomstig artikel 42 na ingebrekestelling en in. verloop van de daarin gestelde termijn een door burgemeester en wethouders op te leggen en te bepalen boete tot een maximum van tien maal het bedrag van de jaarlijks verschuldigde canon, zulks ten bate van de gemeentekas.

Indien de erfpachter de erfpachttermijnen door betaling van een afkoopsom als bedoeld in artikel 31, lid b., onder 2, en in artikel 33, lid a. , heeft voldaan word" voor de bepaling van de boete de canon gehanteerd die verschuldigd zou zijn als ware het een uitgifte in erfpacht waarbij met ingang van het jaar waarin de nietnakoming schriftelijk ter kennis is gebracht van de erfpachter de canon voor een periode van vijf jaar is vastgesteld. Naast het vorengestelde behoudt zowel de gemeente als de erfpachter zich het recht voor om bij nietnakoming van enige uit deze vereenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

b. Tegen de oplegging van een boete als bedoeld in lid a. kan de erfpachter in beroe" komen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad is bevoegd bij zijn beslissing op dit beroep wijziging te brengen in het bedrag van de opgelegde boete. Wordt de erfpachter in zijn beroep in het ongelijk gesteld, dan begint de in de ingebrekestelling gestelde termijn te lopen vanaf de dag waarop de gemeenteraad de beslissing neemt."

Enzovoorts; en

"Artikel 45

Bezwaren en overgang enzovoort van het erfpachtrecht

Enzovoorts; en

"b. Overdracht van het erfpachtrecht in zijn geheel of voor een onverdeeld aandeel, de vestiging van ondererfpacht of een beperkt recht waardoor het gebruik van het perceel grond door anderen wordt verkregen, splitsing van het erfpachtrecht, verdeling van de canon bij splitsing in appartementen, inbreng in een (andere) vennootschap alsmede scheiding van dat recht tussen gezamenlijk rechthebbenden moet bij notariële akte geschieden. De erfpachter is verplicht in de desbetreffende akte alle bepalingen waaronder het recht is verleend op te nemen of daarnaar te verwijzen.

c. Onverminderd het gestelde in artikel 17 is de erfpachter verplicht de overdracht van het erfpachtrecht of de vestiging van het recht uiterlijk op de dag van over dracht/vestiging schriftelijk aan burgemeester en wethouders te melden. Deze meldingsplicht geldt ook voor de andere in lid b. bedoelde gevallen. De nieuwe erfpachter, de ondererfpachter of de verkrijger van een beperkt gebruiksrecht als bedoeld in lid b. is verplicht om binnen een maand op zijn kosten een authentiek afschrift van de akte van zijn verkrijging aan burgemeester en wethouders te overleggen.

"Artikel 49

Doen eindigen van het erfpachtrecht door de erfpachter"

Enzovoorts;

"II. Opzeggen erfpachtrecht door erfpachter na wijziging Algemene Bepalingen

c. Bij het doen eindigen van het recht ingevolge het bepaalde onder II. lid a. zal de erfpachter de in erfpacht uitgegeven grond met de opstallen binnen één maand na afloop van het lopende tijdvak ter vrije beschikking van de gemeente moeten stellen.

d. De erfpachter dient bij het einde van het erfpachtrecht op zijn kosten een bodemonderzoek uit te voeren.".

Aanvaarding door koper

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.
Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Kwalitatieve verplichting

Blijkens artikel 5 van de koopovereenkomst zijn partijen de volgende kwalitatieve verplichting overeengekomen:

1. Het is koper niet toegestaan om de grondstrook gelegen voor de rooilijn te gebruiken voor opslagdoeleinden, maar uitsluitend voor parkeerdoeleinden.

2. Buiten het bebouwde gedeelte van het perceel is de opslag van kratten en dergelijke verboden.

3. Partijen komen overeen dat de verplichting als bedoeld in 1 en 2 als kwalitatieve verplichting op het perceel rust en dat deze verplichting van rechtswege zal overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) mede gebonden is/zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zal/zullen verkrijgen.

4. Deze verplichting wordt bij deze als kwalitatieve verplichting vastgelegd in de onderhavige akte en zal worden ingeschreven in de openbare registers.

Kettingbeding

Blijkens artikel 4 van de koopovereenkomst zijn partijen de oplegging aan koper van het volgende kettingbeding overeengekomen:

1. De koper is verplicht om op het eigen terrein voor voldoende parkeergelegenheid zorg te dragen. De voor de rooilijn gelegen grondstrook moet van een aanvaardbare verharding worden voorzien en mag uitsluitend voor parkeerdoeleinden worden gebruikt.

2. De koper is verplicht het perceel te allen tijde afgescheiden te houden van de aangrenzende grond en de openbare weg.

3. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het in de vorige leden bepaalde bij de overdracht van het gehele perceel (of gedeelte daarvan), alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar en/of beperkt gerechtigde op te leggen en daartoe

het in artikel 1. en 2. bepaalde woordelijk in de notariële akte te laten opnemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente van vijfduizend euro (€ 5.000,00) met de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meerdere schade te vorderen.

4. *Op gelijke wijze als onder 3 is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen -bij wijze van derdenbeding- bij de nieuwe eigenaar en/of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in 1. en 2., als de verplichting om dit*
   door te geven, zal opleggen aan de rechtsopvolgers en/of beperkt gerechtigden.
5. *Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het gestelde in 4 aan.*

Algemene Voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken 2013 van de gemeente Velsen

Blijkens de koopovereenkomst zijn op de koop en levering van toepassing de Algemene voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken 2013, met uitzondering van 9 de artikelen 6 en 7, behoudens voor zover daarvan bij de koop niet is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het verkochte niet mogelijk is. Deze algemene voorwaarden, waarin een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding voorkomen, luiden als volgt.

*"**Artikel 1 Begripsomschrijving***

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

***afleveren**: het feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak;*

***Bijzondere Voorwaarden**: de in de koopovereenkomst vermelde voorwaarden die tot de kern van de overeenkomst behoren;*

***consumentenrente**: de wettelijke rente die van toepassing is op alle niet-handelstransacties overeenkomstig artikel 6: 119 Burgerlijk Wetboek;*

***gemeente**: gemeente Velsen, Dudokplein 1, 1971 EN IJmuiden, postadres: postbus 465, 1970 AL IJmuiden;*

***handelsrente**: de wettelijke rente die van toepassing is op alle handelstransacties overeenkomstig artikel 6: 119a Burgerlijk Wetboek;*

***handelstransactie**: een transactie met een onderneming, zijnde een rechtspersoon of een natuurlijk persoon, die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;*

***ingebruikneming**: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt, bijvoorbeeld door deze te betrekken, en/of feitelijke werkzaamheden in en/of op uit te voeren en/of het af te palen;*

***koopovereenkomst**: de overeenkomst waarbij de eigenaar zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de wederpartij om daarvoor de overeengekomen koopprijs te betalen met de daarbij behorende Algemene en Bijzondere Voorwaarden;*

***koopprijs**: de prijs die in de Bijzondere Voorwaarden als tegenprestatie voor de onroerende zaak is overeengekomen;*

CMS law·tax·future

***koper**: één of meerdere natuurlijke- en/of rechtspersonen die één of meerdere onroerende zaken van de gemeente aankopen;*
***levering**: overdracht;*
***niet-handelstransactie**: een transactie met een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;*
***notariële akte**: een door de notaris opgemaakte akte die in de openbare registers zal worden ingeschreven;*
***onroerende zaak**: de grond, de met de grond verenigde beplanting, alsmede de gebouwen en/of werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en/of werken;*
***openbare registers**: de kadastrale registers waarin feiten die voor de rechtstoestand van een onroerende zaak van belang zijn, worden ingeschreven;*
***overdracht**: juridische eigendomsovergang van de onroerende zaak en van de eventueel daarop rustende rechten en/of verplichtingen door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers;*
***perceel**: de onroerende zaak.*

Artikel 2Legitimering door de koper

1 De koper dient op verzoek van de gemeente zijn legitimatiebewijs aan haar te overleggen.

2 Indien de koper is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken dient hij een bewijs van die inschrijving aan de gemeente te overleggen. 3 Als de koper wordt vertegenwoordigd door een gemachtigde dient de gemachtigde naast zijn legitimatiebewijs tevens zijn door de koper ondertekende machtiging te overleggen.

Artikel 3 Ondertekening van de koopovereenkomst

1 Het college van burgemeester en wethouders dan wel de op basis van het geldende Mandaatbesluit daartoe bevoegde persoon is bevoegd tot verkoop.

2 De ondertekening van de koopovereenkomst door de burgemeester of door de op basis van het geldende Mandaatbesluit daartoe bevoegde persoon geldt als bekrachtiging van de koopovereenkomst door de gemeente.

Artikel 4 Overdracht op naam van een derde

1 Onder zijn hoofdelijke medeaansprakelijkheid heeft de koper het echt de overdracht te laten plaatsvinden op naam van een door hem nader te noemen derde, mits deze, blijkens een daartoe strekkende schriftelijke toestemming van burgemeester en ethouders, door de gemeente als koper wordt aanvaard.

2 De hoofdelijke aansprakelijkheid van de eerste koper eindigt op het moment van de overdracht ten behoeve van de nader te noemen derde.

Artikel 5 Kosten, rechten en belastingen

1 Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koop en de levering en aflevering, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting c.q. omzetbelasting, de notariële kosten en het kadastrale recht, de kosten van kadastrale opmeting, het opmaken van de akte van levering en de inschrijving

daarvan in de openbare registers, alsmede het onderzoek naar de eventueel aanwezige zakelijke rechten, zijn voor rekening van de koper.

2 *Alle lasten en/of belastingen die op het perceel worden geheven komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de ondertekening van de notariële akte dan wel met ingang van een nader in de Bijzondere Voorwaarden te bepalen datum voor rekening van de koper.*

Artikel 6 Waarborgsom

1 *Binnen tien dagen na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst door de koper betaalt de koper een tiende gedeelte van de koopprijs -afgerond naar boven tot een euro- als waarborgsom op een nader door de gemeente op te geven bankrekening. Over de waarborgsom wordt door de gemeente geen rente aan de koper vergoed.*

2 *Indien de waarborgsom niet binnen tien dagen na de datum van de ondertekening van de koopovereenkomst door de koper aan de gemeente is voldaan, is de koper aan de gemeente de wettelijke rente (handelsrente c.q. consumentenrente) over deze waarborgsom verschuldigd, te berekenen over de periode vanaf de datum van de ondertekening door de koper van de koopovereenkomst tot de datum van de betaling van het bedrag van de waarborgsom.*

3 *Bij de berekening van de rente wordt een maand op dertig dagen en een jaar op driehonderdzestig dagen gesteld.*

Artikel 7 Rente

1 *Tenzij in de Bijzondere Voorwaarden anders is bepaald, zal door de koper aan de gemeente rente worden betaald, te berekenen over de koopprijs ná aftrek van de waarborgsom, zulks over het tijdvak aanvangende vier weken ná de dag*
waarop de koopovereenkomst door of namens de burgemeester is ondertekend tot de datum van overdracht c.q. op de datum van voldoening van de koopprijs aan de gemeente.

2 *Bij de berekening van de rente wordt een maand op dertig dagen en een jaar op driehonderdzestig dagen gesteld.*

3 *Het te hanteren rentepercentage wordt door de gemeente vastgesteld in de daarvoor bestemde Nota Grondprijzen of in de daarvoor in de plaats komende regeling.*

Artikel 8 Overdracht

1 *De notariële akte wordt verleden binnen een door de gemeente in de Bijzondere Voorwaarden te bepalen termijn.*

2 *De koper meldt de gemeente welke notaris met het verlijden van de notariële akte moet worden belast.*

3 *Ter zake van de overdracht moet de koper bij de notariële akte domicilie kiezen ten kantore van de notaris die met de uitvoering van die akte is belast.*

4 *De koper kan het perceel pas in gebruik nemen zodra de notariële akte is ondertekend.*

5 *In afwijking van het in het vorige lid gestelde kan de gemeente schriftelijk toestemming geven om het perceel aan de koper af te leveren vóór de datum van overdracht. Gemeente kan aan haar schriftelijk te geven toestemming voorwaarden stellen.*

6 *Indien de gemeente het perceel vóór de datum van overdracht aan de koper aflevert, dient de koper vóór de datum van ingebruikneming de koopsom, de waarborgsom ex artikel 6 en de eventueel daarover verschuldigde rente ex artikel 6 lid 2, de verschuldigde rente ex artikel 7, en de eventueel verschuldigde omzetbelasting, volledig te hebben voldaan. Tevens dient de koper de door hem gekozen notaris te informeren over de eerdere ingebruikneming.*

7 *De aflevering vóór de datum van overdracht en de aanvaarding van het perceel wordt schriftelijk door partijen vastgelegd.*

8 *De koper is verplicht om zijn medewerking te verlenen aan de overdracht binnen de daarvoor in de Bijzondere Voorwaarden overeengekomen periode.*

9 *Indien de koper niet meewerkt om de overdracht te doen plaatsvinden, heeft de gemeente de bevoegdheid om of de nakoming van de koopovereenkomst te vorderen of de koopovereenkomst te ontbinden, zulks ná daartoe strekkende schriftelijke ingebrekestelling en ná verloop van de daarin gestelde termijn. In dat geval is de waarborgsom ex artikel 6 en de eventueel daarover verschuldigde rente op grond van artikel 6 lid 2 als onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente verbeurd.*

Artikel 9Grenzen van het perceel

1 *De koper verplicht zich te houden aan de door partijen overeengekomen dan wel aan de door het Kadaster vastgelegde grenzen. De koper is verplicht de door of namens de gemeente uitgezette punten ten behoeve van het bepalen van de overeengekomen grenzen in stand te laten. Het risico van de niet of niet-behoorlijke instandhouding van die door of namens de gemeente uitgezette punten berust bij de koper. De kosten van eventuele herhaalde uitzetting en/of aanwijzing komen voor rekening van de koper.*

2 *Bij het oprichten en/of doen oprichten van gebouwen en/of bouwwerken is de koper verplicht om vóóraf overleg te plegen met de met de toetsing en verlening van aangevraagde vergunningen belaste afdeling en met de met het uitmeten van terreinen belaste afdeling van de gemeente, zulks in verband met de juiste uitzetting*
van deze gebouwen en/of bouwwerken binnen de overeengekomen grenzenvan het perceel.

Artikel 10 Over- of ondermaat

1 *In de Bijzondere Voorwaarden wordt bepaald of een eventueel verschil tussen de werkelijke grootte (zoals die door het Kadaster wordt vastgesteld) en de grootte, zoals die in de Bijzondere Voorwaarden is vermeld, aanleiding geeft tot verrekening.*

2 *Wanneer verrekening plaatsvindt, geschiedt zulks op basis van de in de Bijzondere Voorwaarden vermelde koopprijs per m². Partijen zijn in het kader van een eventuele verrekening geen rentevergoeding verschuldigd.*

3 *Verschil tussen voormelde werkelijke -door de landmeter van het Kadaster vastgestelde- grootte en de in de Bijzondere Voorwaarden opgegeven geschatte maat zal aan geen der partijen enig recht verlenen, behoudens verrekening tussen partijen op grond van lid 2.*

4 *Er vindt geen verrekening plaats van de reeds betaalde rente(n).*

5 *Een verschil van 2 m² of kleiner komt niet voor verrekening in aanmerking.*

6 *Bij gebreke van een bepaling zoals bedoeld in lid 1 wordt aangenomen, dat geen verrekening plaatsvindt.*

Artikel 11 Gebruik van het perceel

Het is de koper niet toegestaan het perceel te gebruiken in strijd met het overeengekomen gebruik en/of bestemming, zoals dat is vermeld in de Bijzondere Voorwaarden.

Artikel 12Staat van het perceel

1 *Het perceel wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt:*
a. op het moment van de overdracht; of
b. -indien het perceel reeds voordien door de koper in gebruik is genomen- bij die ingebruikneming.

2 *Het perceel is met ingang van het moment van tekenen van de notariële akte van levering voor rekening en risico van koper, tenzij het perceel reeds voordien in gebruik is genomen, in welk geval het risico met ingang van de dag van ingebruikneming overgaat op koper.*

3 *Het perceel wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen doch overigens met alle daaraan verbonden erfdienstbaarheden en/of (kwalitatieve) verplichtingen.*

4 *De gemeente geeft in de notariële akte kennis van de haar bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en overige lasten en/of beperkingen.*
De koper aanvaardt deze lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk. De koper is verplicht alle op het perceel rustende verplichtingen, zoals vermeld in de notariële akte, na te leven, die bij de verkrijging van het perceel door de gemeente op haar overgingen, één en ander voor zover laatstgenoemde gehouden is deze verplichtingen op te leggen.

5 *Naast het gestelde in lid 4 aanvaardt de koper uitdrukkelijk de lasten en/of beperkingen die:*
a. in de openbare registers zijn ingeschreven,
b. voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of
c. voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

6 *De gemeente staat er voor in, dat zij bevoegd is het perceel in eigendom over te dragen.*

CMS law·tax·future

Artikel 13Tenietgaan van het perceel

Indien het perceel door overmacht vóór het tijdstip van risico-overgang zoals bedoeld in artikel 12 lid 2 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden tenzij binnen vier weken daags ná het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen datum van overdracht:

a de koper uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, in welk geval de gemeente aan de koper op de overeengekomen datum van overdracht het perceel aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt met alle rechten, uit welke hoofde ook, die de gemeente ter zake van het onheil jegens derden toekomen, dan wel

b de gemeente verklaart de schade binnen vier weken ná het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de eerder overeengekomen datum van overdracht verschuift naar de dag volgend op die waarop de vier weken zijn verstreken. Indien herstel binnen vier weken niet ten genoegen van de koper plaatsvindt, dan is de koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij de koper binnen veertien dagen ná die vier weken schriftelijk verklaart gebruik te willen maken van het hem onder sub a toegekende recht, in welk geval de overdracht op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.

Artikel 14 Archeologie

1 In de bodem van het perceel kunnen zaken en/of omstandigheden worden aangetroffen die kunnen worden aangemerkt als archeologische monumenten in de zin van de Monumentenwet. Indien bij de bebouwing/herontwikkeling van het perceel wezenlijke veranderingen in de bodemgesteldheid plaatsvinden, moet de koper een verkennend bureauonderzoek uit laten voeren naar de archeologische monumenten in het perceel. Over de vraag wanneer sprake van wezenlijke veranderingen in de bodemgesteldheid en aan welke eisen een verkennend bureauonderzoek dient te voldoen dient de koper in overleg met de gemeente te treden.

2 Wanneer uit het onder lid 1 bedoelde bureauonderzoek volgt, dat het perceel een archeologische potentie heeft, is de koper op basis van de Monumentenwet, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid verplicht, voor zijn rekening een inventariserend vooronderzoek op het perceel te laten uitvoeren door een gecertificeerd archeologisch bedrijf (booronderzoek met bijbehorend plan van aanpak). De resultaten van dit vooronderzoek kunnen leiden tot verdere verplichtingen op te leggen aan de koper, die deze aanvaardt en zal uitvoeren.

3 Indien de hoogte van de kosten van de onder lid 2 bedoelde verdere verplichtingen hiertoe voor de koper in redelijkheid aanleiding geven, kan de koper voor de eigendomsoverdracht, de koopovereenkomst ontbinden.

4 Indien de koper zich beroept op lid 3, zijn de kosten van de uitgevoerde onderzoeken voor rekening van de koper.

Artikel 15 Bodemgesteldheid

1 *De gemeente staat ervoor in, dat het perceel voldoet aan datgene dat de koper - gelet op het overeengekomen gebruik of de overeengekomen bestemming- redelijkerwijs mag verwachten.*
Met name staat de gemeente ervoor in, dat het perceel op het moment van levering vrij is van een zodanige bodemverontreiniging die in de weg zou staan aan vorengenoemd gebruik of bestemming zoals die geldt op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst ten aanzien van het perceel en met inachtneming van de op dat moment geldende regelgeving met betrekking tot bodemverontreiniging.

2 *Wanneer vóór de overdracht zou blijken dat de bodem van het perceel niet dan wel niet geheel geschikt is voor het met de koper overeengekomen gebruik of bestemming laat de gemeente de koper de keuze tussen enerzijds het ontbinden van de koopovereenkomst en anderzijds het voor rekening van de gemeente saneren c.q. het geschikt maken van het verkochte voor de overeengekomen bestemming of gebruik, met dien verstande dat de kosten van sanering c.q. het geschikt maken in totaal niet meer zullen bedragen dan 20 % van de koopprijs van het perceel.*
Indien de kosten van sanering c.q. het geschikt maken in totaal meer bedragen dan 20% van de koopprijs, laat de gemeente de koper de keuze tussen enerzijds ontbinding van de overeenkomst en anderzijds vermindering van de koopprijs van het perceel met 20% zonder dat de koper daarnaast recht heeft op schadevergoeding. Koper heeft dan wel de verplichting tot sanering van het perceel.

3 *In geval van ontbinding zal aan de koper de aan de gemeente reeds betaalde (gedeelten van de) koopprijs (vermeerderd met eventueel reeds betaalde rente op grond van artikel 7) worden gerestitueerd. In dat geval, wordt door de gemeente geen rente over de reeds betaalde bedragen vergoed aan koper.*

Artikel 16 Verplichting tot zelfbewoning en boete

1 *Wanneer het perceel wordt c.q. is aangewend ten behoeve van (de realisering van) woonruimte is de koper verplicht het perceel uitsluitend zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.*

2 *Het bepaalde in lid 1 vervalt, nadat de koper het perceel drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond, te rekenen vanaf de datum van inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van het perceel.*

3 *Indien het perceel binnen drie jaar, te rekenen vanaf de datum van inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van het perceel, aan een derde wordt vervreemd, is de koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd, te weten 50 % van de door de koper gerealiseerde koopprijs.*

4 *Geen boete is verschuldigd, indien:*
a *het perceel wordt verkocht op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 174 boek 3 Burgerlijk Wetboek;*

b het perceel wordt verkocht in verband met de executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek);

c de koper schriftelijke toestemming van de gemeente heeft gekregen. De gemeente kan hieraan voorwaarden verbinden.

5 De toestemming zoals bedoeld in lid 4 sub c wordt in ieder geval verleend in geval van:a verandering van de werkkring van de koper of diens levenspartner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;

b overlijden van de koper of diens levenspartner;

c ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding c.q. ontbinding van de duurzame samenleving of beëindiging van geregistreerd partnerschap;

d noodzakelijke verhuizing in verband met de gezondheid van de koper en/of zijn levenspartner en/of van (één van) zijn gezinsleden. De koper dient bovengenoemde omstandigheden ten genoegen van de gemeente aan te kunnen tonen.

6 Indien de koper zich niet heeft ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie op het in lid 2 bedoelde adres van het perceel, wordt aangenomen dat de koper niet drie achtereenvolgende jaren op bedoeld adres heeft gewoond en dat de koper, in geval van vervreemding, het perceel heeft vervreemd binnen drie jaar. De boete zoals vermeld in lid 3 is dan onverkort van toepassing.

7 Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de koper die met instemming van de gemeente voor derden bouwt, maar is wel van toepassing op degene (zijnde de derde) die van deze bouwer/koper verkrijgt.

Artikel 17 Vergunningen e.d.

1 Indien nodig zal de koper voor eigen rekening en risico de daartoe vereiste vergunningen en/of toestemmingen aanvragen. Het risico van het niet verkrijgen daarvan is voor (rekening van) de koper.

2 Het niet verkrijgen van de vereiste vergunningen en/of toestemmingen is geen grond voor ontbinding van de koopovereenkomst.

Artikel 18 Aansluiting nutsvoorzieningen

De koper dient voor eigen rekening en risico het perceel op de door hem gewenste nutsvoorzieningen aan te laten sluiten.

Artikel 19 Verplichtingen van de koper

1 De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen in, op en/of boven het perceel door of namens de gemeente is aangebracht, door of namens gemeente wordt onderhouden (herstellen en/ofvernieuwen inbegrepen) en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen in, op en/of boven het perceel zal worden aangebracht en/of onderhouden.

2 De koper is tevens verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van voorzieningen in, op en/of boven het perceel door of namens een derde is

aangebracht, door of namens die derde wordt onderhouden (herstellen en/of vernieuwen inbegrepen) en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van die voorzieningen in, op en/of boven het perceel zal worden aangebracht en/of onderhouden.

3 *De koper is verplicht al hetgeen ingevolge de leden 1 en 2 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.*

4 *Alle schade aan het eigendom van de koper die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen en/of onderhouden (herstellen en/of vernieuwen inbegrepen) door of namens de gemeente van de in lid 1 bedoelde zaken zal door of namens en voor rekening van de gemeente worden hersteld of -indien de koper dat wenst- aan de koper worden vergoed.*

5 *De koper is verplicht -voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden voor eigen rekening en risico die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken als omschreven in leden 1 en 2.*

6 *De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die als gevolg van zijn toedoen en/of nalaten is ontstaan aan de in leden 1 en 2 bedoelde zaken, ook voor die zaken die eigendom zijn van derden.*

7 *De koper vrijwaart de gemeente tegen eventuele vorderingen inzake schadevergoeding van derden die mogelijkerwijs ook zaken in, op en/of boven het perceel in eigendom kunnen hebben.*

Artikel 20 Appartementsrecht

1 *Indien het perceel een appartementsrecht betreft, aanvaardt de koper uitdrukkelijk alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de akte van splitsing, het reglement en de statuten van de Vereniging van Eigenaars.*

2 *De koper verplicht zich tot naleving van de in lid 1 bedoelde verplichtingen.*

3 *Het perceel omvat tevens het aandeel in de aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen ten tijde van de overdracht. Genoemd aandeel kan aan verandering onderhevig zijn. De gemeente staat er niet voor in dat het aandeel ten tijde van de feitelijke levering gelijk is aan het aandeel ten tijde van het tot stand komen van de koop of enig eerder moment.*

4 *De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit besluiten die door of namens de Vereniging van Eigenaars worden genomen na het moment van het tot stand komen van de verkoop en voor het moment van overdracht, komen, tenzij de aard van het besluit zich daartegen verzet, ten voordele respectievelijk ten laste van koper. Koper is verplicht in dat geval de uitvoering van het besluit van de gemeente over te nemen. De gemeente is verplicht om koper zo spoedig mogelijk op de hoogte te stellen van (voornemens om over te gaan tot) besluitvorming van de Vereniging van Eigenaars*
en om eventuele schriftelijke stukken daaromtrent aan koper ter hand te stellen.

5 *De gemeente zal koper machtigen voor zover mogelijk om vanaf het moment dat de koopovereenkomst niet meer op grond van een ontbindende voorwaarde ontbonden kan worden namens de gemeente de vergadering van*

eigenaars bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.

6 *De koopovereenkomst kan door ieder der partijen worden ontbonden, indien de Vereniging van Eigenaars uiterlijk vier weken nadat de koop schriftelijk aan hen is bekend gemaakt aan koper geen toestemming heeft verleend om het appartementsrecht in gebruik te nemen, als deze toestemming op grond van het reglement is vereist.*

7 *In geval van ontbinding zal aan de koper de aan de gemeente reeds betaalde (gedeelten van de) koopprijs (vermeerderd met eventueel betaalde rente op grond van artikel 7) worden gerestitueerd. In dat geval, wordt door de gemeente geen rente over de reeds betaalde bedragen vergoed aan koper.*

Artikel 21 Kettingbeding

1 *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het bepaalde in de artikelen 11, 19, 22, 25 en 28 bij de overdracht van het gehele perceel (of gedeelte daarvan), alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar en/of beperkt gerechtigde op te leggen en daartoe het in de artikelen 11, 19, 22, 25 en 28 bepaalde woordelijk in de notariële akte te laten opnemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente van 10 % van de in de koopovereenkomst vermelde koopprijs, met de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meerdere schade te vorderen.*

2 *Op gelijke wijze als onder lid 1 is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen -bij wijze van derdenbeding- bij de nieuwe eigenaar en/of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 11, 19, 22, 25 en 28 als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan de rechtsopvolgers en/of beperkt gerechtigden.*

3 *Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het gestelde in lid 2 aan.*

Artikel 22 Kwalitatieve verplichtingen

1 *Partijen komen overeen dat de verplichtingen als bedoeld in artikel 19 als kwalitatieve verplichtingen op het perceel rusten en dat deze verplichtingen van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) mede gebonden is/zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zal/zullen verkrijgen.*

2 *Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen worden vastgelegd in de notariële akte en worden ingeschreven in de openbare registers.*

Artikel 23 Voorwaarde van financiering

1 *De koper heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden, indien hij niet binnen vier weken na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst een hypothecaire lening, nodig voor de financiering van het perceel en de*

eventueel daarop te realiseren bebouwing, onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen.

2 *Indien de koper een beroep wenst te doen op deze ontbindende voorwaarde, dient hij hiervan binnen zeven dagen na het verstrijken van de vorenvermelde termijn van vier weken bij aangetekende brief kennis te geven aan de gemeente, zulks onder overlegging van schriftelijke stukken waaruit één en ander in voldoende mate blijkt.*

3 *Alle eventueel aan gemeente (vooruit)betaalde bedragen worden binnen redelijke termijn door de gemeente aan koper teruggestort, indien de koopovereenkomst wordt ontbonden op grond van lid 1. In dat geval, wordt door de gemeente geen rente over de reeds betaalde bedragen vergoed aan koper.*

Artikel 24 Faillissement en beslag

1 *Indien de koper vóór het verlijden van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede indien executoriaal beslag wordt c.q. is gelegd, zijn burgemeester en wethouders bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.*

2 *Indien reeds aflevering heeft plaatsgevonden, is de koper alsdan verplicht het afgeleverde onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.*

3 *De reeds betaalde bedragen (koopprijs, waarborgsom, renten) zullen worden gerestitueerd binnen redelijke termijn voor zover bedoeld bedrag het bedrag van de kosten en/of boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan. In dat geval, wordt door de gemeente geen rente over de reeds betaalde bedragen vergoed aan koper.*

Artikel 25 Boetebepaling

1 *De koper verbeurt bij elke niet- of niet behoorlijke nakoming c.q. overtreding van enige verplichting die hem ingevolge deze Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden is opgelegd ná ingebrekestelling en ná verloop van de daarin gestelde termijn een door de gemeente op te leggen onmiddellijk opeisbare boete van 10 % van de koopprijs, tenzij in deze Algemene Voorwaarden en/of de Bijzondere Voorwaarden een andere (op een bepaalde situatie aangepaste) boeteregeling is getroffen Het vorenstaande laat onverlet het recht van de gemeente om volledige schadevergoeding te vorderen van de koper voor zover de geleden en/of te lijden schade de verbeurde boete overtreft.*

2 *Naast het vorengestelde behoudt zowel de gemeente als de koper zich het recht voor om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.*

Artikel 26 Geschillen en rechtskeuze

1 *Eventuele geschillen zullen door de te Velsen bevoegde rechter worden beslecht.*

2 *Het Nederlands recht is van toepassing.*

Artikel 27 Hoofdelijkheid

Ingeval twee of meer natuurlijke- en/of rechtspersonen koper zijn, is ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de Bijzondere Voorwaarden en van de Algemene Voorwaarden.

Artikel 28 Indexatie

1 *De in de Algemene Voorwaarden en in de Bijzondere Voorwaarden vermelde boeten zullen jaarlijks, voor de eerste maal op 1 januari volgend op het jaar waarin de koopovereenkomst door koper is ondertekend en vervolgens iedere eerste dag vanjanuari van de daarop volgende jaren, worden geïndexeerd op basis van het CBS consumentenprijsindexcijfer, alle huishoudens totaal, zoals door het CBS te Den Haag wordt vastgesteld op de meest recente tijdbasis. -*

2 *De aanpassing vindt plaats door vermenigvuldiging van de tot die datum geldende boeten met een breuk, waarvan de teller bestaat uit het prijsindexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaande aan de datum van ingang van de nieuwe boete en de noemer bestaat uit het meest recente prijsindexcijfer.*

3 *Indien het CBS op houdt te bestaan en/of de in lid 1 genoemde indexcijfer niet meer bekendmaakt, zal een gelijkwaardig cijfer worden toegepast.*

Artikel 29 Bedenktijd

1 *In geval van koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan heeft de koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte ondertekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.*

2 *Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. 3 De bedenktijd wordt zo nodig, zoveel verlengd dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.*

Artikel 30 Toepassingsbereik Algemene Voorwaarden

1 *Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel 'Algemene Voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken 2013'.*

2 *De Algemene Voorwaarden maken deel uit van de koopovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard.*

3 *Indien de Bijzondere Voorwaarden afwijken van die van deze Algemene Voorwaarden, gaan de Bijzondere Voorwaarden voor.*

Artikel 31 Inwerkingtreding Algemene Voorwaarden

Deze Algemene Voorwaarden treden in werking op 23 oktober 2013.

DIVERSE CLAUSULES

CMS law·tax·future

Niet-bewoners/beleggingsclausule

Door ondertekening van het proces-verbaal van veiling danwel de akte de command verklaart koper ermee bekend te zijn dat dat verkoper het registergoed nooit zelf feitelijk heeft gebruikt aangezien het een belegging van verkoper betreft en dat verkoper derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen casu quo gebreken aan het registergoed casu quo aan het betreffende gebouw - waar het registergoed deel van uitmaakt - waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij daarvan zelf feitelijk het gebruik had gehad. In dit kader komen dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor rekening en risico van koper en verklaart koper dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee uitdrukkelijk rekening is gehouden.

"As is where is" clausule

De feitelijke levering (aflevering) van het registergoed aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het ondertekenen van het proces verbaal van veiling bevindt ("as is where is"), met welke staat koper verklaart afdoende bekend te zijn en aanvaardt koper genoegzaam bekend te zijn met de op de website opgenomen informatie omtrent het registergoed. Koper aanvaardt bij het tekenen van het proces verbaal van veiling danwel de akte de command alle aan het registergoed verbonden zichtbare en onzichtbare gebreken.

Partijen sluiten het bepaalde in artikel 7:17 BW uitdrukkelijk uit. Koper vrijwaart door ondertekening van het proces verbaal van veiling danwel de akte de command verkoper voor alle eventueel later te blijken (onzichtbare) gebreken, zowel van bouwkundige, milieukundige, technische, feitelijke en/of juridische aard.

Legitimatie-/informatieplicht. Bewijs van gegoedheid

Artikel 14 AVVV 2018 komt te luiden als volgt:

1. De bieder, 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 verkoper na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of levering van het registergoed aan de desbetreffende persoon. Iedere bieder, de koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de notaris die informatie te delen met de Verkoper.

   Indien de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, het bod uitbrengt namens een Nederlandse rechtspersoon/ personenvennootschap, dient de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, tevens een recent uittreksel uit het Handelsregister dat niet ouder is dan vijf (5) werkdagen te overleggen.

Uit het uittreksel uit het Handelsregister dient te blijken dat de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, vertegenwoordigingsbevoegd is het bod uit te brengen.
Indien de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, handelt als gevolmachtigde van een (rechts)persoon, dient de bieder, niet zijnde NVMmakelaar, lid van de MVA, tevens (een kopie) van deze (notariële) volmacht (gelegaliseerd) te overleggen.
Indien koper een rechtspersoon is, dient koper ervoor zorg te hebben gedragen dat vóór de veiling de uiteindelijke belanghebbende(n) (hierna te noemen: "UBO") zijn geregistreerd bij de Kamer van Koophandel. Mocht de opgave van de UBO bij de Kamer van Koophandel al wel zijn ingediend, maar nog niet verwerkt, dan dient een bewijs te worden overlegd dat de opgave van de UBO is gedaan (bijvoorbeeld door middel van de bevestigingsmail van de Kamer van Koophandel tezamen met de onderliggende documentatie waaruit blijkt wie de UBO('s) is/zijn).
Bieders, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, dienen van hun gegoedheid te doen blijken uit:

- een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen; of
- door het storten van een waarborgsom op de derdengeldenrekening van de notaris, ten bedrage van ten minste tien procent (10%) van het bedrag dat de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, voornemens is te bieden op de veiling, onder vermelding van "veiling Zadelmakerstraat Velserbroek zaaknummer 62600281 waarborgsom" op rekeningnummer IBAN NL10RABO0103368604 ten name van CMS Derks Star Busmann Derdengelden Notariaat Amsterdam; deze waarborgsom dient uiterlijk de dag voor de veiling om zeventien uur (17:00 uur) op de derdengeldenrekening zichtbaar te zijn; of

2 Bij het ontbreken van de in lid 1 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 verkoper of de directie-makelaar aan de notaris verklaart met deze bieder genoegen te nemen.

3. Personen die toegang willen tot de plaats waar de veiling wordt gehouden, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de notaris te legitimeren.
4. Bij of krachtens de bijzondere veilingvoorwaarden kunnen voorschriften worden opgenomen ter bepaling van de identiteit van een bieder die via de website zijn bod wil uitbrengen, en borging van diens gegoedheid.

5. 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.

PLOK (inzetpremie)

1. De inzetpremie ("plokpenning") terzake het registergoed sub 1. vermeld (appartementsrecht A6) bedraagt eenduizend tweehonderd vijftig euro (€ 1.250) exclusief omzetbelasting en is voor rekening verkoper.
2. De inzetpremie ("plokpenning") terzake het registergoed sub 2. vermeld (appartementsrecht A7) bedraagt eenduizend eenhonderd vijftig euro (€ 1.150) exclusief omzetbelasting en is voor rekening verkoper.
3. In afwijking van artikel 7 lid 2 AVVV 2018 wordt de inzetpremie uitbetaald ter gelegenheid van het verlijden van de akte van kwijting.
4. Artikel 7 lid 3 AVVV 2018 is niet van toepassing.
   Het recht op de inzetpremie vervalt ingeval verkoper niet tot gunning van het registergoed overgaat. Alsdan wordt de inzetpremie mitsdien niet uitbetaald.

OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering is geen omzetbelasting, doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

De overdrachtsbelasting, tegen het thans geldende tarief van tien vier/tiende procent (10,4%), is voor rekening koper.

Ingeval de grondslag voor de overdrachtsbelasting kan worden verminderd als bedoeld in artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (Wbr), zal Koper aan Verkoper uitkeren het verschil tussen het bedrag, dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder bovenbedoelde vermindering en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het bedrag dat Koper aan Verkoper uitkeert, wordt verminderd met een zodanig bedrag dat het totaal van het bedrag dat Koper aan overdrachtsbelasting betaalt en het bedrag dat Koper ingevolge dit artikellid aan Verkoper betaalt, gelijk is aan het bedrag dat Koper aan overdrachtsbelasting zou betalen indien artikel 13 Wbr niet van toepassing zou zijn.

AANVAARDING

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

BETALING BINNEN ACHT DAGEN AAN MIJ, NOTARIS

Artikel 10 lid 1 van de AVVV 2018 komt te luiden als volgt:

Koper dient binnen acht (8) dagen na gunning te betalen:

- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVV, voorzover hiervoor geen garantieverklaring conform artikel 12 lid 4 van de AVVV is afgegeven;
- terzake het registergoed sub 1. vermeld (appartementsrecht A6): het honorarium volgens het tarief van het notariskantoor ad vierduizend vijfhonderd euro (€4.500) exclusief omzetbelasting);
- terzake het registergoed sub 2. vermeld (appartementsrecht A7): het honorarium volgens het tarief van het notariskantoor ad vierduizend vijfhonderd euro (€4.500) exclusief omzetbelasting;

- terzake de combinatie van het registergoed sub 1. vermeld (appartementsrecht A6) en het registergoed sub 2. vermeld (appartementsrecht A7): het honorarium volgens het tarief van het notariskantoor ad negen duizend euro (€9.000) exclusief omzetbelasting;
- de kosten van de - eventuele - akte de command;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- gebruikelijke recherchekosten diverse notariële registers;
- de administratiekosten van de vereniging van eigenaars (voor zover verschuldigd);
- de overdrachtsbelasting,

één en ander - voor zover van toepassing - te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

Voor rekening van verkoper zijn alle overige aan de veiling verbonden kosten waaronder meer begrepen:

- gebruik van de geautomatiseerde systemen;
- publicatie op de websites voor openbare verkoop;
- zaalhuur en zaalfaciliteiten;
- techniek voor het bieden via internet;
- veilingmeester;

kosten die voor het registergoed sub 1. vermeld (appartementsrecht A6) optellen tot een bedrag van zesduizend achthonderd euro (€ 6.800,-) te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting en voor het registergoed sub 2. vermeld (appartementsrecht A7) optellen tot een bedrag van zesduizend achthonderd euro (€ 6.800,-) te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting en terzake de combinatie van het registergoed sub 1. vermeld (appartementsrecht A6) en het registergoed sub 2. vermeld (appartementsrecht A7) bedragen deze kosten eveneens zesduizend achthonderd euro (€ 6.800,-) te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

BETALING KOOPSOM

De betaling van de kooppenningen en het verder terzake verschuldigde moet door koper geschieden vóór of uiterlijk op **eenendertig augustus tweeduizend zesentwintig (31-08-2026)** of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen.

GUNNING

Verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen achtenveertig (48) uur na de veiling van het registergoed.

WIJZE VAN VEILEN

De veiling vindt plaats in vijf (5) fasen:

1. de eerste, de inzet van het registergoed sub 1. vermeld (appartementsrecht A6), bij opbod;
2. de tweede, de afslag van het registergoed sub 1. vermeld (appartementsrecht A6),
3. de derde, de inzet van het registergoed sub 2. vermeld (appartementsrecht A7), bij opbod;
4. de vierde, de afslag van het registergoed sub 2. vermeld (appartementsrecht A7);
5. de vijfde, de combinatie van het registergoed sub 1. vermeld (appartementsrecht A6) en het registergoed sub 2. vermeld (appartementsrecht A7), wordt in slag gelegd.

Dit gebeurt na elkaar in één zitting.

INTERNETBIEDEN

CMS law·tax·future

Extra voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.
De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

Aanvulling begrippen:
In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. Openbareverkoop.nl:
   de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht.
2. Stichting Openbare Verkoop:
   "Stichting Openbare Verkoop", statutair gevestigd in de gemeente Amersfoort, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037908, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.
3. Handleiding:
   de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.
4. Registratienotaris:
   een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
5. Registratie:
   het geheel van de door de Stichting Openbare Verkoop voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotaris van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. Deelnemer:
   een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.

Aanvulling voorwaarden:

1. In aanvulling op de AVVV 2018 kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVV 2018 wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door Stichting Openbare Verkoop 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, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
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 AVVV 2018 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 op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
7. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
8. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch 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. ———
9. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVV 2018 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 AVVV 2018.
     Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVV 2018 is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.

   Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken.

   Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVV 2018.
10. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.

11. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door Stichting Openbare Verkoop omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) danwel aan de directie-makelaar 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.

ALGEMENE VOORWAARDEN NOTARIS

Op de door CMS Derks Star Busmann N.V. en ondergetekende notaris verrichte en te verrichten werkzaamheden de algemene voorwaarden van CMS Derks Star Busmann N.V. van toepassing zijn, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Partijen zijn er mee bekend dat op de werkzaamheden van de notaris en CMS Derks Star Busmann N.V. de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme van toepassing is.