DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Eendrachtstraat 1 hs, AMSTERDAM



Appartement
Gebouwd in 1928

Beschrijving

Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de verhuurde woning (huur thans € 336,15 per maand) gelegen op de begane grond (volgens de splitsingsakte bruto vloeroppervlak 71m² en 4m² berging) met bijbehorende tuin (volgens de splitsingsakte groot circa 16m²), plaatselijk bekend te (1078XV) Amsterdam als Eendrachtstraat 1-huis, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V, complexaanduiding 10618 A, appartementsindex 1, uitmakende het één/vierde onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het voortdurend recht van erfpacht (AB 1994) van de grond (hoofdgerechtigheid behoort toe aan de gemeente Amsterdam), gelegen aan de Eendrachtstraat te Amsterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend nummer 6474 van gemelde gemeente en sectie, groot achtennegentig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstal. De canon bedraagt thans € 252,36 per half jaar, te voldoen per 1 mei en per 1 november. Het tijdvak eindigt per 15 april 2053.

gebruik/oplevering:
Het appartement wordt in verhuurde staat geleverd. Er zijn geen huurcommissiezaken of rechtsgedingen bekend.

energie (EPA):
M.b.t. het registergoed verklaart verkoper dat hij wel beschikt over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen, zijnde een label E, datum van registratie 23-10-2017, geldig tot 23-10-2027.

NEN 2580:
M.b.t. het registergoed verklaart verkoper dat, hij niet beschikt over een NEN2580 meting; dat hij niet in de mogelijkheid is gesteld het registergoed volgens de NEN2580 op te meten en dat de eventueel vermelde bvo volgens informatie is verkregen.

garanties/aansprakelijkheid:
De verkoper geeft geen garantie en is niet aansprakelijk voor hetgeen mondeling dan wel schriftelijk is medegedeeld.

aanschrijvingen:
Blijkens een kadastraal uittreksel per datum 11 oktober 2017 zijn er ten aanzien van het te veilen appartementsrecht van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.

publiekrechtelijke beperkingen:
Blijkens een kadastraal uittreksel per datum 11 oktober 2017 zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

milieu:
M.b.t. het/de registergoed(eren) verklaart verkoper dat het hem niet is bekend dat er feiten

Verkoopinformatie







Status	Veiling
Veiling	Randstad-Noord maandag 4 december 2017
Inzet	maandag 4 december 2017 vanaf 16:30
Afslag	maandag 4 december 2017 vanaf 16:30
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Notariskantoor Bellaar Van der Hooplaan 9 1185 EV AMSTELVEEN T: 020 641 60 03 F: 020 643 40 53 E: noreply@notapp.nl
	De Eerste Amsterdamse Entrepotdok 25 1018 AD Amsterdam T: 020 214 89 98 E: info@eersteamsterdamse.nl
Behandelaar	Mr P.J. van de Kar
Bezichtiging	Het object is op afspraak te bezichtigen.
Lasten	

Kenmerken

Woningtype	Appartement
Bouwjaar	1928
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Slot Makelaardij og BV (contactpersoon is Thijs Slot) Amsterdamseweg 535 1181 BS Amstelveen T: 020 647 82 29 E: info@slot-makelaardij.nl
Soort eigendom	
Gebruik	Verhuurd
Kadastrale omschrijving	Kadastraal bekend gemeente Amsterdam, Sectie V, nummer, 10618 A1.

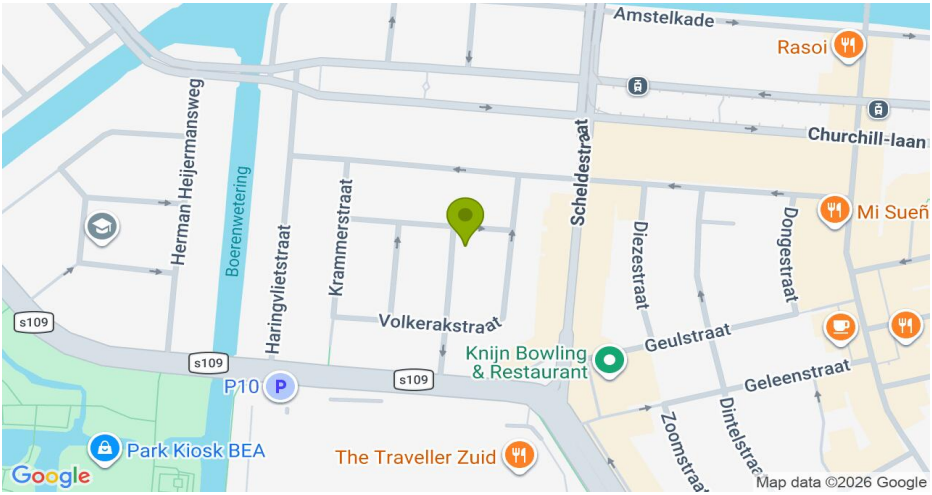
Financieel

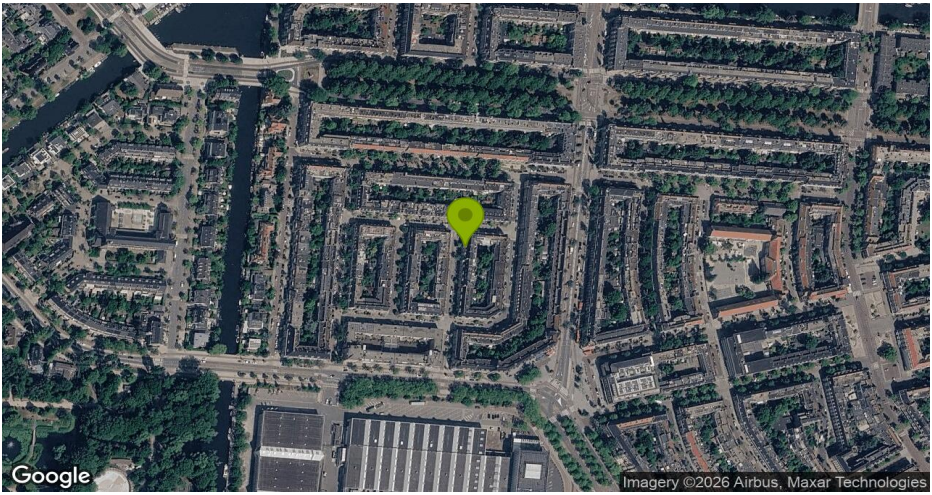
Inzetpremie	€ 2.500 exclusief BTW ten laste van verkoper








Amstelkade
Rasoi
Churchill-laan
Mi Sueñ
Herman Heijermansweg
Boerenwetering
Krammerstraat
Haringvlietstraat
Scheldestraat
Diezestraat
Dongestraat
Volkerakstraat
Geulstraat
Geleenstraat
Knijn Bowling & Restaurant
s109
P10
Park Kiosk BEA
The Traveller Zuid
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

41388-kadastralekaart1078Eendrachtstraat.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Eendrachtstraat 1 HS



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

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 23 oktober 2017
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente AMSTERDAM V
Sectie V
Perceel 6474

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

41388_171024 splitsingsakte.pdf

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	
Amsterdam OZ4 18625/144 18-11-2002 14:23 BINNENKADE MR. C. NOTARIS / *svs/7851/3			met 4 vervolgblad(en)

2002111800570 0

4 volgbladen

Kadaster

Hyp. 4

SPLITSING ERFPACHTRECHT IN APPARTEMENTSRECHTEN *SVS/7851/3

Heden achttien november----------
tweeduizend twee, verscheen voor mij, ----------
mr. Cornelis Binnenkade, notaris te Amsterdam: ----------
mevrouw Suzanne Céline Van Slooten, kantooradres Prinses Irenestraat 43, 1077 WV Amsterdam, geboren te Huizen op zevenentwintig augustus negentienhonderd negenenzeventig, ----------
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: ----------
a. de heer Aytasi Göraler, geboren op twee januari negentienhonderd vijfenzeventig te Amsterdam, die zich gelegitimeerd heeft met een Nederlands rijbewijs met nummer 3185290517, ----------
b. mevrouw Sibel Eryilmaz, geboren op negen mei negentienhonderd zesenzeventig te Amsterdam, die zich gelegitimeerd heeft met een Nederlands paspoort met nummer N86929200,----------
echtgenoten, gehuwd na het maken van huwelijkse voorwaarden, tezamen wonende Carnapstraat 155, 1062 KZ Amsterdam, ----------
c. de heer Ahmet Göraler, geboren op één september negentienhonderd tweeenveertig te Ercis (Turkije), die zich gelegitimeerd heeft met een Nederlands paspoort met nummer M10340278,----------
d. mevrouw Cemle Fener, geboren op een januari negentienhonderd vijftig te Çelebibaçi, die zich gelegitimeerd heeft met een Nederlands paspoort met nummer M10340324, ----------
echtgenoten, tezamen wonende Schalk Burgerstraat 99, 1092 KP Amsterdam. -
De comparant, handelend als gemeld, gaf te kennen dat haar voornoemde volmachtgevers zijn gerechtigd tot:----------
het voortdurend recht van erfpacht van de grond (hoofdgerechtigdheid behoort toe aan de gemeente Amsterdam), gelegen aan de Eendrachtstraat te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie V nummer 6474, groot achtennegentig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die

Hypotheken 4

Aantekeningen:

grond bevindende opstal, zijnde een woonhuis met twee afzonderlijke bovenwoningen, plaatselijk bekend te Amsterdam als Eendrachtstraat 1, ----------
door hen, ieder voor het één/vierde onverdeeld aandeel, verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op éénentwintig mei tweeduizend één in deel 17398 nummer 32 van het afschrift ener akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op achttien mei tweeduizend één verleden voor notaris mr. J.B. Broers te Amsterdam. ----------
Vervolgens gaf de comparant, handelend als gemeld, het navolgende te kennen. ----------

1. De volmachtgevers wensen over te gaan tot splitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 106 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek van gemeld recht van erfpacht, omvattende de rechten van de erfpachter op gemeld gebouw met toebehoren en daarbij behorende grond met toebehoren. ----------
2. In verband met de voorgenomen splitsing in appartementsrechten zijn voormeld gebouw en de grond uitgelegd in een tekening bestaande uit zes bladen, aangevende de begrenzing van de onderscheidene gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, welke tekening als bedoeld in artikel 109 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek aan deze akte zal worden gehecht, waarop door de bewaarder van het kadaster en de openbare registers te Amsterdam blijkens diens daarop gestelde aantekening de dato achttien april tweeduizend twee is verklaard dat van het in de splitsing betrokken gebouw met toebehoren de complexaanduiding is 10618 A. ----------
3. De Stadsdeelraad van de Gemeente Amsterdam (Stadsdeel ZuiderAmstel) heeft blijkens besluit van drie juli tweeduizend twee met nummer 05/007/01 dossier 55030, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht, vergunning op grond van artikel 33 van de Huisvestingswet verleend terzake van de onderhavige splitsing, tegen welke vergunning gedurende de daarvoor bestemde termijn geen voorziening is gevraagd; ----------

Aantekeningen:

1e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

4. De op gemelde tekening bedoelde gedeelten, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, duidelijk zijn aangegeven en zijn voorzien van een Arabisch cijfer.----------
5. Gemeld erfpachtrecht zal drie appartementsrechten omvatten, te weten: ---
   1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond met bijbehorende tuin, plaatselijk bekend te Amsterdam als Eendrachtstraat 1 huis, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V complexaanduiding 10618 A, indexnummer 1, uitmakende het één/vierde onverdeeld aandeel in de te splitsen gemeenschap, bestaande uit voornoemd erfpachtrecht, omvattende de rechten van de erfpachter op gemeld gebouw met toebehoren en daarbij behorende grond met toebehoren;----------
   2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping met balkon, plaatselijk bekend te Amsterdam als Eendrachtstraat 1-I, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V complexaanduiding 10618 A, indexnummer 2, uitmakende het één/vierde onverdeeld aandeel in gemelde gemeenschap; ----------
   3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede en derde verdieping met balkon op de tweede verdieping en plat dak op de derde verdieping en de berging gelegen op de zolderverdieping, plaatselijk bekend te Amsterdam als Eendrachtstraat 1-II, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V complexaanduiding 10618 A, indexnummer 3, uitmakende het twee/vierde onverdeeld aandeel in gemelde gemeenschap.----------

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

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

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

gerlijk Wetboek, waarna beide voormelde appartementsrechten zullen toebehoren aan voormelde gerechtigden; ----------

b. over te gaan tot vaststelling van het Reglement als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; ----------

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

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

De in het modelreglement opgenomen Annex 1 is terzake van de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet van toepassing. ----------

Alsnu verklaarde de comparant, handelend als gemeld, voormeld bijzonder reglement voor de onderwerpelijke splitsing in appartementsrechten vast te stellen, waarbij hierna onder "eigenaar" wordt verstaan de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 lid 4 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek:----------

BIJZONDER REGLEMENT.----------

a. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 2 lid 1 van het modelreglement worden de breukdelen waarvoor de eigenaars in de gemeenschap gerechtigd zijn, vastgesteld als volgt:----------

- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1: één/vierde gedeelte;----------
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 2: één/vierde gedeelte;----------
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 3: twee/vierde gedeelte.----------

b. De datum, bedoeld in artikel 5 lid 2 van het modelreglement, wordt gesteld

Aantekeningen:

2e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

op de eerste dag van de maand, volgende op de dag waarop voormelde appartementsrechten niet meer aan één persoon of dezelfde personen toebehoren.----------

c. 1. In aansluiting van artikel 9 van het modelreglement wordt bepaald als volgt.----------

De eigenaar van appartementsrecht A-3 is gerechtigd een gedeelte van het plat dak op de derde verdieping in gebruik te nemen en te houden als dakterras mits de hiervoor eventueel noodzakelijke vergunning door de bevoegde gemeentelijke instantie onherroepelijk is geworden. ----------

De eigenaar van appartementsrecht A-3 mag dit gedeelte van het gemeenschappelijk dak exclusief als dakterras gebruiken mits hij de kosten van onderhoud en herstel geheel voor diens rekening en risico neemt. ----------

Hiervan zijn uitgezonderd die reparaties en/of dat onderhoud die ook zouden hebben moeten plaatsvinden indien dit gedeelte niet als dakterras in gebruik zou zijn geweest, rustende de bewijslast hiervan op de eigenaar van appartementsrecht A-3. ----------

2. In afwijking van artikel 9 lid 1 sub a van het modelreglement wordt bepaald dat de kosten van onderhoud en herstel van de wanden, plafonds, binnenkant van de voordeur en traptreden van het trappenhuis alsmede het eventueel aanwezige deurbelsysteem voor rekening en risico komen van de eigenaren die van het trappenhuis casu quo deurbelsysteem gebruik maken, in gelijke verhouding. ----------

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

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

Het is verboden de privé-gedeelten als horecaruimte en/of beroeps- of bedrijfsmatig te (doen) exploiteren op het gebied van de erotiek en/of als

Hypotheken 3/4 vervolg

Amsterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 18625/144 18-11-2002 14:23

Aantekeningen:

kamerverhuurbedrijf te (doen) exploiteren, alles in de ruimste zin van het woord. ----------

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vereniging van Eigenaars Eendrachtstraat 1 te Amsterdam. ----------

Aantekeningen:

3e vervolgblad c

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

De vereniging heeft haar zetel te Amsterdam. ----------
De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. ----------
i. Artikel 32 lid 4 van het modelreglement komt te vervallen waarvoor in de plaats komt een nieuw lid 4, luidende als volgt:----------
"De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds." ----------
j. In afwijking van het bepaalde in artikel 33 lid 3 van het modelreglement wordt bepaald, dat vergaderingen van de leden van de vereniging van eigenaars worden gehouden zo vaak als één eigenaar zulks gewenst acht. --
k. In verband met artikel 34 lid 2 van het modelreglement wordt bij deze bepaald dat door de gezamenlijke leden van de vereniging van eigenaars in totaal maximaal vier stemmen kunnen worden uitgebracht en wel: ----------
de eigenaar(s) van appartementsrecht met indexnummer 1: één stem; ------
de eigenaar(s) van appartementsrecht met indexnummer 2: één stem en----
de eigenaar(s) van appartementsrecht met indexnummer 3: twee stemmen.

SPLITSING ERFPACHT ----------

Wederom verscheen voor mij, notaris, mevrouw Suzanne Céline Van Slooten, voornoemd, die verklaarde te dezen te handelen als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Amsterdam (Stadsdeel ZuiderAmstel), zulks handelend ter uitvoering van het besluit van het Dagelijks Bestuur van gemeld Stadsdeel de dato achttien oktober tweeduizend twee met nummer E 561/1 (02/14999) van welk besluit een extract aan deze akte is gehecht. ----------

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

1. Met ingang van één november tweeduizend twee zijn op het recht van erfpacht casu quo alle appartementsrechten van toepassing verklaard de Algemene bepalingen voor "Voortdurende Erfpacht 1994", vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van zes april negentienhonderd vierennegentig, nummer 275, ingeschreven in gemelde

Hypotheken 3/4 vervolg

19-204

Aantekeningen:

openbare registers op negentien april negentienhonderd vierennegentig in deel 12082 nummer 47, verklarende de comparant met de Algemene bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen. ----------

2. Op grond van artikel 5 sub 2 van het splitsingsbesluit heeft de procedure tot herziening van de canon aan het einde van het tijdvak, zijnde vijftien april tweeduizend drie, volgens de procedure, neergelegd in de Algemene bepalingen 1915, voorrang boven de procedure, neergelegd in de Algemene bepalingen 1994.----------
Door passering van een akte voor de afkoop van het lopende en verlengde erfpachttijdvak voor één of meerdere van de bij deze akte ontstane appartementsrechten, wordt de procedure voor de canonherziening gestaakt. ------
De betalingsverplichting van de erfpachter van eventueel dan reeds gemaakte kosten in het kader van deze procedure (taxatie- en/of notariskosten) blijft gehandhaafd. ----------
3. De jaarlijkse canon voor het erfpachtrecht bedraagt éénhonderd euro en achtennegentig cent (€ 100,98) te voldoen in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen voor of op één mei en één november, terwijl de canon voor het eerst kan worden herzien op vijftien april tweeduizend drie. ----------
4. De jaarcanon verschuldigd door de eigenaar van appartementsrecht A-1 bedraagt zesentwintig euro en tien eurocent (€ 26,10) op basis van éénenzeventig vierkante meter (71 m²) bruto vloeroppervlak woning, vier vierkante meter (4 m²) berging, en een tuin, alsmede op basis van een historische grondwaarde van vierhonderd vierenveertig euro (€ 444,00).----------
De jaarcanon verschuldigd door de eigenaar van appartementsrecht A-2 bedraagt vierentwintig euro en vierenzeventig eurocent (€ 24,74) op basis van vierenzeventig vierkante meter (74 m²) bruto vloeroppervlak woning, alsmede op basis van een historische grondwaarde van vierhonderd twintig euro----------
(€ 420,00). ----------
De jaarcanon verschuldigd door de eigenaar van appartementsrecht A-3 bedraagt vijftig euro en veertien eurocent (€ 50,14) op basis van éénhonderd

Aantekeningen:

4e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

veertien vierkante meter (114 m²) bruto vloeroppervlak woning, zesendertig vierkante meter (36 m²) berging, alsmede op basis van een historische grondwaarde van achthonderd tweeënvijftig euro (€ 852,00).----------

5. De bestemming het toegestane gebruik van de appartementsrechten is: koopwoning. ----------

6. Elk van de appartementsrechten mag slechts worden vervreemd: ----------
   a. aan de huurder van het appartement op het moment van de splitsing, dan wel----------
   b. aan een gegadigde voor een appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder als bedoeld onder a. van het desbetreffende appartement; ----------
   c. het gestelde onder a. en b. lijdt uitzondering voor de gevallen waarbij de vervreemding geschiedt aan een gegadigde voor meerdere verhuurde appartementsrechten, die de rechten uitsluitend verwerft uit een oogpunt van geldbelegging en niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf.-

7. De kosten en rechten vallende op de akte waarbij tot splitsing van het erfpachtrecht in drie appartementsrechten wordt overgegaan en op de inschrijving daarvan in de openbare registers, zullen door de erfpachter worden gedragen. ----------

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

1. de uitgifte in erfpacht is geschied aan de naamloze vennootschap N.V. Bouwmaatschappij "Jurey I" bij akte op vijfentwintig mei negentienhonderd achtentwintig verleden voor J.F. Vermolen, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op diezelfde dag in deel 2672 nummer 28, ----------
   bij die akte waren van toepassing verklaard de Algemene bepalingen voor "Voortdurende Erfpacht 1915"; ----------
2. in gemelde titel van aankomst staan geen erfdienstbaarheden, bijzondere bepalingen of kwalitatieve verplichtingen vermeld. ----------

VOLMACHTEN ----------

Van de gegeven volmachten blijkt uit drie onderhandse akten, die aan deze akte zullen worden gehecht. ----------

Hypotheken 3/4 vervolg

Amsterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 18625/144 18-11-2002 14:23

Aantekeningen:

Deze akte is heden verleden te Amsterdam. ----------
De inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon zakelijk meegedeeld en toegelicht. ----------
De verschenen persoon verklaarde geen volledige voorlezing te verlangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen. --
Deze akte is vervolgens beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend door de verschenen persoon en mij, notaris, om tien uur achtentwintig minuten. ----------

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

(Getekend): C. Binnenkade.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(Getekend): C. Binnenkade.

Ondergetekende, mr. Cornelis Binnenkade, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Kadaster

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op 18-11-2002 om 14:23 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 18625 nummer 144.
Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20021118000039.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.



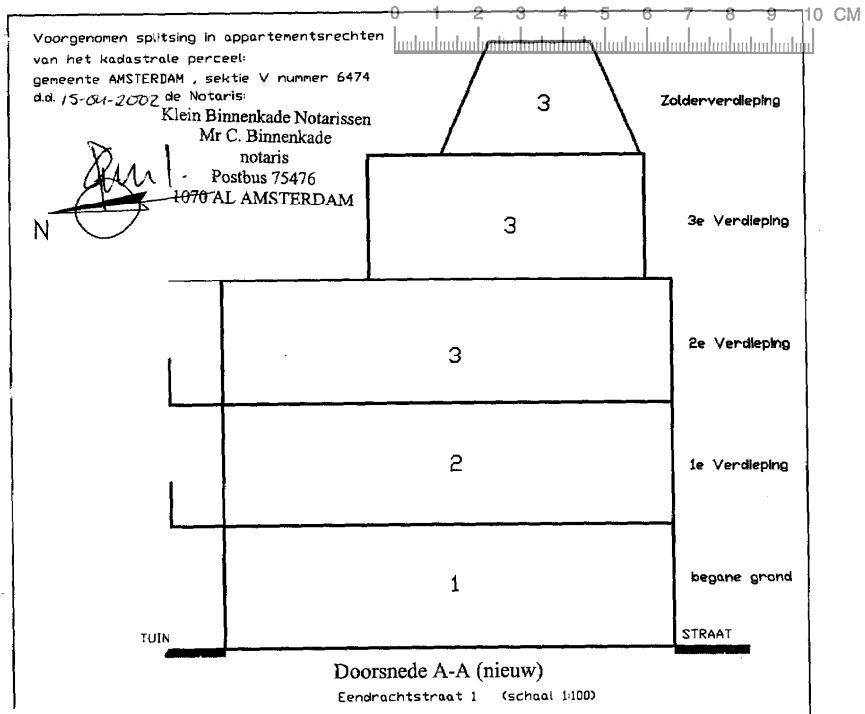
Uitgegeven VOOR AFSCHRIFT
(Getekend): C. Binnenkade.
De ondergetekende, mr. Cornelis Binnenkade, notaris te Amsterdam en wonende aldaar, verklaart dat deze tekening eensluidend is met het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.

NR 23700

Bijlage 20021118-000039

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 18625 nummer 144 te Amsterdam

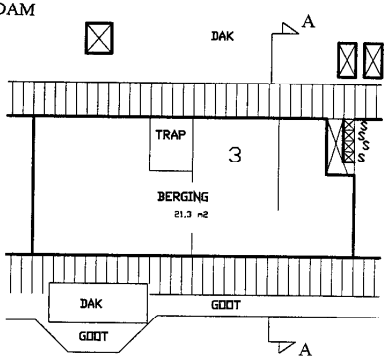
Mr. W. Louwman


0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten
van het kadastrale perceel:
gemeente AMSTERDAM , sektie V nummer 6474
d.d. 15-01-2002 de Notaris:
Klein Binnenkade Notarissen
Mr C. Binnenkade
notaris
Postbus 75476
1070 AL AMSTERDAM
N
3
Zolderverdieping
3
3e Verdieping
3
2e Verdieping
2
1e Verdieping
1
begane grond
TUIN
STRAAT
Doorsnede A-A (nieuw)
Eendrachtstraat 1 (schaal 1:100)

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten
van het kadastrale perceel:
gemeente AMSTERDAM , sektie V nummer 6474
d.d. 15-04-2002 de Notaris:

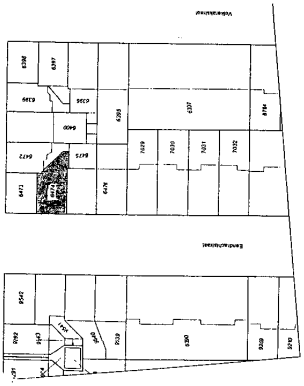
Klein Binnenkade Notarissen
Mr C. Binnenkade
notaris
Postbus 75476
1070 AL AMSTERDAM

N

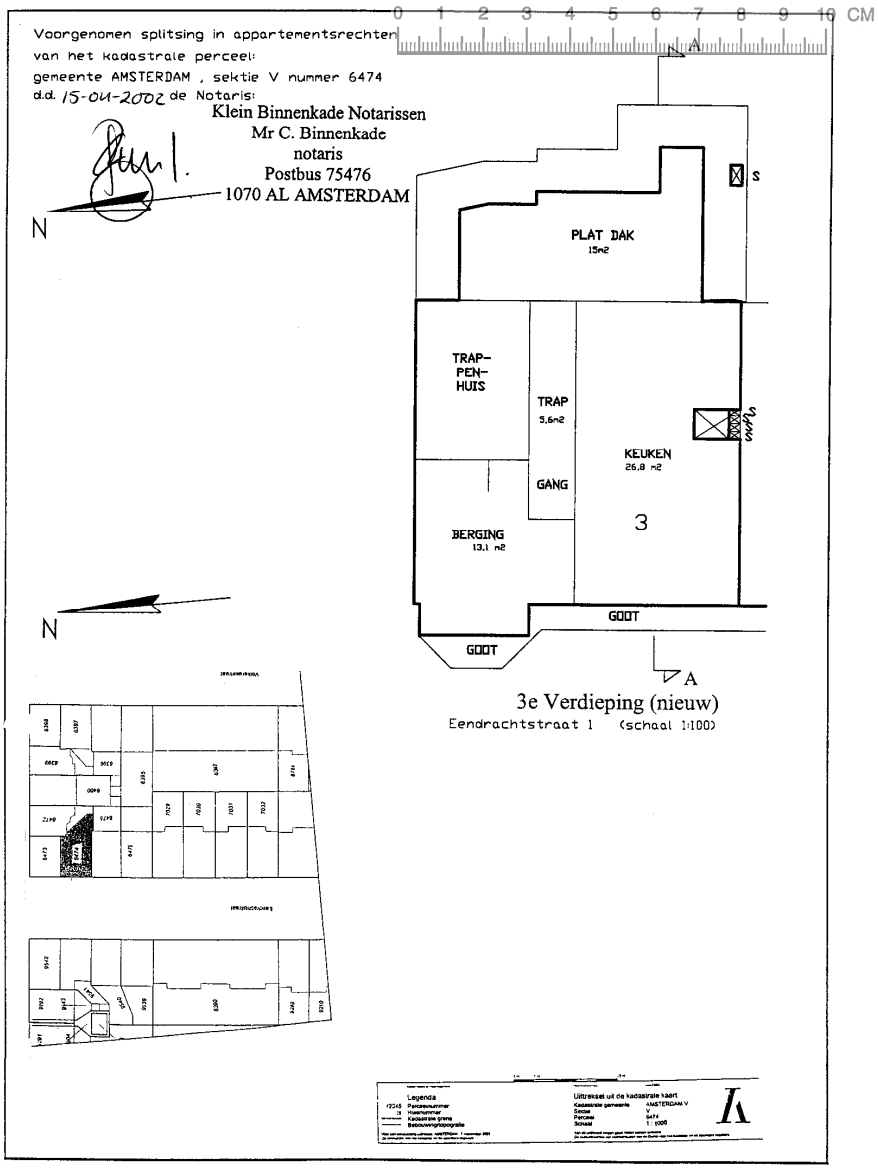


N

Zolder Verdieping (nieuw)
Eendrachtstraat 1 (schaal 1:100)

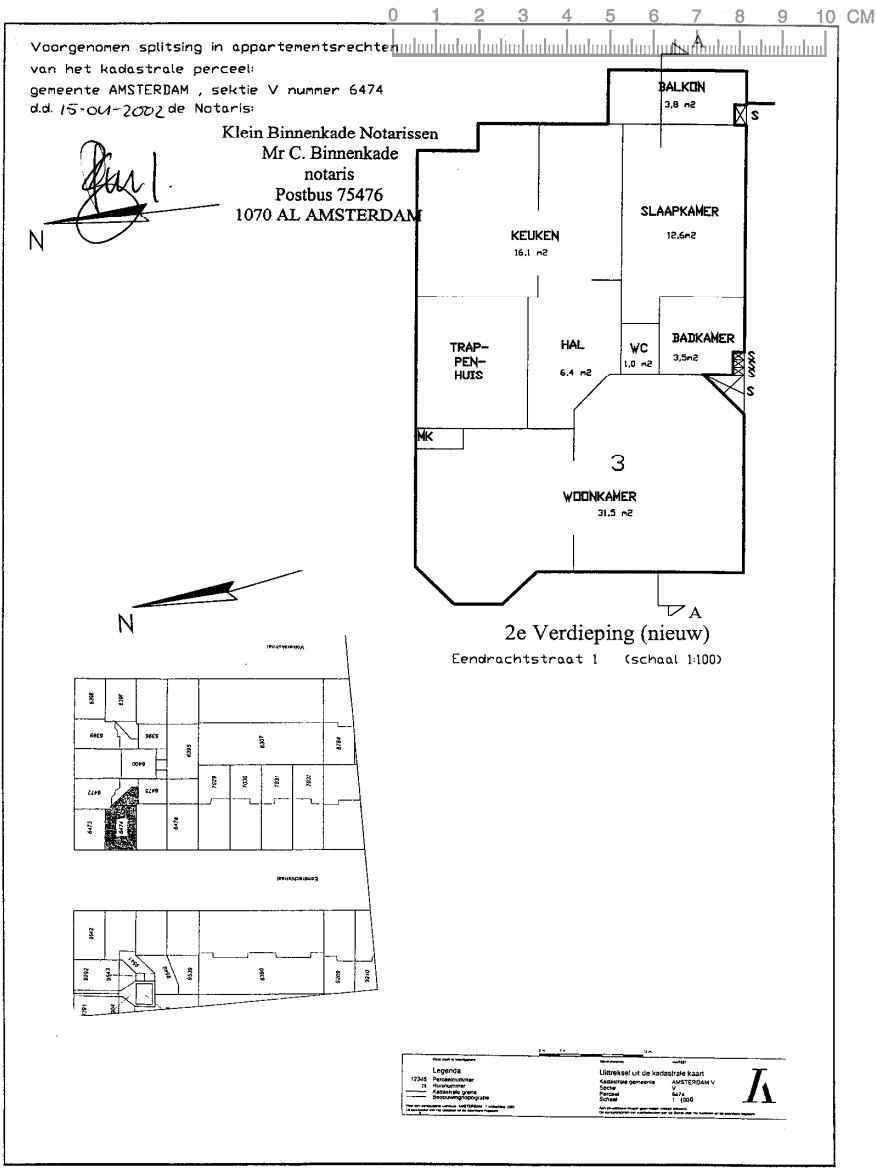





Voorgenomen splitsing in appartementsrechten
van het kadastrale perceel:
gemeente AMSTERDAM , sektie V nummer 6474
d.d. 15-01-2002 de Notaris:
Klein Binnenkade Notarissen
Mr C. Binnenkade
notaris
Postbus 75476
1070 AL AMSTERDAM
N
PLAT DAK
15m2
TRAP-
PEN-
HUIS
TRAP
5,6m2
KEUKEN
26,8 m2
GANG
BERGING
13,1 m2
3
GOOT
GOOT
3e Verdieping (nieuw)
Eendrachtstraat 1 (schaal 1:100)
Legenda
Uittreksel uit de kadastrale kaart

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten
van het kadastrale perceel:
gemeente AMSTERDAM , sektie V nummer 6474
d.d. 15-04-2002 de Notaris:

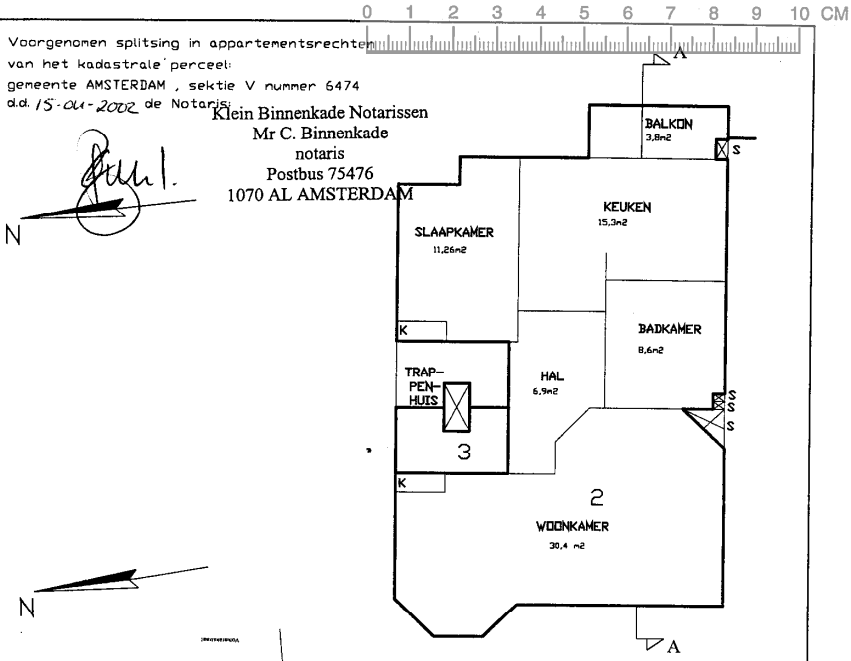
Klein Binnenkade Notarissen
Mr C. Binnenkade
notaris
Postbus 75476
1070 AL AMSTERDAM



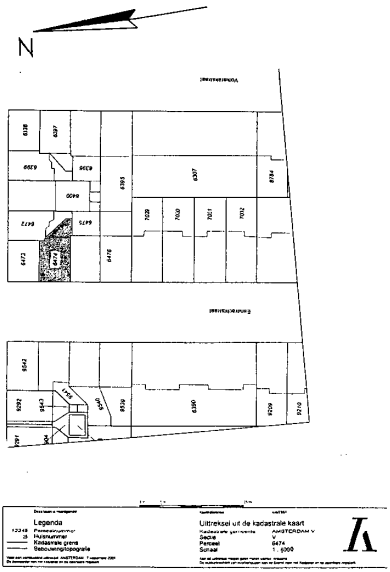
2e Verdieping (nieuw)
Eendrachtstraat 1 (schaal 1:100)

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten
van het kadastrale perceel:
gemeente AMSTERDAM , sektie V nummer 6474
d.d. 15-04-2002 de Notaris:

Klein Binnenkade Notarissen
Mr C. Binnenkade
notaris
Postbus 75476
1070 AL AMSTERDAM



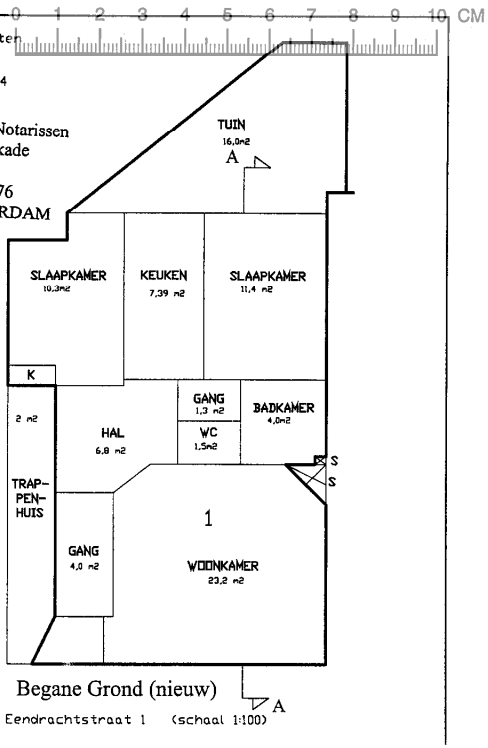
1e Verdieping (nieuw)
Eendrachtstraat 1 (schaal 1:100)



Voorgenomen splitsing in appartementsrechten
van het kadastrale perceel:
gemeente AMSTERDAM , sektie V nummer 6474
d.d. 15 april 2002 de Notaris:

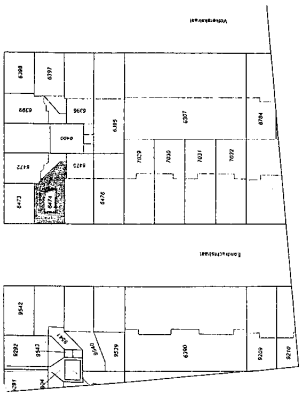
Klein Binnenkade Notarissen
Mr C. Binnenkade
notaris
Postbus 75476
1070 AL AMSTERDAM

N



N

Begane Grond (nieuw)
Eendrachtstraat 1 (schaal 1:100)

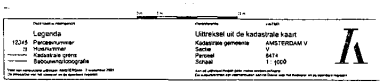


De ondergetekende, bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam verklaart, dat voor het in
splitsing
de ~~ondersplitsing~~ ~~wijziging~~ te betrekken ~~betrokken~~ ~~de~~ perceel/~~appartementsrecht~~ ~~percelen/appartementsrechten~~

Gemeente A'dam sectie V nummer 6474
~~nummers~~

de complexaanduiding is ~~blijft~~ 10618 A.

Amsterdam, 18-4-02
De bewaarder voornoemd.
Mw. M.J. Zeeman
vaktechn. medew.



Bijlage

41388_171024 kad uittreksel.pdf

Kadastraal bericht object

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

Betreft:	AMSTERDAM V V 10618 A1	12-10-2017
	Eendrachtstraat 1 HS 1078 XV AMSTERDAM	17:12:54
Uw referentie:	Eendrachtstraat 1 HS	
Toestandsdatum:	11-10-2017	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	**AMSTERDAM V V 10618 A1**	
Omschrijving kadastraal object:	WONEN (APPARTEMENT)	
Locatie:	Eendrachtstraat 1 HS 1078 XV AMSTERDAM	
Koopsom:	€ 111.000	Jaar: 2010
Ontstaan op:	18-11-2002	

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg "ontstaan uit"

Ontstaan uit:	**AMSTERDAM V V 6474**
Vereniging van eigenaren:	VERENIGING VAN EIGENAARS EENDRACHTSTRAAT 1 TE AMSTERDAM

Aantekening kadastraal object
LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75287 d.d. 17-7-2012

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer **Johannes Cornelis van der Linden**
Bos en Vaartlaan 122
1181 AG AMSTELVEEN
Geboren op: 24-05-1961
Geboren te: PURMEREND
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan:	**HYP4 59118/29** d.d. 17-11-2010
Eerst genoemde object in brondocument:	AMSTERDAM V V 10618 A1

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:
HYP4 71711/4 d.d. 12-10-2017

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD
Ontleend aan: **HYP4 59118/29** d.d. 17-11-2010

ERFPACHTCANON (MOGELIJK BEREKEND)
26 EUR PER JAAR
Ontleend aan: **HYP4 18625/144 reeks AMSTERDAM** d.d. 18-11-2002

Einde overzicht

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

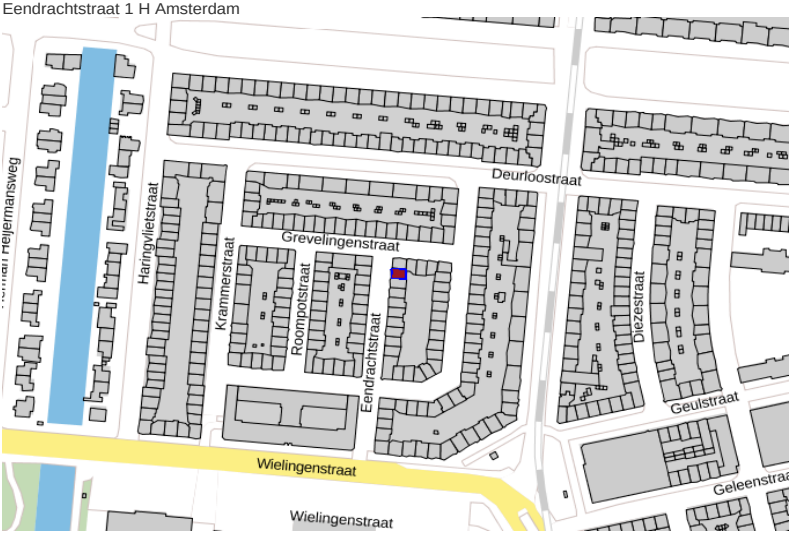
Bijlage

41388_171024 bag-viewer.pdf

kadaster

Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG)

Eendrachtstraat 1 H Amsterdam



Pand	
ID	0363100012067962
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1928
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	09-09-2010
Documentdatum	09-09-2010
Documentnummer	GV00000406
Mutatiedatum	08-11-2010

Verblijfsobject	
ID	0363010000628810
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	65 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	09-02-2013

Documentdatum	04-02-2013
Documentnummer	GV00001616_AC00AC
Mutatiedatum	09-02-2013
Gerelateerd hoofdadres	0363200000091088
Gerelateerd pand	0363100012067962
Locatie	x:121071.000, y:484316.000

Nummeraanduiding

ID	0363200000091088
Postcode	1078XV
Huisnummer	1
Huisletter	
Huisnummer toev.	H
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	01-01-1928
Documentdatum	01-01-1928
Documentnummer	GV00000402
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0363300000002801

Openbare Ruimte

ID	0363300000002801
Naam	Eendrachtstraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	11-01-2014
Gerelateerde woonplaats	3594

Woonplaats

ID	3594
Naam	Amsterdam
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014

Bronhouder

ID	0363
Naam	Amsterdam

Bijlage

41388_171024 algemene voorwaarden voor voortdurende erfpacht 1994.pdf

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994

Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente bij zijn besluit van 6 april 1994 onder nummer 275 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam op 19 april 1994 in deel 12082 nummer 47.

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994

De Gemeenteraad van Amsterdam, heeft in haar vergadering van 6 april 1994 onder nummer 275 besloten:

I **te bepalen, dat met betrekking tot de uitgifte van terreinen in voortdurende erfpacht de volgende bepalingen in acht zullen worden genomen:**

Aanbieding en aanvaarding

1 Aan de uitgifte in erfpacht gaat een schriftelijke aanbieding vooraf.

2 In de aanbieding worden in ieder geval vermeld:

- **a** de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
- **b** de termijn gedurende welke de aanbieding geldt;
- **c** de bestemming en het toegestane gebruik van het aangeboden perceel;
- **d** de maximaal toegestane bebouwing en, daar waar toepasselijk, de minimaal voorgeschreven bebouwing;
- **e** de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de bebouwing voltooid dient te zijn;
- **f** de grondwaarde, het canonpercentage en de canon;
- **g** de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

Bij de aanbieding wordt een tekening gevoegd waarop het aangeboden perceel duidelijk is aangegeven.

3 Een besluit tot uitgifte in erfpacht wordt niet genomen dan nadat de aanbieding door de aanvrager schriftelijk is aanvaard.

Reservering en waarborgsom

1 Burgemeester en Wethouders kunnen tegen storting van een reserveringsvergoeding tot een bedrag van de vermoedelijke canon en onder door hen nader te bepalen voorwaarden een aangeboden perceel voor een termijn reserveren op naam van een bepaalde aanvrager.

Deze reservering is niet overdraagbaar, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders.

2 Indien de aanvrager zijn aanvraag intrekt, dient de Gemeente, na ontvangst van een daartoe strekkend schriftelijk bericht, dat gedeelte van de reserveringsvergoeding aan de aanvrager terug te betalen dat overeenkomt met het gedeelte van de reserveringstermijn dat door de intrekking van de aanvraag vrijkomt.

3 Indien bij het verlijden van de akte van vestiging van de erfpacht de reserveringstermijn nog niet is verstreken, wordt het restant van de reserveringsvergoeding verrekend met de voor het eerste jaar van de erfpacht verschuldigde canon of afkoopsom.

4 Burgemeester en Wethouders kunnen, alvorens een voorstel tot uitgifte in erfpacht van een perceel in behandeling te nemen, storting van een waarborgsom vorderen tot ten minste het bedrag van de vermoedelijke canon, onder na overleg met de erfpachter door hen nader te bepalen voorwaarden, betreffende het eventueel vervallen van de waarborgsom ten bate van de Gemeente en betreffende eventuele terugbetaling of verrekening van die som.

II vast te stellen de volgende Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht

Art. 1 Gronduitgifte in Amsterdam

1 De Gemeente Amsterdam geeft percelen uit in voortdurende erfpacht met inachtneming en van toepassingverklaring van deze Algemene Bepalingen en voorts onder zodanige bijzondere bepalingen als de Gemeente voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter is overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van het perceel.

2 De Algemene Bepalingen kunnen te allen tijde door de Gemeenteraad worden herzien. Zij treden bouwbloksgewijs in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.

Art. 2 Begripsbepalingen

In deze Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:

a afkoopsom: het door de erfpachter te betalen bedrag-ineens dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s) over het lopende tijdvak;

b Algemene Bepalingen: de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam;

c bijzondere bepalingen: de naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen geldende bepalingen, vermeld in de akte van vestiging of de akte van wijziging van de erfpacht;

d bouwblok: een in de akte van vestiging van de erfpacht aangeduid gebied, gevormd door één of meer percelen waarvan de tijdvakken gelijktijdig eindigen;

e canon: de jaarlijkse door de erfpachter te betalen geldsom als tegenprestatie voor de uitoefening van zijn rechten;
f deskundigen: de deskundigen, bedoeld in art. 33 van deze Algemene Bepalingen;
g erfpacht: mede het onverdeeld aandeel daarin;
h grondwaarde: de waarde van het perceel welke door Burgemeester en Wethouders wordt vastgesteld;
i perceel: de in erfpacht uit te geven of uitgegeven onroerende zaak;
j tijdvak: elke achtereenvolgende periode van vijftig jaar of langer indien deze op de voet van art. 11 is verlengd, waarvan de eerste periode aanvangt op de datum waarop de erfpacht ingaat;
k uitgifte in erfpacht: mede de omzetting van het perceel in voortdurende erfpacht onder deze Algemene Bepalingen.

Art. 3 Uitgifte in erfpacht

1 De uitgifte geschiedt in erfpacht voor onbepaalde tijd, te verdelen in tijdvakken, bij akte van vestiging te verlijden ten overstaan van een, na overleg met de erfpachter, door de Gemeente aan te wijzen en in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris.
2 In de akte van vestiging van de erfpacht worden in elk geval opgenomen:
a de ingangsdatum van de erfpacht;
b de einddatum van het eerste tijdvak;
c de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel;
d de canon, alsmede het canonpercentage en de grondwaarde die aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;
e de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;
f de Algemene Bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zijn en voorts de overige bijzondere bepalingen welke worden gesteld;
g de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
h de grenzen van het bouwblok waarin het in erfpacht uit te geven perceel is gelegen;
i de datum waarop het eerste perceel, gelegen in dat bouwblok, werd uitgegeven;
j een woonplaatskeuze ten kantore van een in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris, door de erfpachter zonder werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland.

3 Indien het perceel nog niet kadastraal is gemeten, wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van het perceel, waaruit de grenzen en de ligging van het perceel blijken, aan de akte van vestiging gehecht. De meting van het perceel door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers zal op basis van deze tekening geschieden. Zodra meting heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor vermelde tekening.

4 De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

Art. 4 Beëindiging van de erfpacht

1 De erfpachter is uitsluitend bevoegd, de erfpacht op te zeggen tegen het einde van een tijdvak. Deze opzegging geschiedt bij exploit niet eerder dan drie jaar en uiterlijk één jaar vóór het einde van een tijdvak. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

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

3 De Gemeente is uitsluitend bevoegd, de erfpacht te beëindigen op de voet van art. 24 (beëindiging om redenen van algemeen belang), alsmede krachtens de artikelen 30 en 31 (beëindiging wegens tekortkoming respectievelijk wegens wanbetaling van de canon).

Art. 5 Omschrijving van de leveringsverplichting

1 De Gemeente is, onverminderd het in de aanbieding en/of de bijzondere bepalingen omtrent de erfpacht bepaalde, verplicht, de erfpachter een recht van erfpacht te leveren dat:
   - **a** onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is;

b niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven beperkte rechten;
c vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
d vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de bijzondere bepalingen overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel verhinderen of beperken.

2 Het perceel zal bij de aflevering in voldoende mate vrij zijn van stoffen welke naar de op dat moment gangbare opvattingen en gelet op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren, voorts behoorlijk ontwaterd en, voor zover nodig, opgehoogd.

3 De Gemeente staat overigens niet in voor de afwezigheid van haar onbekende gebreken.

Art. 6 Canon

1 De canon bij uitgifte wordt berekend naar een percentage van de grondwaarde.

2 Het canonpercentage wordt jaarlijks door de Gemeenteraad vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.

Art. 7 Betaling van de canon

1 De canon is verschuldigd vanaf de datum waarop de erfpacht ingaat en dient in halfjaarlijkse termijnen bij vooruitbetaling op door de Gemeente te bepalen wijze te worden voldaan.

2 Korting of verrekening van de door de erfpachter verschuldigde canon is uitsluitend toegestaan voor zover het onbetwiste vorderingen op de Gemeente betreft welke direct verband houden met het in erfpacht uitgegeven perceel.

3 Indien de canon niet tijdig wordt betaald, is een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van één procent (1%) per maand of zoveel meer als de wettelijke rente bedraagt over het achterstallige bedrag, te rekenen vanaf de dag waarop de canon is verschuldigd, waarbij een gedeelte van een maand geldt als een volle maand.

4 Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.

Art. 8 Vijfjaarlijkse canonaanpassing

1 Na verloop van telkens vijf (5) jaren tot het einde van het tijdvak wordt de canon bouwbloksgewijs aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

2 De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar vast te stellen aanpassings-coëfficiënt. De aangepaste canon wordt naar boven afgerond op hele guldens; deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling noch zijn recht op terugbetaling teniet doen.

3 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door toepassing van de formule:
a
— , waarin voorstelt:
b
de letter a: het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, voor de maand juni van het jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;
de letter b: het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het zesde jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar;
Indien door enige oorzaak een of meer waarden in dit lid, voorgesteld door de letters a en b, niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt door de Gemeenteraad bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

4 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.

5 Indien het op het perceel gebouwde wordt verhuurd en het bedrag van de vijfjaarlijkse canonaanpassing in procenten uitgedrukt uitgaat boven het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op het perceel gebouwde sinds het tijdstip van ingang van de geldende canon, wordt het percentage van de canonaanpassing gelijkgesteld met het percentage van bedoelde wettelijk toegestane huurverhogingen.

Art. 9 Uitsluiting vijfjaarlijkse canonaanpassing

1 Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen dat tegen betaling van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen vaste jaarlijkse toeslag op de canon de vijfjaarlijkse canonaanpassing van art. 8 wordt uitgesloten gedurende het nog aan te vangen of lopende tijdvak.

2 Met het oog op de toepassing van het vorige lid wordt de canon als volgt berekend:
1° de met toepassing van art. 8 geldende canon wordt verhoogd met een toeslagpercentage;
2° het te hanteren toeslagpercentage wordt, naarmate de duur van het lopend tijdvak is verstreken, met de volgende reductiefactoren vermenigvuldigd:

verstreken duur van het tijdvak	**reductiefactor**
één tot en met vijf jaar	1,00;
zes tot en met tien jaar	0,91;
elf tot en met vijftien jaar	0,82;
zestien tot en met twintig jaar	0,73;
eenentwintig tot en met vijfentwintig jaar	0,63;
zesentwintig tot en met dertig jaar	0,51;
eenendertig tot en met vijfendertig jaar	0,39;
zesendertig tot en met veertig jaar	0,26;
eenenveertig jaar tot het einde van het tijdvak	0,13.

3 Burgemeester en Wethouders stellen jaarlijks het toeslagpercentage vast; het toeslagpercentage wordt bepaald op zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de Gemeente schadeloos te stellen voor het uitsluiten van de vijfjaarlijkse canonaanpassing.

4 De uitsluiting van de vijfjaarlijkse canonaanpassing wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden in ieder geval vermeld:
a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b het bedrag van de geldende canon;
c het bedrag van de vaste jaarlijkse toeslag;
d het toeslagpercentage en de reductiefactor;
e het bedrag van de gewijzigde canon;
f de ingangsdatum van de gewijzigde canon.
De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en overige gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

5 Tussentijdse beëindiging van de uitsluiting van de vijfjaarlijkse canonaanpassing is niet mogelijk.

6 Indien de erfpachter na uitsluiting van de vijfjaarlijkse canonaanpassing wenst over te gaan tot de vooruitbetaling van de nog niet vervallen canon, wordt voor de berekening van de afkoopsom de verschuldigde toeslag buiten beschouwing gelaten.

7 Het bepaalde in dit artikel laat onverlet het bepaalde in art. 12.

Art. 10 Vooruitbetaling van de canon

1 Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen dat de nog niet vervallen canon over het lopend tijdvak door betaling van een afkoopsom wordt voldaan.

2 Burgemeester en Wethouders stellen de afkoopsom vast; de afkoopsom wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.

3 De afkoopsom wordt berekend volgens een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen instructie, welke in het Gemeenteblad wordt bekendgemaakt.

4 Indien de periode van vooruitbetaling aanvangt binnen een jaar na een vijfjaarlijkse canonaanpassing op de voet van art. 8, wordt voor de berekening van de afkoopsom deze aanpassing buiten beschouwing gelaten.

5 Tussentijdse beëindiging van de erfpacht geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom, behoudens in geval van beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang.

6 Het bedrag hetwelk in het geval voorzien in het voorgaande lid zal worden terugbetaald, zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het tweede lid, hebben gegolden.

7 De vooruitbetaling door de erfpachter wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:

- **a** de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
- **b** het bedrag van de canon;
- **c** de afkoopsom, alsmede het percentage waartegen dit bedrag is berekend;
- **d** de datum waarop de afkoopsom aan de Gemeente is voldaan;
- **e** de periode waarop de vooruitbetaling betrekking heeft.

De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

Art. 11 Verlenging van het tijdvak

1 Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen dat het eerste of lopende tijdvak eenmaal wordt verlengd met maximaal vijftig jaar, onder de verplichting de nog niet vervallen canon voor de volledige duur van het aldus verlengde tijdvak door betaling van een afkoopsom te voldoen.

2 Voor de verlenging van het nog aan te vangen of lopende tijdvak is de erfpachter een toeslag verschuldigd boven het bedrag door hem verschuldigd bij enkele toepassing van de leden 1 en 2 van art. 10.

3 Burgemeester en Wethouders stellen jaarlijks het door de erfpachter voor de verlenging van het nog aan te vangen of lopende tijdvak verschuldigde toeslagpercentage vast; het toeslagpercentage wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de Gemeente schadeloos te stellen voor het verschuiven naar de toekomst van de herziening van de canon op de voet van art. 12.

4 De afkoopsom, waarin begrepen de door de erfpachter verschuldigde toeslag, wordt berekend volgens een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen instructie, welke in het Gemeenteblad wordt bekendgemaakt.

5 Indien op de voet van dit artikel de duur van het tijdvak wordt verlengd, vindt, in afwijking van art. 12, lid 1, herziening van de canon eerst plaats bij het einde van het aldus verlengde tijdvak.

6 Voor de toepassing van lid 5 wordt ervan uitgegaan dat het perceel waarop de erfpacht is gevestigd, een bouwblok vormt waarvan de grenzen zullen worden gevormd door de kadastrale grenzen van het perceel.

7 Tussentijdse beëindiging van de erfpacht geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom, behoudens in geval van beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang.

8 De verlenging van het aan te vangen of lopende tijdvak door vooruitbetaling van de canon door de erfpachter wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:

- **a** de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
- **b** het bedrag van de canon;
- **c** de door de erfpachter verschuldigde toeslag;
- **d** de afkoopsom, alsmede het percentage waartegen dit bedrag is berekend;
- **e** de datum waarop de afkoopsom aan de Gemeente is voldaan;
- **f** de periode waarop de vooruitbetaling betrekking heeft;
- **g** de datum waarop de eerstvolgende herziening van de canon zal plaatsvinden.

De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en

andere gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

Art. 12 Wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak

1 Bij de aanvang van een nieuw tijdvak vindt herziening van de canon plaats. De canon wordt door de Gemeente vastgesteld op basis van een opnieuw berekende grondwaarde en het canonpercentage, geldende in het jaar van kennisgeving als bedoeld in lid 3.

2 Bij de berekening van de grondwaarde wordt uitgegaan van:
- **a** de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
- **b** een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel;
- **c** de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.

3 Ten minste drie jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak geven Burgemeester en Wethouders schriftelijk aan de erfpachter kennis van de toepasselijkheid van eventuele nieuwe Algemene Bepalingen en de op basis van het bepaalde in de leden 1 en 2 door de Gemeente berekende nieuwe grondwaarde en nieuwe canon.

4 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde en nieuwe canon, doet hij hiervan binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders. In dat geval worden de grondwaarde en de canon met inachtneming van het bepaalde in de leden 1 en 2 vastgesteld door deskundigen. De door deskundigen vastgestelde grondwaarde en canon worden zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de Gemeente en de erfpachter ter kennis gebracht.

5 Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in voorgaande leden tot stand gekomen, treden bouwbloksgewijze in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.

6 Herziening van de canon wordt binnen zes maanden na de kennisgeving als bedoeld in lid 3, respectievelijk binnen zes maanden na de kennisgeving van deskundigen als bedoeld in lid 4, geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
- **a** de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
- **b** het bedrag van de canon;

c de bestemming en het toegestane gebruik;
d de maximaal toegestane bebouwing.
De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

7 Indien Burgemeester en Wethouders tweeëneenhalf jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak nog niet hebben voldaan aan het bepaalde in lid 3, is de erfpachter bevoegd, de Gemeente schriftelijk te verzoeken dat hem alsnog wordt medegedeeld, of eventuele nieuwe Algemene Bepalingen na het lopende tijdvak van toepassing zullen zijn, alsmede of de canon wordt herzien. Aan het verzoek van de erfpachter dient de Gemeente binnen drie maanden te voldoen.

8 Niet-inachtneming van de termijn, vermeld in lid 3, doet het recht van de Gemeente tot van toepassing verklaren van nieuwe Algemene Bepalingen met herziening van de canon, respectievelijk het recht tot opzegging van de erfpacht door de erfpachter niet teniet, zelfs niet indien de kennisgeving geschiedt na het verstrijken van het lopende tijdvak. Tenzij de erfpachter hierdoor wordt benadeeld, heeft te late kennisgeving tot gevolg dat voor de toepassing van dit artikel en art. 4, lid 1, het lopende tijdvak geacht wordt te eindigen drie jaar na verzending van de kennisgeving. Tot de aanvang van het nieuwe tijdvak blijven de geldende canon, de algemene en de bijzondere bepalingen van toepassing.

Art. 13 Herziening van de canon in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing

1 Herziening van de canon kan voorts plaatsvinden in de volgende gevallen:
a indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders veranderd gebruik van het perceel en/of opstallen, gelet op de door deze gebruiksverandering tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het veranderd gebruik is aangevangen. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum het veranderd gebruik tot stand is gekomen, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend;

b indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders gerealiseerde wijziging van de bestaande opstallen en/of met toestemming van Burgemeester en Wethouders gestichte nieuwe bebouwing, gelet op de door deze wijziging en/of bebouwing tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop de wijziging van de bestaande opstallen en/of gestichte bebouwing is gerealiseerd. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum de wijziging van de bestaande opstallen en/of gestichte bebouwing is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend.

2 De nieuwe canon wordt berekend door toepassing van de formule:
A + ((B - C) x D), waarin voorstelt:
A de op het moment van de herziening geldende canon;
B de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing;
C de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het volgens de akte van vestiging toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing;
D het op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage.

3 Indien de berekening, bedoeld in lid 2, resulteert in een lagere canon, wordt de canon niet herzien en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd.

4 Herziening van de canon op de voet van dit artikel vindt ook plaats op dezelfde wijze, indien op basis van art. 10 de canon bij vooruitbetaling is voldaan.

5 Indien met toepassing van art. 9 de canonaanpassing is uitgesloten, wordt de met inachtneming van de voorgaande leden berekende verhoging vermeerderd met het toeslagpercentage als bedoeld in art. 9, lid 1, en zal ten aanzien van de verhoging de canonaanpassing zijn uitgesloten zoals voor de geldende canon.

6 Herziening van de canon wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte wordt in ieder geval vermeld:
a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
c de bestemming en het toegestane gebruik;

d de maximaal toegestane bebouwing.
De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

Art. 14 Inrichting en ingebruikneming van het perceel

1 De erfpachter is verplicht, onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:
- **a** het perceel te bebouwen overeenkomstig het door de Gemeente goedgekeurde bouwplan;
- **b** het perceel op behoorlijke wijze van de belendende percelen en/of de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
- **c** het onbebouwde gedeelte van het perceel op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
- **d** het perceel en de eventuele opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.

2 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van een of meer van de in lid 1 genoemde verplichtingen en/of van de ter zake in de akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. Burgemeester en Wethouders kunnen aan een vrijstelling voorwaarden of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 13.

Art. 15 Overdracht voor ingebruikneming

1 De erfpachter is, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet bevoegd, zijn erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen dan wel een beperkt recht te vestigen waardoor het gebruik van het perceel door derden wordt verkregen, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge art. 14, lid 1.

2 Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan de toestemming voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 13.

Art. 16 Gebruik overeenkomstig de bestemming

1 De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen over-

eenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken.

2 Het is de erfpachter in ieder geval niet geoorloofd:
- **a** het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken;
- **b** het perceel en de opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit een oogpunt van welstand bezwaar oplevert;
- **c** handelingen te verrichten die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel;
- **d** op of aan het perceel en/of opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade of hinder dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu, waaronder de bodem, wordt veroorzaakt.

3 Indien de erfpachter in strijd handelt met het bepaalde in lid 1 en/of lid 2, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd, van de erfpachter onmiddellijk opheffing van de overtreding en ongedaan maken van de daardoor ontstane schade te vorderen.

4 Alle schade die door handelen of nalaten in strijd met het in de vorige leden bepaalde door of vanwege de erfpachter ontstaat waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering is voor rekening van de erfpachter.

5 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 en 2 vermelde verplichtingen en verboden. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 13.

Art. 17 Instandhouding van de opstallen

1 De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen in zodanige staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming en het daarin vermelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter het perceel en de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en, waar nodig, tijdig te vernieuwen, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk.

2 Het is de erfpachter niet geoorloofd, de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen.

3 De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook zijn teniet gegaan.

4 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 tot en met 3 vermelde verplichtingen en verboden. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 13.

Art. 18 Gedoogplichten

1 De erfpachter is verplicht, op, in, aan of boven het perceel en de opstallen de aanwezigheid van door of vanwege de Gemeente aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast.

2 Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in het vorige lid vermelde werkzaamheden en de aanwezigheid van krachtens het vorige lid na de uitgifte aangebrachte voorzieningen, zal na overleg met de erfpachter door de Gemeente en op haar kosten worden hersteld dan wel aan de erfpachter worden vergoed. Kunnen partijen niet tot overeenstemming komen over de aard en de hoogte van de schadeloosstelling, dan zal deze op verzoek van de meest gerede partij worden vastgesteld door deskundigen.

Art. 19 Lasten en belastingen

1 Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, komen ten laste van de erfpachter met ingang van de datum van het verlijden van de akte van vestiging of, indien ingebruikneming voordien geschiedde, vanaf de datum van ingebruikneming.

2 Indien de Gemeente enige betaling heeft verricht die krachtens de algemene of bijzondere bepalingen ten laste van de erfpachter komt, moet de erfpachter deze aan de Gemeente vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek van Burgemeester en Wethouders.

Art. 20 Vrijwaring door de erfpachter.

De erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de ingangsdatum van de erfpacht is ontstaan als gevolg van zodanige verontreiniging van de bodem door of vanwege de erfpachter dat gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of het milieu en van ander handelen of nalaten van de erfpachter in verband met het perceel die kunnen leiden tot aanspraken of schade van derden.

Art. 21 Overdracht erfpacht

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

Art. 22 Splitsen van de erfpacht

1 De erfpachter is tot splitsing van de erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter scheppen van rechten van lidmaatschap van verenigingen of coöperaties of het verlenen van deelnemingen of participaties indien in die rechten is begrepen het recht op uitsluitend gebruik of nagenoeg uitsluitend gebruik van het perceel en/of de opstallen of van een gedeelte daarvan dat blijkens de inrichting is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

2 Burgemeester en Wethouders kunnen aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid 1 voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 13.

3 Indien Burgemeester en Wethouders toestemming verlenen tot splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens de verdeling van de canon vast.

4 Indien de erfpacht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden voor de door één of meer appartementseigenaren verschuldigde canon.

Art. 23 Hypotheekhouder(s)

De Gemeente zal de hypotheekhouder(s) tijdig in kennis stellen van haar voornemen tot beëindiging van de erfpacht.

Art. 24 Beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang

1 De Gemeente kan de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van de erfpacht nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.

2 Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.

3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit met meeweging van de eventueel ingebrachte bezwaren.
Indien de Gemeenteraad niet binnen een jaar na dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven besluit tot beëindiging van de erfpacht, wordt het in lid 2 bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.

4 Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

5 Indien op de dag dat de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Art. 25 Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang

1 Indien de erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in art. 24, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet.

2 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte tot vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht op het perceel en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij Burgemeester en Wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.

3 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de Gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van de vergoeding schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders.
Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door deskundigen.

4 De Gemeente keert de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding uit na aftrek van al hetgeen haar met betrekking tot de erfpacht, het perceel en de opstallen nog verschuldigd is.

5 Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene Bepalingen gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de schadevergoeding, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht, het perceel en de opstallen nog verschuldigd is, aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

6 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Art. 26 Gevolgen van de opzegging door de erfpachter

1 Indien de erfpacht eindigt door opzegging vanwege de erfpachter, mag de erfpachter de opstallen noch geheel noch gedeeltelijk wegnemen, onverminderd het recht van de Gemeente van de erfpachter te vorderen dat de opstallen geheel of gedeeltelijk worden weggenomen en het perceel vóór het einde van het tijdvak ook voor het overige wordt teruggebracht in de oorspronkelijke staat waarin het zich bevond ten tijde van uitgifte in erfpacht. De Gemeente dient binnen drie maanden na opzegging vanwege de erfpachter aan de erfpachter schriftelijk kennis te geven, of zij van dit recht gebruik maakt.

2 Bij het einde van de erfpacht dient de erfpachter in elk geval het perceel af te leveren vrij van stoffen welke naar op dat moment gangbare opvattingen gevaar voor het milieu of de volksgezondheid opleveren.

3 Indien de Gemeente geen gebruik maakt van haar recht ingevolge lid 1, is de erfpachter gerechtigd tot vergoeding van de waarde van de bij het einde van de erfpacht nog aanwezige opstallen. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte tot vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht is gesticht of aangebracht.

4 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 4, lid 1, is geëindigd, is de Gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de Gemeente.

5 De leden 3 tot en met 6 van art. 25 zijn van overeenkomstige toepassing.

Art. 27 Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter

1 Onverminderd de aan de Gemeente krachtens de wet toekomende bevoegdheden kan de Gemeente, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, te harer keuze en, zo nodig, naast of na elkaar gebruikmaken van de in deze algemene of de bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden.

2 Alvorens Burgemeester en Wethouders gebruik maken van een van de in de wet, de algemene of de bijzondere bepalingen vermelde bevoegdheden, stellen zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.

3 Indien de erfpachter een in de wet, een in deze algemene of een in de bijzondere bepalingen gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen, ongebruikt laat voorbijgaan, is hij door het enkel verloop van de termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.
4 Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze algemene of in de bijzondere bepalingen opgelegde verplichtingen is de Gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter het perceel met apparatuur te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig, te inspecteren.
5 Ingeval de niet-nakoming door de erfpachter betreft het niet voldoen aan enige betalingsverplichting, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de erfpachter.

Art. 28 Boete

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

Art. 29 Herstel door de Gemeente

1 Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de algemene of de bijzondere bepalingen, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen Burgemeester en Wethouders deze

verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze Algemene Bepalingen zijn Burgemeester en Wethouders tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens zijn Burgemeester en Wethouders gemachtigd, op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.

2 Burgemeester en Wethouders geven van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1, schriftelijk kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s). Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn.

3 De erfpachter is verplicht, op eerste aanzegging van Burgemeester en Wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel, te voldoen.
Burgemeester en Wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

4 Kan de erfpachter zich niet met de hoogte van het bedrag verenigen, dan geeft hij daarvan binnen twee maanden na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan Burgemeester en Wethouders.
Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van dit bedrag, wordt dit op verzoek van de meest gerede partij vastgesteld door deskundigen.

Art. 30 Beëindiging wegens tekortkoming van de erfpachter

1 Indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiend uit de algemene of de bijzondere bepalingen, en in de gelegenheid is gesteld te presteren, kan de Gemeente de erfpacht beëindigen.
Beëindiging geschiedt door opzegging en, behoudens het geval, bedoeld in art. 31, nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.

2 Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het

voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.

3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit met meeweging van de eventueel ingebrachte bezwaren.
Indien de Gemeenteraad niet binnen een jaar na dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven besluit tot beëindiging van de erfpacht, wordt het in lid 2 bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.

4 Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop de erfpacht wordt opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven.
De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

5 Indien vóór de dag waarop de erfpacht eindigt, de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan de Gemeente worden vergoed alle kosten, schade en rente als bedoeld in lid 1, zijn aan het besluit van de Gemeenteraad en aan de aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.

6 Indien op de dag waarop de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Art. 31 Beëindiging wegens wanbetaling van de canon

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

2 Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden schrif-

telijk kennis van hun voornemen tot beëindiging.
Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.

3 Burgemeester en Wethouders bepalen de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit niet eerder dan nadat ten minste twee maanden zijn verstreken na de kennisgeving, bedoeld in het vorige lid, en met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven.
De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

4 Het bepaalde in de leden 5 en 6 van art. 30 is van overeenkomstige toepassing.

Art. 32 Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling

1 De erfpachter kan uitsluitend van de Gemeente vergoeding van de waarde van de erfpacht, waarin begrepen de opstallen, vorderen op basis van het in dit artikel bepaalde.

2 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 30 en art. 31 is geëindigd, is de Gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de Gemeente.

3 Tenzij met de erfpachter en hypotheekhouder(s) anders is overeengekomen, is de Gemeente verplicht, binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht is geëindigd, in het openbaar, ten overstaan van een bevoegde notaris en onder de alsdan gebruikelijke veilingvoorwaarden, dan wel onderhands op de wijze als voorzien in art. 3:268 van het Burgerlijk Wetboek, te verkopen een op het perceel en de opstallen te vestigen erfpacht. De erfpacht zal worden gevestigd onder de algemene en bijzondere bepalingen en tegen een canon die voor de opgezegde erfpacht heeft gegolden, zulks met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

4 De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht nog is verschuldigd en van de te

harer laste komende kosten van de openbare verkoping.

5 Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene Bepalingen gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht, het perceel en de opstallen nog is verschuldigd en van de te harer laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

6 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

7 Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen.

Art. 33 Deskundigen

1 Wanneer in deze bepalingen sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.

2 Indien de Gemeente voornemens is een geschil ter beslissing voor te leggen aan deskundigen en een verzoek tot aanwijzing van deskundigen uit te brengen, geven Burgemeester en Wethouders de erfpachter schriftelijk kennis van dit voornemen. Burgemeester en Wethouders stellen gedurende een maand na dagtekening van gemeld schrijven de erfpachter in de gelegenheid voor geschilbeslechting door de bevoegde rechter te kiezen. Laat de erfpachter deze termijn ongebruikt voorbijgaan, dan wordt hij geacht in te stemmen met beslechting van het geschil door deskundigen.

3 **a** Indien, ter zake van de aanwijzing van deskundigen, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen een maand na dagtekening van het schrijven, bedoeld in het vorige lid, zal binnen zes weken na vermelde dagtekening een deskundige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.

b De beide aldus aangewezen deskundigen zullen binnen drie maanden na dagtekening van het schrijven, vermeld in lid 2, een derde deskundige hebben aan te wijzen.

c De aanwijzing van een deskundige door de Gemeente geschiedt door Burgemeester en Wethouders en wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. De aanwijzing van een deskundige door de erfpachter wordt schriftelijk ter kennis van de Gemeente gebracht. Van de aanwijzing van de derde deskundige wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan Burgemeester en Wethouders en aan de erfpachter.

d Indien binnen de termijn, gesteld onder a, de erfpachter de aanwijzing van de deskundige niet schriftelijk ter kennis van Burgemeester en Wethouders heeft gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van de derde deskundige, zo spoedig mogelijk door Burgemeester en Wethouders.

e Indien de aanwijzing van deskundigen wordt vereist ter bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling als bedoeld in art. 25, lid 3, zal de Gemeente, in afwijking van het bepaalde onder d, de president van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken de derde deskundige zo spoedig mogelijk aan te wijzen.

4 De deskundigen beslissen niet dan nadat beide partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord. De deskundigen beslissen met inachtneming van de toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen en de door de Gemeente ontwikkelde beleidslijnen ter zake.

5 De beslissing van de deskundigen wordt binnen zes maanden na aanwijzing van de derde deskundige gemotiveerd en schriftelijk ter kennis van partijen gebracht en heeft de kracht van een bindend advies.

6 De kosten, op een advies van deskundigen vallende, worden voor de helft gedragen door de Gemeente en voor de andere helft gedragen door de erfpachter.

Art. 34 Hoofdelijke verbondenheid en ondeelbaarheid

1 Indien de erfpacht aan twee of meer personen toekomt, is ieder van hen tegenover de Gemeente hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die uit de erfpacht voortvloeien.

2 De verplichtingen die voor de erfpachter uit de erfpacht voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de Gemeente ondeelbaar.

3 De gezamenlijke rechthebbenden dienen één hunner als vertegenwoordiger aan te wijzen en de Gemeente daarvan schriftelijk in kennis te stellen. De Gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot de erf-

pacht rechtsgeldig aan respectievelijk tegen deze vertegenwoordiger doen dan wel instellen.

Art. 35 Ontruiming

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

Art. 36 Inlevering van stukken

In geval van vestiging, overdracht, toedeling of splitsing van de erfpacht is de (nieuwe) erfpachter verplicht om binnen een maand na de verkrijging of splitsing daarvan aan Burgemeester en Wethouders kennis te geven door overlegging van een authentiek afschrift van de desbetreffende akte met het relaas van inschrijving in de openbare registers en, in geval van overdracht of toedeling, ook een behoorlijk ingevulde en ondertekende verklaring, opgemaakt volgens een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen formulier, behorende bij deze bepalingen.

Art. 37 Woonplaatskeuze

1. De erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 34, lid 3, dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de Gemeente bekend is.
2. De erfpachter zonder werkelijke of gekozen woonplaats binnen Nederland is verplicht, met betrekking tot de erfpacht woonplaats te kiezen binnen de Gemeente Amsterdam ten kantore van een aldaar gevestigde notaris.
3. Van de woonplaatskeuze moet de erfpachter aan de Gemeente schriftelijk kennis geven. Bij vestiging, overdracht, toedeling of splitsing van de erfpacht dient de woonplaatskeuze in de desbetreffende akte te worden opgenomen.
4. Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen Nederland of de Gemeente Amsterdam niet ter kennis van Burgemeester en Wethouders is gebracht, blijft de oude woonplaats gelden en wordt ook de nieuwe erfpachter geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen.

Art. 38 Citeertitel

Deze Algemene Bepalingen kunnen worden aangehaald als: Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam.

FORMULIER A *

Hierbij verklaart _____ notaris te _____

de erfpacht
dat, _____-
een onverdeeld gedeelte in de erfpacht (appartement)

plaatselijk bekend: _____
kad. bekend: _____
gem. _____, sectie _____, no. _____

door de Gemeente Amsterdam bij akte verleden de dato _____
voor notaris_____
en ingeschreven ten kantore van de Openbare Registers te Amsterdam,
de dato _____, in deel _____, no. _____,
in erfpacht uitgegeven, en laatstelijk gewijzigd bij akte verleden voor
notaris _____de dato _____ en ingeschreven in
de Openbare Registers te Amsterdam in deel _____, no. _____,
uit krachte van: (omschrijving titel)
_____
ingeschreven ten kantore van de Openbare Registers te Amsterdam,
de dato _____ , in deel _____, no. _____,
is overgegaan op,
naam :_____
adres :_____
woonplaats :_____

correspondentie/faktuuradres (zaakwaarnemer)
naam :_____
adres :_____
woonplaats :_____
bankrekening :_____

Amsterdam,

handtekening stempel
_____ _____

* Behoort bij artikel 36 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994, Amsterdam

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_41388.pdf

Notariskantoor
Bellaar c.s.
Van der Hooplaan 9
1185 EV Amstelveen
tel. (020) 6416003
fax (020) 6434053
e-mail: info@bellaar.nl

C O N C E P T

29 november 2017

44.125

PROCES-VERBAAL VAN VEILING

Eendrachtstraat 1 H
1078 XV Amsterdam

Heden, vier december tweeduizend zeventien na zestien uur dertig minuten heb ik, mr. Petrus Josephus van de Kar, notaris te Amstelveen, mij bevonden in café-restaurant "Dauphine", Prins Hendrikplein 175, 1097 BL Amsterdam, alwaar voor mij verschenen: de heer Goris Bastiaan van Toorn, verbonden aan Notariskantoor Bellaar c.s. aan de Van der Hooplaan 9, 1185 EV Amstelveen, geboren te Woerden op drie september negentienhonderd vijfenzestig, ten deze handelende als gevolmachtigde van de heer **Johannes Cornelis van der Linden**, wonende Bos en Vaartlaan 122, 1181 AG Amstelveen, geboren te Purmerend op vierentwintig mei negentienhonderd éénenzestig, in het bezit van zijn rijbewijs genummerd 4490777215, ongehuwd en niet gehuwd geweest, geen geregistreerd partner of als zodanig geregistreerd geweest,
blijkende van voormelde volmacht uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze minuut is gehecht.
Voor de uitvoering dezer kiezen alle partijen woonplaats ten kantore van de bewaarder dezer minuut.
De komparant, handelende als gemeld, verklaarde dat zijn volmachtgever gerechtigd is tot:
het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond met bijbehorende tuin, plaatselijk bekend als **Eendrachtstraat 1 H, 1078 XV Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V, complexaanduiding 10618A, appartementsindex 1, uitmakende het één/vierde onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het voortdurend recht van erfpacht van de grond (hoofdgerechtigheid behoort toe aan de gemeente Amsterdam), gelegen aan de Eendrachtstraat te Amsterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V, nummer 6474, groot achtennegentig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstal, hierna te noemen: "het registergoed".
Het registergoed is door de volmachtgever werd verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers op zeventien november tweeduizend tien in deel 59118 nummer 29, van het afschrift van een akte, houdende veilingvoorwaarden, op vier oktober tweeduizend tien verleden voor de destijds te Amsterdam gevestigde notaris mr. R.H. Meppelink, een proces verbaal van veiling op

vier oktober tweeduizend tien opgemaakt door genoemde notaris mr. R.H. Meppelink, en een akte, houdende constatering betaling kooppenningen, op zestien november tweeduizend tien verleden voor genoemde notaris mr. R.H. Meppelink.

APPARTEMENTSRECHT

Het reglement van de vereniging, Vereniging van Eigenaars Eendrachtstraat 1 te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam, luidt thans zoals dit is vastgesteld bij de desbetreffende akte van splitsing in appartementsrechten op achttien november tweeduizend twee verleden voor de destijds te Amsterdam gevestigde notaris mr. C. Binnenkade, ingeschreven bij voormelde Dienst op achttien november tweeduizend twee in register Hypotheken 4, deel 18625 nummer 144.

ERFPACHT

1. Op het registergoed zijn van toepassing de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 van de gemeente Amsterdam, zoals vastgesteld door de Raad van de gemeente Amsterdam bij zijn besluit van zes april negentienhonderd vierennegentig nummer 275 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in voormelde openbare registers op negentien april negentienhonderd vierennegentig in deel 12082, nummer 47, en voorts de bijzondere bepalingen waaronder het verkochte in erfpacht werd uitgegeven, blijkende uit een akte op vijfentwintig mei negentienhonderd achtentwintig verleden voor de destijds te Amsterdam standplaats hebbende notaris mr J.F. Vermolen, bij afschrift overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers te Amsterdam op vijfentwintig mei negentienhonderd achtentwintig in het register hypotheken 4, deel 2672 nummer 28.
   Met betrekking tot de bijzondere bepalingen wordt voorts verwezen naar voormelde akte van splitsing, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:
   1. *Met ingang van één november tweeduizend twee zijn op het recht van erfpacht casu quo alle appartementsrechten van toepassing verklaard de Algemene bepalingen voor "Voortdurende Erfpacht 1994", vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van zes april negentienhonderd vierennegentig, nummer 275, ingeschreven in gemelde openbare registers op negentien april negentienhonderd vierennegentig in deel 12082 nummer 47, verklarende de comparant met de Algemene bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.*
   2. *Op grond van artikel 5 sub 2 van het splitsingsbesluit heeft de procedure tot herziening van de canon aan het einde van het tijdvak, zijnde vijftien april tweeduizend drie, volgens de procedure, neergelegd in de Algemene bepalingen 1915, voorrang boven de procedure, neergelegd in de Algemene bepalingen 1994.*
      Door passering van een akte voor de afkoop van het lopende en verlengde erfpachttijdvak voor één of meerdere van de bij deze akte ontstane appartementsrechten, wordt de procedure voor de canonherziening gestaakt. De betalingsverplichting van de erfpachter van eventueel dan reeds gemaakte kosten in het kader van deze procedure (taxatie- en/of notariskosten) blijft gehandhaafd.
   3. *De jaarlijkse canon voor het erfpachtrecht bedraagt éénhonderd euro en achtennegentig cent (€ 100,98) te voldoen in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen voor of op één mei en één november, terwijl de canon voor het eerst kan worden herzien op vijftien april tweeduizend drie.*

4. *De jaarcanon verschuldigd door de eigenaar van appartementsrecht A-1 bedraagt zesentwintig euro en tien eurocent (€ 26,10) op basis van éénenzeventig vierkante meter (71 m2) bruto vloeroppervlak woning, vier vierkante meter (4 m2) berging, en een tuin, alsmede op basis van een historische grondwaarde van vierhonderd vierenveertig euro (€ 444,00).”*

(enzovoorts)

5. *De bestemming het toegestane gebruik van de appartementsrechten is: koopwoning.*
6. *Elk van de appartementsrechten mag slecht worden vervreemd:*
   a. *aan de huurder van het appartement op het moment van de splitsing, dan wel*
   b. *aan een gegadigde voor een appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder als bedoeld onder a. van het desbetreffende appartement;*
   c. *het gestelde onder a. en b. lijdt uitzondering voor de gevallen waarbij de vervreemding geschiedt aan een gegadigde voor meerdere verhuurde appartementsrechten, die de rechten uitsluitend verwerft uit een oogpunt van geldbelegging en niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf.*
7. *De kosten en rechten vallende op de akte waarbij tot splitsing van het erfpachtrecht in drie appartementsrechten wordt overgegaan en op de inschrijving daarvan in de openbare registers, zullen door de erfpachter worden gedragen.”*

2. De erfpacht is voortdurend.
   De erfpacht kan voor het eerst worden herzien per zestien april tweeduizend drieënvijftig. De canon kan voor het eerst worden herzien per zestien april tweeduizend achttien.
3. De in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming is koopwoning.
   Het verkochte is gebouwd/verbouwd in overeenstemming met de erfpachtvoorwaarden.
4. De canon dient bij vooruitbetaling, in twee gelijke termijnen, vervallende op zestien april en zestien oktober, te worden voldaan, en bedraagt thans vijfhonderdvier euro en tweeënzeventig eurocent (€ 504,72) per jaar.

De komparant, handelende als gemeld, heeft aan mij, notaris, verzocht te dezer plaatse over te gaan tot openbare verkoop van voormeld registergoed onder de Algemene Veilingvoorwaarden Onroerend Goed Amsterdam 2001, (AVA 2001), vastgesteld door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eerste Amsterdams Onroerend Goed Veiling B.V., gevestigd te Amsterdam, bij akte op achtentwintig juni tweeduizend een verleden voor de destijds te Amsterdam gevestigde notaris mr. P.J.N. van Os, bij afschrift ingeschreven in voormelde openbare registers op vier juli tweeduizend een in deel 17492 nummer 17 en gedeponeerd bij de Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam op vier juli tweeduizend een, onder nummer 115/2001, hierna aan te duiden als "AVA 2001", alsmede onder de in dit proces-verbaal vermelde bijzondere veilingvoorwaarden, welke AVA 2001 en bijzondere veilingvoorwaarden ten minste acht dagen voor heden op het kantoor van mij, notaris, voor het publiek ter inzage hebben gelegen en met de inhoud waarvan koper geacht wordt bekend te zijn.

Bijzondere veilingvoorwaarden

Ten aanzien van het registergoed en de veiling verstrekte de komparant, handelende als gemeld, de navolgende gegevens en nadere voorwaarden:

Gebruik:
Het registergoed is thans verhuurd en wel voor een bedrag van vierduizend drieëndertig euro tachtig eurocent (€ 4.033,80) per jaar (inclusief servicekosten), en zal in verhuurde staat worden opgeleverd. Er zijn geen huurcommissiezaken of rechtsgedingen bekend. Door de huurder is geen waarborgsom betaald.
Lasten per jaar (tweeduizend zeventien (2017)):
Onroerende zaakbelasting: eenhonderdnegenenzeventig euro en dertien eurocent (€ 179,13);
Rioolrecht: eenhonderdachtentwintig euro en veertig eurocent (€ 128,40);
Waterschapslasten: achtenvijftig euro en zesendertig eurocent (€ 58,36);
Bijdrage vereniging van eigenaars: zeshonderd euro (€ 600,00);
Erfpachtcanon: vijfhonderdvier euro en tweeënzeventig eurocent (€ 504,72).
Aandeel reservefonds:
Volgens opgave van de verkoper bedraagt het verengingssaldo, per eenendertig december tweeduizend vijftien, eenhonderdachtenvijftig euro en negenenzeventig eurocent (€ 158,79) en het aandeel van het registergoed hierin negenendertig euro en zeventig eurocent (€ 39,70).
Betaling:
Voor of uiterlijk op drie januari tweeduizend achttien.
Aanvaarding:
Na betaling van de kooppenningen en het verder terzake de veiling verschuldigde.
Milieu:
Met betrekking tot het registergoed verklaart de komparant, handelend als gemeld, dat:
- het hem niet bekend is dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
  - eigen deskundigheid;
  - publicaties in (lokale) bladen;
  - een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
  - het gebezigde gebruik van het verkochte;

  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 niet bekend is dat zich in het verkochte (ondergronds) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden;
- het hem niet bekend is dat zich in het verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Kosten:
A. Uiterlijk binnen acht dagen dient koper te betalen:
   . de kosten als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder a tot en met d van de AVA 2001, zijnde het tarief van het notariskantoor twee procent van de koopsom, exclusief omzetbelasting;
   . de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVA 2001, voorzover hiervoor geen garantieverklaring conform artikel 12 lid 4 van de AVA 2001 is afgegeven;
   . de kosten van het veilinghuis volgens artikel 1.2 van haar tarief;
   . courtage makelaar-koper, indien aangewezen;

   een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

B. Uiterlijk binnen dertig dagen na de veiling dient verkoper te betalen:
- de kosten van het veilinghuis volgens artikel 1.1 en 1.6 van haar tarief;
- courtage makelaar-verkoper, indien aangewezen;
- plokpenning ad tweeduizendvijfhonderd euro (€ 2.500,00) exclusief omzetbelasting en exclusief artikel 6.1 van het tarief van het veilinghuis;
- de eventuele kosten voor het plaatsen van het veilingobject op Funda, ad vijfenzeventig euro (€ 75,00);
- de eventuele kosten voor het plaatsen van een extra veilingadvertentie in het Financieel Dagblad, ad vierhonderdvijftig euro (€ 450,00),

een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

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

Plok (inzetpremie):
De plokpenning bedraagt tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00), exclusief omzetbelasting.
De plokpenning wordt via de notaris aan de hoogste bieder bij opbod uitbetaald, uiterlijk dertig dagen na de veiling.

Belasting:
Wegens de levering is geen omzetbelasting verschuldigd. Er is echter wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Verzekering:
Het registergoed is verzekerd via de vereniging van eigenaars. Het verzekerde bedrag is niet bekend bij de verkoper.

Garanties:
De verkoper geeft geen garantie en is niet aansprakelijkheid voor hetgeen mondeling dan wel schriftelijk is medegedeeld.

Risico:
Alle risico's zijn van het moment van de gunning voor rekening van de koper.

Aanschrijvingen:
Er zijn ten aanzien van het registergoed van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.

Publiekrechtelijke beperkingen:
Blijkens een kadastraal uittreksel zijn ten aanzien van het registergoed geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Energie (EPA):
Verkoper beschikt over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen, zijnde een label E, datum registratie drieëntwintig oktober tweeduizend zeventien, geldig tot drieëntwintig oktober tweeduizend zevenentwintig.

NEN2580:
Verkoper beschikt niet over een zogenaamde NEN2580 meting; hij is niet in de mogelijkheid gesteld het registergoed volgens de NEN2580 op te meten en dat de eventueel vermelde bruto vloeroppervlakte volgens de informatie uit de Basis Administratie Gebouwen is verkregen.

Gunning:

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

WOZ-waarde:

De WOZ-waarde op peildatum een januari tweeduizend zestien bedraagt driehonderdvijfenzestigduizend vijfhonderd euro (€ 365.500,00).

Legitimatie en Bankgarantie

De bieder/koper in veiling niet-zijnde makelaar onroerend goed lid der Makelaarsvereniging Amsterdam, verplicht zich bij de verkoper en of diens directie-makelaar, indien deze daartoe is aangewezen, casu quo de notaris schriftelijk te legitimeren door middel van een geldig paspoort of rijbewijs; ingeval een niet-natuurlijk persoon alsdan bieder en/of koper is, dient legitimatie voorts vergezeld te gaan van overlegging van een recent uittreksel van de betreffende Kamer van Koophandel en Fabrieken waaruit de juiste naam van de bieder en/of koper blijkt en waaruit de bevoegdheid blijkt van de persoon, die namens die bieder en/of koper optreedt.

Bankgarantie: elke bieder, niet zijnde een makelaar als bedoeld in artikel 14 van de AVA 2001, is verplicht onmiddellijk en op eerste verzoek van de notaris een bewijs van zijn financiële gegoedheid te overleggen aan de verkoper en/of aan de directie-makelaar en/of de notaris, zulks door middel van overlegging van een bankgarantie van tenminste tien procent van de geboden koopsom of van het inzetbedrag; beslissing omtrent de gegoedheid van de bieder is ter uitsluitende beoordeling van de verkoper en/of de directie-makelaar. Bij het ontbreken van een zodanige bankgarantie wordt de bieder/koper niet gegoed bevonden, tenzij deze besluit een makelaar als bedoeld in artikel 14 van de AVA 2001 in zijn plaats aan te wijzen als bieder. In geval een bieding ongeldig is verklaard, zal het object opnieuw worden opgeboden respectievelijk opnieuw in slag worden gelegd. De bankgarantie dient:

a. onvoorwaardelijk en geldig te zijn tot tenminste één maand na de voor de betaling van de koopsom vastgestelde datum;
b. afgegeven te zijn door een bank of instelling welke is geregistreerd ingevolge de Wet toezicht kredietwezen of de Wet toezicht verzekeringsbedrijf;
c. de clausule te bevatten, dat de desbetreffende bank of instelling op eerste verzoek van genoemde notaris het bedrag van de garantie aan haar zal uitkeren. De bankgarantie afgegeven door een bieder aan wie nadien het object niet als koper wordt gegund zal aan die bieder worden teruggegeven.

VEILING

Vervolgens is tot veiling overgegaan met het volgende resultaat:

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

41388_171117 financiële informatie.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Financiële informatie

huuropbrengst:

Adres	huur	watergeld per maand	c.v.-onderhoud per maand	totaal per maand	totaal per jaar	waarborgsom
Eendrachtstraat 1 huis	€ 336,15	€ 0,00	€ 0,00	€ 336,15	€ 4.033,80	€ 0,00

lasten per jaar:

onroerende zaak belasting	€ 179,13
rioolrecht/aansluitrecht	€ 128,40
waterschapslasten	€ 58,36
bijdrage VVE	€ 600,00
	----------
tezamen aan lasten per jaar	€ 965,89
erfpachtcanon	€ 504,72
	----------
totale lasten per jaar	€ 1.470,61

achterstallige lasten: niet bekend

WOZ-waarde:
De WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2016 bedraagt: € 365.500,00.

VvE:
Opgave van het verenigingssaldo per 31-10-2017 bedraagt € 437,05.

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

kosten verkoper:
(Bij een vrijwillige veiling of een executieveiling bedrijfsruimte is de volgende bepaling van toepassing. In geval van een executieveiling woonruimte graag de wettelijke bepalingen hieromtrent opnemen.)
Uiterlijk binnen 30 dagen na de veiling dient verkoper te betalen:
- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief art. 1.1. en 1.6.;
- courtage makelaar-verkoper, indien aangewezen;
- plokpenning ad € 2.500,00 exclusief BTW ex art. 6.1. tarief veilinghuis;
- eventuele plaatsing veilingobject op Funda ad € 75,00 exclusief BTW;
- eventuele plaatsing extra veilingadvertentie in Het FD € 450,00 exclusief BTW,
een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

kosten koper:
Uiterlijk binnen 8 dagen dient koper te betalen:
de kosten als bedoeld in art. 9 lid 1 onder a t/m d van de AVA/AVEA 2001;
- honorarium volgens het tarief van het notariskantoor, zijnde 2% van de koopsom exclusief BTW;
- de kosten van een eventuele akte de command;
- de waarborgsom als bedoeld in art. 12 lid 1 van de AVA/AVEA 2001;
- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief art. 1.2.;
- courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- overdrachtsbelasting of BTW;
- kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

waarborgsommen:
Door de huurder is geen waarborgsom betaald.

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

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

betaling koopsom:
De koopsom en hetgeen overigens ter zake van de veiling door koper verschuldigd is, moet uiterlijk worden voldaan op 3 januari 2018.

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

plok:
De plokpenning bedraagt € 2.500,00 exclusief BTW komt ten laste van de verkoper. De plokpenning wordt via de notaris aan de hoogste bieder bij opbod uitbetaald uiterlijk 30 dagen na de veiling.

belasting:
Wegens de levering is geen omzetbelasting verschuldigd. Er is echter wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

verzekering:
Het object is verzekerd via de Vereniging van Eigenaren bij Allianz. Het verzekerde bedrag is € 650.000.