5087

vereniging eigen huis

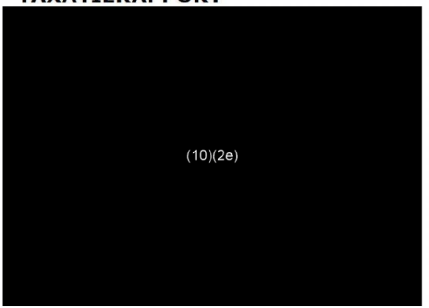
. 43 TAXATIERAPPORT EIGEN HUIS



NTS Nationale Taxatie Service

TOEGEVOEGDE WAARDE

TAXATIERAPPORT



Weth In 't Veldstraat (10)(2e)
1107 BA Amsterdam

Rapportnummer:	**W1107BA143145_1**
Rapporttype:	**Model Financiering Woonruimte**
Uitgebracht op:	**9-12-2016**
Uitgebracht door:	**Amstelstede Makelaardij B.V.** **Duivelandsedaan 3** **118135 AMSTELVEEN** **KVK nummer 34351014**
Taxateur:	**De heer (10)(2e)**

Het NWWI verwerkt de persoonsgegevens zoals vastgelegd in dit taxatierapport. Voor meer informatie over deze verwerking verwijst het NWWI naar haar Privacy Statement, welke u kunt vinden op www.nwwi.nl/privacy.

INHOUDSOPGAVE

A. OPDRACHT/OPNAME 3
B. OBJECT 3
C. DOEL VAN DE TAXATIE 3
D. WAARDERING 4
E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID 4
F. IN DIT RAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR 5
G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN 6
H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING 6
I. ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING 8
J. MILIEU/VERONTREINIGING 9
K. EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar) 9
L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL 9
M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN 12
N. NADERE MEDEDELINGEN 12
O. VISUELE OBJECTPRESENTATIE 13
P. MODELMATIGE RAPPORTEN 23
Q. BIJLAGEN 24
Normblad 25
Bijlagen
Controleverslag Centrale Registratie Taxaties 28
Opdrachtvoorwaarden 29
Algemene erfpachtvoorwaarden 33
Kadastraal uittreksel 62
Akte van levering 65
Akte van levering 76
Erfpachtgegevens 87
Erfpachtgegevens 89
Kadastraal uittreksel 91
Kadastrale kaart 94

Taxatierapport
financiering woonruimte
Versie: april 2016, vastgesteld door CHF, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar

Bij dit taxatierapport behoort het
Normblad Taxatierapport
Financiering woonruimte

Dit rapport is geregistreerd op www.nwwi.nl onder nummer: 8041222592531

ALGEMEEN

A. OPDRACHT/OPNAME

Waardepeildatum:	22 november 2016
Naam opdrachtgever:	[redacted]
Adres opdrachtgever:	Kamerlingh Onneslaan [redacted] 1097 DH AMSTERDAM
Opdracht is uitgevoerd door taxateur:	De heer [redacted]
Ingeschreven in de kamer Wonen van het:	NRVT onder nummer RT284516125
Lid van/aangesloten bij:	NVM
Naam kantoor:	Amstelstede Makelaardij B.V.
Adres kantoor:	Duivelandselaan 3 1181JS AMSTELVEEN
Inspectiedatum:	22 november 2016

B. OBJECT

Woningtype:	tussenwoning
Adres:	Weth In 't Veldstraat [redacted]
Postcode en plaats:	1107 BA Amsterdam
De (hemelsbreed gemeten) afstand tussen het vestigingsadres van het kantoor van de taxateur en het getaxeerde object bedraagt:	8.9 km

C. DOEL VAN DE TAXATIE

Het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:

a.	Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering:	Ja
b.	Verkrijging Nationale Hypotheek Garantie (NHG):	Nee

D. WAARDERING

Waarderingsgrondslag

Onder Marktwaarde wordt verstaan: 'Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.'

Het object is per waardepeildatum getaxeerd op:

- Marktwaarde: (10)(2e)

E. VERANTWOORDING EN AANSPRAKELIJKHEID

1.	**Toepasselijkheid van de European Valuation Standards** De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht conform de meest recente eisen van de European Valuation Standards (EVS). Indien er afgeweken is van deze standaard, verklaart de taxateur in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken:	Ja
2.	**Normblad Taxatierapport financiering woonruimte** De taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht overeenkomstig het 'Normblad Taxatierapport financiering woonruimte versie april 2016':	Ja
3.	**Voorwaarden** Op deze taxatie zijn van toepassing:	De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM.
4.	**Van toepassing zijnde tuchtrecht** Op deze taxatie is van toepassing het tuchtrecht van:	NVM en NRVT
5.	**Verklaring eerdere betrokkenheid bij het object** De taxateur verklaart dat hij in de afgelopen 2 jaar:	niet betrokken is geweest bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van het getaxeerde object.
6.	**Verklaring financiële onafhankelijkheid** De taxateur verklaart dat hij, danwel het taxatiekantoor waaraan hij is verbonden:	niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen).

BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN

Deze opsomming geeft enige conclusies uit het rapport weer die voor de financiering van het object van belang kunnen zijn. Voor een goed beeld van het getaxeerde object blijft kennisname van de integrale tekst van het rapport noodzakelijk.

F. IN DIT RAPPORT KOMEN DE VOLGENDE BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN VOOR

		Ja	Nee
1.	Bij de taxatie zijn waardebeïnvloedende privaatrechtelijke bijzonderheden naar voren gekomen (vraag G.2.):		X
2.	De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving (vraag H.2.b.):	X	
3.	De onderhouds- of bouwkundige staat is in zijn algemeenheid 'slecht' (vraag I.2.a.):		X
4.	De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde (vraag I.2.c.):		X
5.	Bij de taxatie is naar voren gekomen dat er sprake is, danwel een vermoeden bestaat, dat verontreiniging, danwel een waardevermindernde hoeveelheid asbest, aanwezig is (vraag J.2. / J.3.):		X
6.	Er is een indicatie dat een ander dan de geldnemer in het object gaat wonen (vraag K.1. / K.2.):		X

NADERE GEGEVENS

G. PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- eigendomsbewijs:	Ja
- kadastraal plan:	Ja
- kadastraal uittreksel:	Ja
- overige:	Gemeente, kadaster, eigenaar, NVM archief en eigen archieven.

2. Kenmerken

a. Perceel grond / grond met woning

Perceel / Perceel met opstal(len), kadastraal bekend als:

- Gemeente:	Weesperkarspel
- Sectie:	L
- Nummer(s):	[redacted]
- Mandelig perceel:	Nee
- Grootte:	0 hectare, 1 are en 23 centiare
- Gemeente:	Weesperkarspel
- Sectie:	L
- Nummer(s):	[redacted]
- Mandelig perceel:	Nee
- Grootte:	0 hectare, 1 are en 23 centiare

Er is sprake van:

1.	Volle eigendom:	Nee
2.	Recht van (onder)erfpacht:	Ja, Voortdurend recht van erfpacht.
	- erfverpachter:	Gemeente Amsterdam.
	- datum vestiging:	16 oktober 1985
	- einddatum van het recht:	voortdurend
	- canon / vergoeding:	De canon is vooruitbetaald (afgekocht) tot 01-10-2037
	- eerstkomende herzieningsdatum canon:	1 oktober 2037
	- eerstkomende indexering:	1 oktober 2037
	- de volgende erfpachtvoorwaarden zijn van toepassing:	Van toepassing zijn de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam versie AB 2000
3.	Recht van vruchtgebruik / gebruik en bewoning / anders:	Nee
4.	Recht van opstal:	Nee

Bijzondere erfdienstbaarheden, bijzondere kwalitatieve rechten en verplichtingen of overige bijzondere lasten of beperkingen :	Nee
De taxateur heeft voorwaarden of andere bijzonderheden waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden :	Nee

H. OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

1. Object

a.	Nadere omschrijving van het object:	Tussenwoning met berging, tuin, ondergrond en verdere aanhorigheden.
b.	Toegepaste constructie, materialen en installaties:	Systeembouw/betongietbouw, betonnen verdiepingsvloeren, kunststof kozijnen, gemetselde buitenspouwbladen, pangedekt zadeldak met dakkapel achterzijde, fundering op palen. Isolatie: De woning is geïsoleerd. Installaties: Elektrische installatie: Voldoende groepen en aardlekschakelaar. Verwarming en warm water: Centrale verwarming en warm water d.m.v. combiketel. Mechanische ventilatie.
c.	Bijzonderheden met het oog op duurzaamheid:	PV cellen. Verder geen bijzonderheden ten aanzien van duurzaamheid te melden.
d.	Bouwjaar:	1986
e.	Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen/ uitbreidingen :	Het getaxeerde bestaat uit twee samengevoegde woningen. Het trappenhuis is samengevoegd, op de begane grond is een deel van de woningscheidende muur doorgebroken. De keuken van een van de woningen is ingericht als bijkeuken. Op de verdieping zijn doorgangen gemaakt waardoor feitelijk één woning is ontstaan. Keuken, sanitair en installaties zijn aangepast.
f.	Indeling:	Entree, hal, toilet, woonkamer met serre en open keuken, bijkeuken. Waranda. 1e verdieping: Overloop, 4 slaapkamers, moderne badkamer. 2e verdieping: Overloop, 2 slaapkamers, zolderberging. Tuin met berging. Keuken: Moderne keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Badkamer en sanitair: Toilet met fonteintje op de BG. Moderne badkamer met bad, douche, wastafel en toilet op de 1e verdieping. Overig: Wasmachine- en wasdrogeraansluiting
g.	Gebruiksoppervlakten: Volgens opgave van:	Eigen meting door taxateur conform de branchebrede meetinstructie (gebaseerd op NEN 2580).
	is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld:	
	- wonen:	207 m²
	- overige inpandige ruimte:	18 m²
	- gebouwgebonden buitenruimte:	4 m²
	- externe bergruimte:	6 m²
h.	Indicatie bruto inhoud:	759 m³ (exclusief de externe bergruimte)

2. Omgeving

a.	Locatie, bereikbaarheid, voorzieningen:	Gelegen in Gein IV op goede stand met gelijkwaardige belendingen (eengezinswoningen met de helft van het woonoppervlakte) . Voldoende parkeergelegenheid. Dit deel van de wijk dateert uit de 80-er jaren 20e eeuw. Het getaxeerde is goed bereikbaar. Diverse voorzieningen op korte afstand. Verder

	grootstedelijke voorzieningen in de nabije omgeving.
Aard van de belendingen:	Gelijkwaardige belendingen te weten eengezinswoningen (eengezinswoningen met de helft van het woonoppervlakte).
b. De waarde wijkt meer dan 15% af van soortgelijke objecten in de directe omgeving:	Ja, Betreft 2 samengevoegde woningen, uniek in dit deel van de [redacted]
c. De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de (toekomstige) waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden (bijv. omliggende industrie, bouwplannen, wijkontwikkeling, planologische ontwikkelingen):	Nee
d. In de directe omgeving van het object is de taxateur aan het gebied gerelateerde funderingsproblematiek bekend:	Nee

3. Energielabel

Het object beschikt over:

b. een voorlopig energielabel met de letter:	C

I. ONDERHOUDSTOESTAND, NIEUWBOUW, VERBOUWING EN/OF VERBETERING

2. Bestaande bouw

a. In zijn algemeenheid kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:	
- binnenonderhoud:	voldoende
- buitenonderhoud:	voldoende
- bouwkundige constructie:	voldoende
- aanvullende toelichting op de onderhouds- en bouwkundige staat van het object:	Nee
b. De taxateur heeft gebreken waargenomen die de waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden:	Nee
c. De te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud t.b.v. de instandhouding van het object bedragen meer dan 10% van de getaxeerde marktwaarde:	Nee
d. De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek:	Nee
e. Volgens de taxateur wordt het object:	normaal gebruikt
f. Volgens de taxateur is er ernstige gebruiksschade geconstateerd:	Nee

J. MILIEU/VERONTREINIGING

1. Geraadpleegde informatie

In dit kader zijn door de taxateur de volgende instanties en/of personen geraadpleegd:

a. Kadaster:	Ja
b. Gebruiker/Eigenaar:	Nee, De verkopend makelaar heeft alle inlichtingen verstrekt.

2. Bijzonderheden

a. Het kadaster geeft een milieumelding:	Nee
b. Op basis van de onder J.1 geraadpleegde instanties of personen kan worden vastgesteld dat er sprake is/kan zijn van bodemverontreiniging:	Nee
c. Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten:	Nee

3. Asbest

a. De taxateur heeft asbestverdacht materiaal waargenomen/heeft aanwijzingen dat dit materiaal aanwezig is:	Nee

K. EIGEN BEWONING EN/OF BEWONING DOOR DERDEN (anderen dan de eigenaar)

1. Eigen gebruik

Volgens opgave van:	Verkopende makelaar
wordt het object	
a. thans volledig bewoond door de eigenaar:	Ja
b. thans geheel of gedeeltelijk bewoond door derden:	Nee
c. onbewoond opgeleverd:	Ja
d. gebruikt of in eigen gebruik genomen door de aanvrager van de financiering:	Ja

2. Waarneming taxateur

De taxateur heeft signalen ontvangen die afwijken van de onder K.1 gestelde informatie:	Nee

L. ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

1. Toegepaste methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:	
- objectvergelijking:	Ja, met de volgende door de taxateur aangereikte referentieobjecten:

Adresgegevens referentieobject 1:	**Wethouder Vospel [redacted] 1107 DH Amsterdam**
Woningtype:	tussenwoning
Perceelsoppervlakte:	129 m²
Gebruiksoppervlakte wonen:	100 m²
Inhoud woning:	260 m³
Bouwjaar:	1985
Verkoopprijs:	[redacted]
Verkoopdatum:	17 februari 2016
Bron gegevens:	Realworks
Toelichting taxateur:	Vergelijkbare woning maar dan de helft, daardoor minder woonoppervlakte. Na verrekenen verschil woonoppervlakte en samenvoegen vergelijkbaar.
Adresgegevens referentieobject 2:	**Wethouder Vospel [redacted] 1107 DH Amsterdam**
Woningtype:	tussenwoning
Perceelsoppervlakte:	117 m²
Gebruiksoppervlakte wonen:	100 m²
Inhoud woning:	280 m³
Bouwjaar:	1986
Verkoopprijs:	[redacted]
Verkoopdatum:	23 september 2016
Bron gegevens:	Realworks
Toelichting taxateur:	Vergelijkbare woning, minder woonoppervlakte want slechts één woning, na verrekenen samenvoeging vergelijkbaar.
Adresgegevens referentieobject 3:	**Wethouder Wierdelsstraat [redacted] 1107 DJ Amsterdam**
Woningtype:	tussenwoning
Perceelsoppervlakte:	110 m²
Gebruiksoppervlakte wonen:	105 m²
Inhoud woning:	333 m³
Bouwjaar:	1986
Verkoopprijs:	[redacted]
Verkoopdatum:	4 oktober 2016
Bron gegevens:	Realworks
Toelichting taxateur:	Vergelijkbaar type woning,, maar dan de helft, minder woonoppervlakte. Na verrekenen verschil in grootte vergelijkbaar.
Adresgegevens referentieobject 4:	**Arènpalmstraat [redacted] 1104 DB Amsterdam**
Woningtype:	tussenwoning
Perceelsoppervlakte:	116 m²
Gebruiksoppervlakte wonen:	165 m²
Inhoud woning:	495 m³
Bouwjaar:	1995
Verkoopprijs:	[redacted]
Verkoopdatum:	1 juli 2016
Bron gegevens:	Realworks
Toelichting taxateur:	Kleinere (WO) woning op kleiner kavel in beter gewaardeerde buurt, na verrekenen verschil ligging, grootte en afwerking vergelijkbaar.

Kerngegevens getaxeerde object:	**Weth In 't Veldstraat [redacted] 1107 BA Amsterdam**
Woningtype:	tussenwoning
Perceelsoppervlakte:	246 m²
Gebruiksoppervlakte wonen:	207 m²
Inhoud woning:	759 m³
Bouwjaar:	1986
Marktwaarde:	[redacted],

2. Courantheid

Bij aanbieding aan de markt tegen de getaxeerde marktwaarde zal deze naar verwachting van de taxateur kunnen worden gerealiseerd binnen een termijn van circa:	3 - 6 maanden

3. Beschrijving woningmarkt

a. Beschrijving huidige marktomstandigheden:	Courant object in een markt waar steeds meer vraag is dan aanbod.
b. SWOT-analyse:	
- Sterkte:	Unieke woning in een segment waar vraag naar is, voldoende onderhouden.
- Zwakte:	Geen specifieke zwaktes voor deze categorie woningen in deze buurt. Wel de enige in zijn soort, daarom minder courent maar zeker gewild voor bewoners die de wijk niet willen verlaten en toch een grotere woning willen hebben.
- Kansen:	Is een redelijk courant object.
- Bedreigingen:	Geen specifieke bedreigingen bekend.

M. PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

a. Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:	Kadaster en Gemeente
b. De bestemming van het getaxeerde is:	Wonen.
Het gebruik van het object als woonruimte is toegestaan conform het bestemmingsplan:	Ja
c. Er zijn met betrekking tot het object besluiten ingeschreven in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken:	Nee

2. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen (zie M.1) en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur de volgende waardebeïnvloedende bijzonderheden vermeldenswaardig:

a. Vestigingseisen:	Er zijn geen bijzondere geldende vestigingseisen gebleken na onderzoek door de taxateur uit de in M.1. geraadpleegde bronnen.
b. Gebruiksbelemmerende bepalingen:	Er zijn geen bijzondere gebruiksbelemmerende bepalingen gebleken na onderzoek door de taxateur uit de in M.1. geraadpleegde bronnen.
c. Verkoopbelemmerende bepalingen:	Er zijn geen geldende bijzondere verkoopbelemmerende bepalingen gebleken na onderzoek door de taxateur uit de in M.1. geraadpleegde bronnen.

3. Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten:	Nee

4. Monument

Blijkens de inschrijving in het Kadaster is er een adviesaanvraag voor, dan wel registerinschrijving van het object:

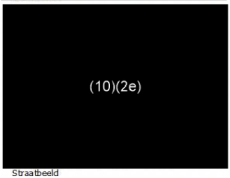
a. als beschermd monument (ex artikel 3 Monumentenwet 1988):	Nee
b. Uit de geraadpleegde informatiebronnen (M.1.a.) blijkt het bestaan van:	
- een adviesaanvraag tot aanwijzing als beschermd monument (ex artikel 3 Monumentenwet 1988):	Nee
- (een adviesaanvraag tot) een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht (ex artikel 35 Monumentenwet 1988):	Nee
- een besluit van de gemeente of de provincie tot beschermd monument:	Nee

N. NADERE MEDEDELINGEN

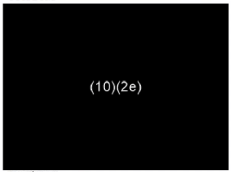
Betreft twee woningen welke bouwkundig zijn samengevoegd. Uniek object in de buurt (Gein IV) en wijk (Gaasperdam). In Stadsdeel Zuidoost wel enige woningen met groot woonoppervlak.
Geen samenvoegingsvergunning bekend, is wel aangevraagd.
Op 09-12-2016 door taxateur verkoopprijs eigen referentie gecorrigeerd.

0. VISUELE OBJECTPRESENTATIE

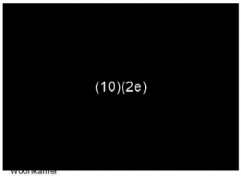




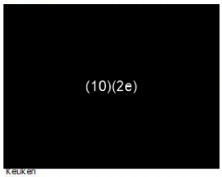
Straatbeeld



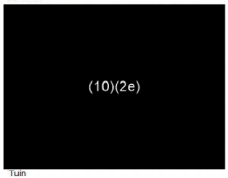
Woonkamer



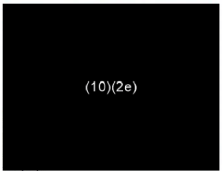
Woonkamer



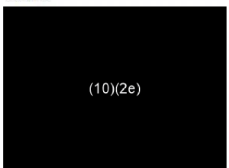
Keuken



Tuin



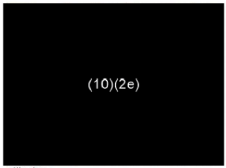
Garderobe



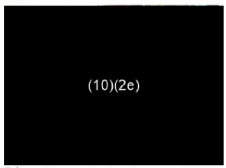
Draagconstructie doorbraak BG



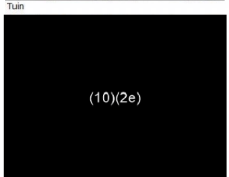
Woonkamer



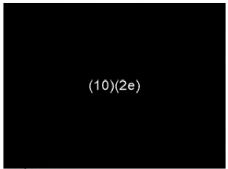
Bijkeuken



Tuin



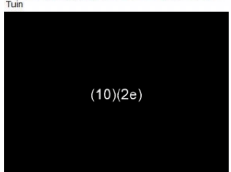
Achtergevel



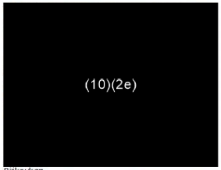
Berging



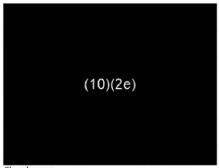
Tuin



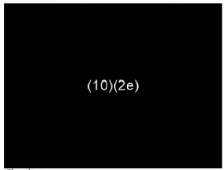
Toilet



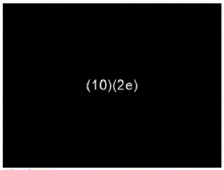
Bijkeuken



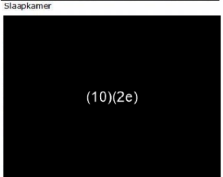
Slaapkamer



Slaapkamer



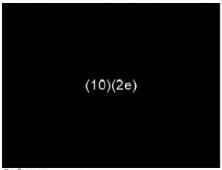
Slaapkamer



Badkamer



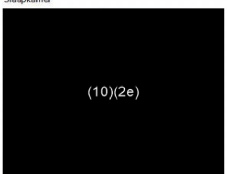
Badkamer



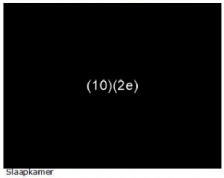
Badkamer



Slaapkamer



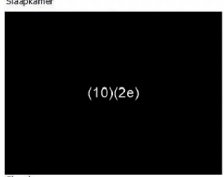
Slaapkamer



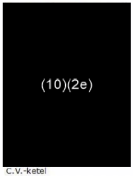
Slaapkamer



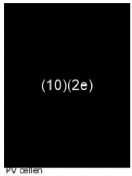
Slaapkamer



Slaapkamer



C.V.-kabel



PV cellen

P. MODELMATIGE RAPPORTEN

Modelmatige rapporten
Indien de taxateur ter onderbouwing van zijn taxatie één of meer modelmatige waarderapporten heeft opgevraagd en ontvangen, worden de gegevens daarvan hieronder weergegeven.

Modelmatige Rapporten	
Overall Beeld	**Calcasa**
Getaxeerde waarde	[redacted]
Afwijking modelwaarde t.o.v. getaxeerde waarde	1,1%
Modelwaarde	(10)(2e)
Betrouwbaarheidspercentage	90,3%

Verklarende modellen	Calcasa
Verkoopprijs (laatst bekend)	-
Verkoopdatum (laatst bekend)	-
Gecorrigeerde laatste verkoopprijs	-
Postcodemodel	-
Straatmodel	-
Kenmerkenmodel	-

Referentieobjecten

Object	Woningtype	Perceels-opp.	GO Wonen	Inhoud	Bouw-jaar	Verkoop-prijs	Verkoop-datum	Gecorrig. laatste verkoop prijs
Kerngegevens getaxeerde object	tussenwoning	246 m²	207 m²	759 m³	1986	**Marktwaarde**		(10)(2e)
Calcasa								
Jacob Krusestraat [redacted] 1106 ZL AMSTERDAM	tussenwoning	103 m²	170 m²	480 m³	1987	[redacted],-	[redacted]	€ (10)(2e)
Toelichting taxateur		Woning met minder woonoppervlakte in een iets meer gewaardeerde buurt, na verrekening verschil ligging en woonoppervlakte vergelijkbaar.						
Wethouder Steinmetzstraat [redacted] 1107 BV AMSTERDAM	tussenwoning	127 m²	130 m²	360 m³	1983	[redacted],-	[redacted]	€ (10)(2e)
Toelichting taxateur		Kleinere woning, niet samengevoegd maar beter afgewerkt. Na verrekening verschil woonoppervlakte en afwerking vergelijkbaar.						
Wethouder In 't Veldstraat [redacted] 1107 BL AMSTERDAM	tussenwoning	120 m²	105 m²	280 m³	1986	[redacted],	[redacted]	€ (10)(2e)
Toelichting taxateur		Minder woonoppervlakte, betreft niet samengevoegde woning. Na verrekening verschil woning en grootte vergelijkbaar.						

Q. BIJLAGEN

- Controleverslag Centrale Registratie Taxaties
- Opdrachtvoorwaarden
- Algemene erfpachtvoorwaarden
- Kadastraal uittreksel
- Akte van levering
- Akte van levering
- Erfpachtgegevens
- Erfpachtgegevens
- Kadastraal uittreksel
- Kadastrale kaart

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap te AMSTELVEEN op 9-12-2016
en vervolgens (digitaal) ondertekend door: De heer [redacted]

Normblad Taxatierapport financiering woonruimte, behorende bij het model "Taxatierapport financiering woonruimte versie april 2016" vastgesteld door OHF, NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar

INLEIDING

Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

De taxateur verklaart dat hij de taxatie heeft verricht in overeenstemming met, op de hoogte te zijn van de inhoud en te hebben gehandeld overeenkomstig:

- de meest actuele versie van de taxatierichtlijnen van de European Valuation Standards (EVS), die zijn opgesteld en worden onderhouden door TEGoVA;
- de meest actuele versie van de reglementen van het in het taxatierapport onder A. vermelde register.

Daarnaast verklaart hij niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.

OPDRACHTVOORWAARDEN

De taxateur verklaart dat de opdrachtvoorwaarden waarin de schriftelijke afspraken tussen hem en de opdrachtgever zijn vastgelegd en overeengekomen als bijlage bij het rapport zijn gevoegd nadat ze aan de opdrachtgever ter hand zijn gesteld. Eventuele, aanvullende opdrachtvoorwaarden die de taxateur tijdens het taxatieproces heeft ontvangen en heeft geaccepteerd zijn in dit rapport verwerkt en eveneens als bijlage bij het rapport gevoegd nadat ze aan de opdrachtgever ter hand zijn gesteld.

Met betrekking tot het getaxeerde object verklaart de taxateur:

- volledig onafhankelijk te hebben gewerkt en alle schijn van belangenverstrengeling te hebben vermeden;
- dat hij, noch een kantoor of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, op geen enkele wijze betrokken is bij de desbetreffende transactie wat betreft koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst;
- dat voor zover hem bekend bij de financieringsaanvraag of transactie geen bloed- of aanverwanten van de taxateur zijn betrokken;
- dat hij zich bij het uitvoeren van de taxatieopdracht niet heeft laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies;
- te beschikken over plaatselijke kennis van het gebied waarin het getaxeerde object is gelegen.

AANSPRAKELIJKHEID

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en de financiële instelling die op basis van dit rapport het object heeft gefinancierd.

De beschikbare tijd en het kostenaspect brengen met zich mee dat aan het onderzoek en de rapportage van de taxatie grenzen moeten worden gesteld. Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere financieringstaxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport financiering woonruimte. De opbouw van dit modelrapport is als volgt: indien bij ja/nee- of nee/ja-vragen de eerste optie van toepassing is dan volstaat de enkele melding daarvan. Indien de tweede optie van toepassing is, geeft de taxateur een toelichting.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren en informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting.

Voor zover ook informatie is ingewonnen bij derden zoals de gemeentelijke overheid, wordt dat in het rapport expliciet aangegeven. Bij deze taxatie is de taxateur er vanuit gegaan dat de gegevens geleverd door deze derden juist zijn.

PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gestaldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, het kadastraal uittreksel (niet ouder dan 14 dagen voor de waardepeildatum) en het meest recente eigendomsbewijs. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich vergewissen van de erfpachtvoorwaarden.

Indien sprake is van een lidmaatschapsrecht cooperatieve vereniging zal de taxateur dit behandelen als ware het een appartementrecht en hiervan uitdrukkelijk melding maken in het rapport (onder N, nadere mededelingen).

OMSCHRIJVING OBJECT EN OMGEVING

De taxateur verstrekt de opdrachtgever een beeld van het object (intern en extern) en zijn omgeving. De informatie wordt gegeven op basis van visuele waarneming door en plaatselijke bekendheid van de taxateur.

De omschrijving van het object vindt plaats conform de laatste uitgave van de 'fotowijzer woningen', een uniformering van begrippen en definities van woningen, vastgesteld door NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en Waarderingskamer.

De gebruiksoppervlakten zijn gemeten conform de meest recente meetinstructie, vastgesteld door NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, VNG en Waarderingskamer.

ONDERHOUDSTOESTAND

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud is uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen).

MILIEU/VERONTREINIGING

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het rapport vermelde bronnen.

In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bronnen waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die lang niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

ONDERBOUWING WAARDEOORDEEL

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. In de regel gebeurt dit door middel van objectvergelijking, waarbij de taxateur aangeeft welke objecten bij de vergelijking een rol hebben gespeeld.

Mocht de objectvergelijkingsmethode buiten beschouwing zijn gebleven, dan zal de taxateur dit in het rapport motiveren en aangeven welke, door de markt geaccepteerde methode, hij heeft gebruikt.

Tenzij in het rapport expliciet anders is aangegeven, hanteert de taxateur voor zover van toepassing de marktwaarde zoals hierna gedefinieerd.

Indien de getaxeerde waarde betrekking heeft op een (nog) niet bestaande situatie (bijv. een geplande verbouwing of het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen) dan licht de taxateur dit in het rapport toe en wordt naast de marktwaarde een tweede marktwaarde opgenomen die duidelijk betrekking heeft op de fictieve situatie. Bij dit waardeoordeel gaat de taxateur, indien er sprake is van het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen, uit van het uitvoeren van de geplande werkzaamheden door een professioneel bedrijf.

Indien sprake is van volledige nieuwbouw kan volstaan worden met het enkel vermelden van de marktwaarde uitgaande van een conform de aannemingsovereenkomst gerealiseerd object.

ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN

Onder energiebesparende voorzieningen worden verstaan: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie, leidingisolatie, energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, hoog rendement beglazing (HR++), installatie voor warmteterugwinning, energiezuinige ventilatie, inclusief hoogrendementsventilatoren, hoogrendementsketels, warmtepompen, zonneboilers, zonnecellen of een combinatie daarvan;

ENERGIENEUTRALE WONING (OOK BEKEND ALS 'NUL OP DE METER WONING')

Een woning waarvoor door een gecertificeerde energielabeladviseur een energieprestatiecertificaat is afgegeven waaruit blijkt dat de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie bij normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul, en sprake is van een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruikersgebonden energie van ten minste:

1. 3.150 kWh indien het een vrijstaande, half vrijstaande of twee-onder-een-kapwoning betreft;
2. 2.700 kWh indien het een hoek-, eind- of tussenwoning betreft; of
3. 1.780 kWh in het een appartement betreft.

MARKTWAARDE

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

De taxateur doet onderzoek naar het eventueel bestaan van (vooraankondigingen tot het nemen van) besluiten ex artikel 13 tot en met 14 lid 1 Woningwet) als concrete omstandigheden duiden op het mogelijk bestaan van dergelijke besluiten of vooraankondigingen.

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

VISUELE OBJECTPRESENTATIE

Het taxatierapport bevat ten minste zes afbeeldingen van het object, waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld, de woonkamer, de keuken en de badkamer in beeld worden gebracht. De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven. In geval van een geplande vernieuwing en/of verbetering van de bestaande situatie (I.3.a.) dient tevens specifiek de bestaande situatie van de te vernieuwen en/of verbeteren delen in beeld gebracht te worden.

Indien het object nog gebouwd moet worden of in aanbouw is, bevat het taxatierapport de 'artist impressions' of bouwtekeningen welke zijn ontvangen van de opdrachtgever en bevat het taxatierapport foto's van de locatie van het object.

Controleverslag Centrale Registratie Taxaties

Gegevens validatie instituut:

Naam validatie-instituut:	*NWWI*
Rapportnummer:	*W1107BA143145_1*
Registratienummer:	*80412223392531*

Adresgegevens getaxeerde object:

Straat en huisnummer:	*Weth In 't Veldstraat* (10)(2e)
Postcode en plaats:	*1107 BA Amsterdam*

Gegevens CRT:

Controledatum CRT:	*1 december 2016, 7:30:06*
Registratienummer CRT:	*1107BA143-145_94ZX*
Controleverslag / Uitslag CRT:	*Op het moment van acceptatie van de opdracht door de makelaar/taxateur is genoteerd dat er* ***geen*** *sprake was van een match op een of meerdere rapporten die in de afgelopen 6 maanden aan de CRT zijn aangeboden.*

Uitleg:

De Centrale Registratie Taxaties is een registratiesysteem van alle taxatieopdrachten, die door een taxatiekantoor via een validatie-instituut worden geaccepteerd. Deze taxatieopdrachten worden met elkaar vergeleken op basis van bepaalde kenmerken van het te taxeren object.
Het doel hiervan is dat validatie-instituten de normen controleren, die opgesteld zijn door de Stichting Taxaties en Validaties (STenV) en vastgelegd zijn in het normblad van het taxatiemodel of die bepaald zijn door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (NHG).
Er wordt gecontroleerd op belangenverstrengeling bij de betrokken partijen en de onafhankelijkheid van de taxateur en zijn kantoor. Toepassing van de CRT in het validatieproces verhoogt de betrouwbaarheid en transparantie van de taxatierapporten.
De vastgelegde gegevens worden na een bepaalde periode automatisch verwijderd uit het systeem.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar crt.stenv.nl.

Opdrachtvoorwaarden professionele taxatiedienst Wonen, vastgesteld door NVM, VastgoedPRO en VBO Makelaar
(versie model financiering woonruimte)

Naam:	*de heer* [redacted]
Adres:	*Kamerlingh Onneslaan* [redacted]
Postcode en plaats :	*1097DH AMSTERDAM*
Emailadres:	[redacted]
Telefoonnummer:	[redacted]

hierna te noemen 'de opdrachtgever'

en

Bedrijfsnaam taxatiebedrijf:	*Amstelstede Makelaardij B.V.*
Adres:	*Duivelandselaan 3*
Postcode en vestigingsplaats:	*1181JS AMSTELVEEN*
Emailadres:	*info@amstelstede.nl*
Telefoonnummer:	[redacted]
KVK-nummer:	*34351014*

hierna te noemen 'het taxatiebedrijf',

zijn overeengekomen dat de opdrachtgever aan het taxatiebedrijf een opdracht voor een professionele taxatiedienst, hierna te noemen 'de taxatieopdracht', verstrekt welke door het taxatiebedrijf wordt aanvaard. De opdrachtgever en het taxatiebedrijf hebben de afspraken hieromtrent vastgelegd in deze opdrachtvoorwaarden.

De door het taxatiebedrijf aanvaarde taxatieopdracht zal in persoon uitgevoerd worden door één van de volgende taxateurs, verbonden aan het taxatiebedrijf en aangesloten bij: *NVM.*

- [redacted], geregistreerd bij de kamer wonen van *NRVT*

hierna te noemen 'de taxateur'.

De opdrachtgever heeft de taxatieopdracht verstrekt op *21 november 2016*. Het taxatiebedrijf heeft de taxatieopdracht aanvaard op *1 december 2016*. De opdracht betreft de volgende onroerende zaak: *Wethouder In 't Veldstraat* [redacted] *1107BA AMSTERDAM ZUIDOOST*, hierna te noemen 'het vastgoedobject'.

De opdrachtgever en het taxatiebedrijf zijn de hierna volgende belangrijke aspecten van de uit te voeren taxatieopdracht overeengekomen:

1. Doel van de taxatieopdracht
Het doel van de taxatieopdracht is om inzicht te krijgen in de marktwaarde van het vastgoedobject ten behoeve van:
Het verkrijgen van financiering zonder Nationale Hypotheek Garantie.

2. Waardepeildatum
De waardepeildatum waarop de waardering van de taxateur is gebaseerd is vastgesteld tussen de opdrachtgever en het taxatiebedrijf op: *22 november 2016*

3. Type rapport en validatie
De opdrachtgever en het taxatiebedrijf zijn overeengekomen dat, kijkend naar het doel van de taxatieopdracht, het meest recente model *financiering woonruimte* wordt gebruikt. Het taxatierapport dient wel ter validatie aangeboden te worden bij NWWI.

4. Beperkingen
Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor het in artikel 1 genoemd doel en de hiervoor genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever en de kredietgever die op basis van dit rapport het vastgoedobject financiert.

Alle bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport.

De opdrachtgever geeft hierbij uitdrukkelijke toestemming aan het taxatiebedrijf dat deze (de gegevens uit) het taxatierapport inclusief de daarbij behorende bijlagen en het daarbij behorende taxatiedossier ter beschikking zal (laten) stellen aan:

- STenV (of een door STenV aan te wijzen partij), in het kader van het toezicht op een validatie-instituut, indien er sprake is van een te valideren rapport;
- het NRVT (of een door het NRVT aan te wijzen partij), in het kader van permanent toezicht op de taxateur;
- het NRVT (of een door het NRVT aan te wijzen partij), in het kader van tuchtrecht;
- het validatie-instituut en de Centrale Registratie Taxaties (CRT), om validatie van het taxatierapport te bewerkstelligen, indien er sprake is van een te valideren rapport;
- de brancheorganisatie waarbij de taxateur is aangesloten c.q. waarvan hij lid is, ten behoeve van onderzoek, statistiek danwel klachtbehandeling;
- de kredietgever(s), danwel de organisatie(s) die namens (één van) deze kredietgever(s) het aanvraagtraject afhandelt, in het kader van de (mogelijke) totstandkoming of uitvoering van een (hypothecaire) kredietovereenkomst.

5. Voorwaarden
Op deze taxatieopdracht zijn van toepassing:
1. de meest recente versie van de 'Europese Taxatiestandaarden', ook wel European Valuation Standards (EVS) genoemd, uitgegeven door 'TEGoVA'; Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft de taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.
2. de voorwaarden en beroeps-, ere- en gedragscode van de brancheorganisatie waarbij de taxateur(s) is/zijn aangesloten: *De algemene consumentenvoorwaarden NVM.*
3. de meest recente versie van de 'Algemene Gedrags- en Beroepsregels' en het 'Reglement Wonen', beiden uitgegeven door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT); Indien er is afgeweken van dit reglement, heeft de taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

6. Waarderingsgrondslag
Deze taxatieopdracht betreft de vaststelling van de Marktwaarde van het vastgoedobject.
De waardering vindt plaats in euro's (€).

Er is sprake van (nog niet opgeleverde) nieuwbouw: *Nee*

Er dient een verbouwing mee te worden getaxeerd: *Nee*

Er dienen naast de Marktwaarde ook andere waardebegrippen te worden getaxeerd: *Nee*

7. Gebruik van het vastgoedobject
De opdrachtgever verklaart dat het vastgoedobject op dit moment: *in gebruik is bij de eigenaar.*

De opdrachtgever verklaart m.b.t. het vastgoedobject dat hij: *koper is voor eigen bewoning.*

8. Verklaringen van de taxateur
De taxateur verklaart dat:
- hij over voldoende kennis en kunde beschikt om het vastgoedobject te kunnen taxeren;
- hij volledig objectief en onafhankelijk, in volledige vrijheid en autonoom tot een schatting van de waarde zal komen, zonder ongepaste beïnvloeding of druk van de opdrachtgever of anderen en hiermee alle (schijn van) belangenverstrengeling zal mijden;
- voor zover hem bekend bij de financieringsaanvraag of transactie geen bloed- of aanverwanten van de taxateur zijn betrokken;
- hij, noch een taxatiebedrijf of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, op geen enkele wijze (direct of indirect) betrokken is bij het te taxeren vastgoedobject voor wat betreft bijvoorbeeld (advisering over) koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere (financiele) dienst;
- hij, danwel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, in de afgelopen 2 jaar *niet* betrokken is geweest bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van het vastgoedobject.
- hij, danwel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, *niet* meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen).

9. Gegevensverstrekking door opdrachtgever
Door ondertekening van deze taxatieopdracht verklaart de opdrachtgever dat de door hem aangeleverde gegevens naar zijn beste wetenschap volledig en juist zijn.

10. Omvang recherche

Om tot een juiste taxatie te komen zal de taxateur ten minste, maar niet uitsluitend, de volgende verplichte onderzoeksgebieden onderzoeken en hierover rapporteren in het taxatierapport.

Deze verplichte onderzoeksgebieden zijn:
- Juridische aspecten van het vastgoed;
- Gebruik van het vastgoedobject;
- Milieuaspecten;
- Marktomstandigheden;
- Bijzondere waardecomponenten;
- Referentieobjecten.

11. Honorarium en betalingsmoment

Het taxatiebedrijf en de opdrachtgever zijn overeengekomen dat voor de te verrichten werkzaamheden een vergoeding door de opdrachtgever aan het taxatiebedrijf zal worden voldaan. Deze vergoeding is als volgt opgebouwd:

Honorarium:	[illegible]
Kosten overig:	[illegible]
Validatiekosten:	10)2b
BTW:	10)2b
Totaal:	€ (10)2e)

De facturatie zal tevens geschieden op naam van de opdrachtgever. De opdrachtgever zal deze vergoeding uiterlijk: *bij notarieel transport van het vastgoedobject* betalen aan het taxatiebedrijf.

Partijen zijn *niet overeengekomen dat het taxatiebedrijf een voorschot van zijn vergoeding in rekening brengt.*

Met betrekking tot het ontbinden van de taxatieopdracht door de opdrachtgever, al dan niet binnen de bedenktijd, zijn partijen overeengekomen dat de opdrachtgever het volgende bedrag is verschuldigd: 10)2e - *inclusief BTW.*

Met betrekking tot het intrekken van de taxatieopdracht door de opdrachtgever wanneer geen bedenktijd (meer) van toepassing is, zijn partijen overeengekomen dat de opdrachtgever het volgende bedrag is verschuldigd:10)2e - *inclusief BTW.*

De opdrachtgever is er mee bekend dat het verstrekken van de taxatieopdracht een ondeelbare prestatie inhoudt voor het taxatiebedrijf. Hieruit vloeit voort dat, indien het verstrekken van deze opdracht geschiedt door meer dan één persoon, de opdracht slechts door de opdrachtgevers gezamenlijk kan worden ingetrokken, behoudens afwijkende afspraken.

Indien er sprake is van meerdere opdrachtgevers is iedere opdrachtgever hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de factuur aan het taxatiebedrijf. Deze betalingsverplichting blijft onverkort van kracht, ongeacht of het taxatierapport voldoet aan de verwachtingen van de opdrachtgever.

12. Overige bepalingen

Wwft

Taxateurs vallen onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar www.fiu-nederland.nl.

Wbp

Het taxatiebedrijf wijst de opdrachtgever uitdrukkelijk op het feit dat persoonsgegevens behorend bij het taxatierapport (daaronder ook begrepen het taxatiedossier) door het taxatiebedrijf en het eventuele validatie-instituut worden verzameld en verwerkt, waaronder naam, adres, (contact)personen, telefoonnummer en e-mailadres, alsmede de gegevens omtrent het vastgoedobject inclusief taxatierapport en bijlagen worden verwerkt in het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp). Deze partijen hebben in hun privacy- en gebruiksverklaring die op hun websites zijn te vinden afspraken gemaakt over de verwerking van deze persoonsgegevens. Tevens hebben zij een melding hiervan gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

Recht van bedenktijd

De opdracht wordt door de opdrachtgever op het kantoor van het taxatiebedrijf, zoals genoemd op de eerste bladzijde van deze taxatieopdracht, getekend: *Nee*

1. Op deze taxatieopdracht is een recht van bedenktijd van veertien dagen voor de opdrachtgever, die als consument de taxatieopdracht geeft van toepassing, gerekend vanaf de totstandkoming van de taxatieopdracht, indien deze overeenkomst op afstand is gesloten en/of indien de overeenkomst buiten het kantoor van het taxatiebedrijf tot stand is gekomen.
2. Onder een overeenkomst op afstand wordt in dit artikel verstaan: de overeenkomst die tussen het taxatiebedrijf en de opdrachtgever wordt gesloten in het kader van een dienstverlening op afstand, zonder gelijktijdige aanwezigheid van de taxateur en opdrachtgever en waarbij, tot en met het moment van het sluiten van de overeenkomst, uitsluitend gebruik wordt gemaakt van een of meer middelen voor communicatie op afstand.
3. Onder een overeenkomst buiten het kantoor van het taxatiebedrijf wordt in dit artikel verstaan: iedere overeenkomst tussen het taxatiebedrijf en de opdrachtgever, die:
   - wordt gesloten in gelijktijdige persoonlijke aanwezigheid van de taxateur en de opdrachtgever op een andere plaats dan op het kantoor van het taxatiebedrijf of waarvoor door de opdrachtgever een aanbod is gedaan onder dezelfde omstandigheden;
   - wordt gesloten op het kantoor van het taxatiebedrijf of met behulp van een middel voor communicatie op afstand, onmiddellijk nadat de opdrachtgever persoonlijk en individueel is aangesproken op een plaats die niet het kantoor van het taxatiebedrijf is, in gelijktijdige persoonlijke aanwezigheid van de taxateur en de opdrachtgever;
4. Indien de opdrachtgever deze opdracht wil ontbinden met een beroep op de bedenktijd, meldt hij dit binnen de bedenktijd door middel van het door het taxatiebedrijf verstrekte formulier of met een expliciete schriftelijke of elektronische mededeling aan het taxatiebedrijf.
5. Het risico en de bewijslast voor de juiste en tijdige uitoefening van het recht op de bedenktijd ligt bij de opdrachtgever.
6. Opdrachtgever verzoekt het taxatiebedrijf uitdrukkelijk *wel* direct na ondertekening van deze opdrachtvoorwaarden te starten met de uitvoering van de taxatieopdracht.
7. Opdrachtgever stemt er mee in bij het inroepen van het recht op bedenktijd aan het taxatiebedrijf een bedrag verschuldigd te zijn zoals in artikel 11 daartoe benoemd.
8. Opdrachtgever doet hierbij uitdrukkelijk *wel* afstand van het recht op ontbinding zodra de opdracht volledig binnen de bedenktijd is uitgevoerd.

Specifieke aanvullende afspraken tussen de opdrachtgever en het taxatiebedrijf:
Let op: het tarief is exclusief eventuele aanvullende kadasterkosten en verschotten.

Handtekening taxatiebedrijf	Handtekening opdrachtgever
Datum: ....-....-20....	Datum: ....-....-20....

Algemene Bepalingen voor voortdurendeerfpacht 2000

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

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

Art. 1 Gronduitgifte in Amsterdam

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

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

Art. 2 Begripsbepalingen

In deze Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:

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

b Algemene Bepalingen: de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;

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

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

e canon: de jaarlijkse door de erfpachter verschuldigde geldsom als tegenprestatie voor de erfpacht;

f deskundigen: de deskundigen, bedoeld in art. 34 van deze Algemene Bepalingen;

g erfpacht: mede het onverdeeld aandeel daarin;

h grondwaarde: de overeengekomen respectievelijk door de Gemeente en/of deskundigen vastgestelde waarde van de onroerende zaak, de waarde van eventueel aanwezige tot de onroerende zaak behorende opstallen niet meegerekend;

i schaduwgrondwaarde: de grondwaarde bij aanvang van een tijdvak, welke jaarlijks aan de waardeontwikkeling van het geld wordt aangepast overeenkomstig een door Burgemeester en Wethouders vastgestelde instructie;

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

Art. 3 Uitgifte in erfpacht

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

j de datum waarop het eerste perceel, gelegen in dat bouwblok, werd uitgegeven;
k een woonplaatskeuze ten kantore van een in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris, door de erfpachter zonder werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland.

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

Art. 4 Omschrijving van de leveringsverplichting

1 De Gemeente is, onverminderd het in de aanbieding en/of de bijzondere bepalingen omtrent de erfpacht bepaalde, verplicht, de erfpachter een recht van erfpacht te leveren dat:
a onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is;
b niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven beperkte rechten;
c vrij is van huurpacht en andere gebruiksrechten;
d vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de bijzondere bepalingen overeengekomen bouwverdereinrichting 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. 5 Canon

1 De canon bij uitgifte wordt berekend naar een percentage van de grondwaarde. De hoogte van dat percentage varieert al naargelang spreke is van jaarlijkse aanpassing van de canon (art. 7) of een vaste canon voor tien jaar (art. 8) of voor 25 jaar (art. 9).

2 De canonpercentages worden door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.

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

Art. 6 Betalingen

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

Art. 7 Jaarlijkse canonaanpassing

1 Het canonpercentage bij uitgifte is gelijk aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langst resterende looptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is.

2 Na verloop van ieder jaar tot het einde van het tijdvak wordt de canon bouwbloksgewijs aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

3 De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar vast te stellen aanpassingscoëfficiënt, deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. Late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling noch zijn recht op terugbetaling teniet doen.

4 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door toepassing van de formule:

a

— minus 0,01, waarin voorstelt:

b

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

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

6 Indien het op het perceel gebouwde wordt verhuurd en het bedrag van de jaarlijkse canonaanpassing, in procenten uitgedrukt uitgaat boven het totale percentage van de wettelijk toe-

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

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

Art. 8 Vastecanon voor tien jaar

1 Burgemeester en Wethouders kunnen bij aanvang van een tijdvak met de erfpachter overeenkomen dat tot het einde van dat tijdvak de canon telkens voor een periode van tien jaar op een vast bedrag wordt vastgesteld.

2 Burgemeester en Wethouders stellen daartoe per kwartaal een canonpercentage vast dat gelijk is aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van aflosbare staatsleningen met een gemiddeld resterende looptijd van negen en tien jaar wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal, voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is, te verhogen met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage.

3 Na verloop van telkens tien jaar tot het einde van het tijdvak bedoeld in lid 1 van dit artikel wordt de canon opnieuw vastgesteld door de grondwaarde bij aanvang van dat tijdvak te vermenigvuldigen met het door Burgemeester en Wethouders daarvoor op de aangegeven wijze vastgestelde canonpercentage geldend voor het kwartaal van het jaar waarin de aanpassing plaats vindt.

4 In afwijking van het gestelde in lid 3 van dit artikel zal, indien er een wijziging van het recht van erfpacht heeft plaatsgevonden die een aanpassing van de canon tot gevolg heeft gehad, niet de grondwaarde bij aanvang van dat tijdvak, maar de aangepaste grondwaarde gehanteerd worden voor het opnieuw vaststellen van de canon.

5 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan die van de vaste canon voor tien jaar behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

Art. 9 Vastecanon voor 25 jaar

1 Burgemeester en Wethouderskunnen bij aanvang van een tijdvak met de erfpachter overeenkomen dat tot het einde van dat tijdvak de canon telkens voor een periode van 25 jaar op een vast bedrag wordt vastgesteld.

2 Burgemeester en Wethoudersstellen daartoe per kwartaal een canonpercentage vast dat gelijk is aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langste resterendelooptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebrekedaarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is, te verhogen met een door Burgemeester en Wethoudersvast te stellen opslagpercentage.

3 Na verloop van 25 jaar wordt de canon opnieuw vastgesteld door de op dat moment geldende schaduwgrondwaardete vermenigvuldigen met het door Burgemeester en Wethouders daarvoor op de aangegeven wijze vastgestelde canonpercentage geldend voor het kwartaal van het jaar waarin de aanpassing plaatsvindt.

4 Gedurendehet gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan de vaste canon voor 25 jaarbehalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

Art. 10 Vooruitbetalingvan de canon

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

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

3 De afkoopsom wordt berekend volgens een door Burgemeester en Wethoudersvast te stellen instructie, welke in het Gemeenteblad wordt bekend gemaakt.

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

5 Het bedrag hetwelk in het geval voorzien in het voorgaande lid zal wordenterugbetaald, zal worden berekend met gebruik-

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

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

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

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

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

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

4 Bericht de erfpachter schriftelijk dat hij akkoord gaat met de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van zijn keuze binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van kracht worden. Doet de erfpachter binnen dit tijdsbestek geen mededeling daaromtrent, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon op basis van jaarlijkse canonaanpassing van kracht worden.

5 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde en nieuwe canons, doet hij hiervan binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders.
In dat geval worden de grondwaarde, de canonpercentages en canons met inachtneming van het bepaalde in de leden 2 en 3 vastgesteld door deskundigen. De door deskundigen vastgestelde grondwaarde, canonpercentages en canons worden zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de Gemeente en de erfpachter ter kennis gebracht.

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

7 Herziening van de canon wordt binnen zes maanden na de kennisgeving als bedoeld in lid 1, respectievelijk binnen zes maanden na de kennisgeving van deskundigen als bedoeld in lid 5, geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
- **a** de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
- **b** het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
- **c** de bestemming en het toegestane gebruik;
- **d** de maximaal toegestane bebouwing.

8 Indien Burgemeester en Wethouders twee en een half jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak nog niet hebben voldaan aan het bepaalde in lid 1, is de erfpachter bevoegd, de Gemeente schriftelijk te verzoeken dat hem alsnog wordt medegedeeld, of eventuele nieuwe Algemene Bepalingen na het lopende tijdvak van toepassing zullen zijn, alsmede of de canon wordt herzien. Aan het verzoek van de erfpachter dient de Gemeente binnen drie maanden te voldoen.

9 Niet-inachtneming van de termijn, vermeld in lid 1, doet het recht van de Gemeente tot van toepassing verklaren van nieuwe Algemene Bepalingen met herziening van de canon, respectievelijk het recht tot opzegging van de erfpacht door de erfpachter niet teniet, zelfs niet indien de kennisgeving geschiedt na het verstrijken van het lopende tijdvak. Tenzij de erfpachter hierdoor wordt benadeeld, heeft te late kennisgeving tot gevolg dat voor de toepassing van dit artikel en art. 25 het lopende tijdvak geacht wordt te eindigen drie jaar na verzending van de kennisgeving.
Tot de aanvang van het nieuwe tijdvak blijven de geldende canon, de algemene en de bijzondere bepalingen van toepassing.

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

1 Herziening van de canon kan voorts plaatsvinden in de volgende gevallen:

a indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders veranderd gebruik van het perceel en/of opstallen, gelet op de door deze gebruiksverandering tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het veranderd gebruik is aangevangen. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum het veranderd gebruik tot stand is gekomen, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de gebruiksverandering nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van verandering eveneens bij benadering vast.

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

2 De nieuwe canon wordt berekend door toepassing van de formule:

A + ((B - C) 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 op het moment van de herziening toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing;
D het desbetreffendeop het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage.

3 Indien de berekening, bedoeld in lid 2, resulteert in een lagere canon, wordt de canon niet herzien en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang anders vordert, te bepalen door Burgemeester en Wethouders.

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

5 Verandering van het gebruik of wijziging van de bebouwing wordt geconstateerd bij notariële akte, in de akte wordt in ieder geval vermeld:
a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
c de bestemming en het toegestane gebruik;
d de maximaal toegestane bebouwing.

Art. 13 Inrichting en ingebruikneming van het perceel

1 De erfpachter is verplicht, onder de voorwaardenen 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 Wethouderskunnen 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 voorwaardenen termijnen. Burgemeester en Wethouderskunnen aan een vrijstelling voorwaarden of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 14 Overdracht voor ingebruikneming

1 De erfpachter is, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet bevoegd, zijn erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen dan wel een beperkt recht te vestigen waardoor het gebruik van het perceel door derden wordt verkregen, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge art. 13, lid 1.

2 Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan de toestemming voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 15 Gebruik overeenkomstig de bestemming

1 De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken.

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

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

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

5 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 en 2 vermelde verplichtingen en verboden. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 16 Instandhouding van de opstallen

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

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

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

4 Burgemeester en Wethouderskunnen 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 Wethouderskunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 17 Gedoogplichten

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

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

Art. 18 Lasten en belastingen

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

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

Art. 19 Risico bij achteruitgang van de onroerende zaak

Achteruitgang van de onroerendezaak door:

a bodemverontreiniging, of

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

Art. 20 Aansprakelijkheid en bijstaan in geding

1 De erfpachter is na de ingangsdatum van de erfpacht aansprakelijk voor schade van derden ontstaan door of direct samenhangend met:

a bodemverontreiniging of

b een andere oorzaak, voorzover de bodemverontreiniging, of andere oorzaak voor risico van de erfpachter is, ongeacht of de erfpachter of de Gemeente wordt aangesproken.

2 Is de erfpachter ingevolge lid 1 aansprakelijk en wordt de Gemeente in rechte aangesproken, dan is de erfpachter gehouden in het geding te komen teneinde de belangen van de Gemeente te verdedigen.

Art. 21 Overdracht erfpacht

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

Art. 22 Splitsen van de erfpacht

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

2 Burgemeester en Wethouders kunnen aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid 1 voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

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

4 Indien de erfpacht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden voor de door één of meer appartementseigenaren verschuldigde canon en is het in dit artikel bepaalde voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.

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

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

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

3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn

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

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

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

Art. 24 Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang

1 Indien de erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in art. 23, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet.

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

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

4 De Gemeente keert de vergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de Algemene

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

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

6 De Gemeente is bevoegd de betaling van de vergoeding op te schorten zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

7 Indien derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, draagt de erfpachter er zorg voor dat de Gemeente onverwijld de beschikking krijgt over uit hoofde van die gebruiksrechten gestorte waarborgsommen en/of garanties, rente daarbij inbegrepen.

8 Zolang het perceel na het einde van de erfpacht niet aan de Gemeente is afgeleverd, blijft het bepaalde in art. 20 onverminderd van kracht.

Art. 25 Beëindiging van de erfpacht door de erfpachter

1 De erfpachter is uitsluitend bevoegd de erfpacht door opzegging te beëindigen tegen het einde van een tijdvak. De opzegging geschiedt niet eerder dan drie jaar en uiterlijk één jaar voor het einde van een tijdvak.

2 De opzegging geschiedt bij exploit. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

Art. 26 Gevolgen van de opzegging door de erfpachter

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

tijdvak ook voor het overige wordt teruggebracht in de oorspronkelijke staat waarin het zich bevond ten tijde van uitgifte in erfpacht. De Gemeente dient binnen drie maanden na opzegging vanwege de erfpachter aan de erfpachter schriftelijk kennis te geven, of zij van dit recht gebruik maakt.

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

3 Indien de Gemeente geen gebruik maakt van haar recht ingevolge lid 1, is de erfpachter gerechtigd tot vergoeding van de waarde van de bij het einde van de erfpacht nog aanwezige opstallen. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met de Algemene Bepalingen of de bijzondere is aangebracht.

4 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 25 is geëindigd, is de Gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle lasten, waaronder begrepen alle belastingen die terzake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de gemeente.

5 De leden 3 tot en met 8 van art. 24 zijn van overeenkomstige toepassing.

Art. 27 Afstand van de erfpacht

1 De Gemeente en de erfpachter kunnen bij akte van afstand, te verlijden ten overstaan van een door de gemeente, na overleg met de erfpachter aan te wijzen en in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris, overgaan tot beëindiging van de erfpacht.

2 In de akte van afstand worden in elk geval opgenomen:
- **a** de datum waarop de erfpacht wordt beëindigd;
- **b** de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van het tijdstip waarop en de staat waarin het perceel wordt afgeleverd aan de gemeente;
- **c** de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele vergoeding van de waarde van de opstallen.

Art. 28 Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter

1 Onverminderd de aan de Gemeente krachtens de wet 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 gebruik maken van

de in deze algemene of de bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden.

2 Voordat Burgemeester en Wethoudersgebruik 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. 29 Boete

1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit de algemene of de bijzondere bepalingen, kunnen Burgemeester en Wethoudersbesluiten 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 Wethoudersgeheel 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. 30 Herstel door de gemeente

1 Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de algemene of de bijzondere bepalingen, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen Burgemeester en Wethoudersdeze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze Algemene Bepalingen zijn Burgemeester en Wethouders tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevenszijn Burgemeester en Wethoudersgemachtigd, op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter isverricht.

2 Burgemeester en Wethoudersgeven van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid alsbedoeld 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 Wethoudersde kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel, te voldoen. Burgemeester en Wethoudersdoen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

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

Art. 31 Beëindiging wegens tekortkoming van de erfpachter

1 Indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiend uit de algemene of de bijzondere bepalingen, en in de gelegenheid is gesteld te presteren,kan de Gemeente de erfpacht beëindigen.
Beëindiging geschiedt door opzegging en, behoudens het geval bedoeld in art. 32, nadat de Gemeenteraad een daartoe 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 Wethoudersdoen 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 erfpachtersde hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevensmaken Burgemeester en Wethoudershet 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 erfpachtersde hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het in lid 2 bedoelde voorstel.

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

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

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

Art. 32 Beëindiging wegens wanbetaling van de canon

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

houders. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.

2 Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van hun voornemen tot beëindiging. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.

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

4 Het bepaalde in de leden 5 en 6 van art. 31 is van overeenkomstige toepassing.

Art. 33 Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling

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

2 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 31 en art. 32 is geëindigd, is de Gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de gemeente.

3 Tenzij met de erfpachter en hypotheekhouder(s) anders is overeengekomen, is de Gemeente verplicht, binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht is geëindigd, in het openbaar ten overstaan van een bevoegde notaris en onder de al dan 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. 34 Deskundigen

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

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

3 a Indien, terzake van de aanwijzing van deskundigen, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen een maand na dagtekening van het schrijven bedoeld in het vorige lid, zal binnen zes weken na vermelde dagtekening een deskun-

dige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.

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

c De aanwijzing van een deskundige door de Gemeente geschiedt door Burgemeester en Wethoudersen wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de erfpachterDe aanwijzing van een deskundige door de erfpachter wordt schriftelijk ter kennis van de Gemeente gebracht. Vande aanwijzing van de derde deskundige wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan Burgemeester en Wethoudersen 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 Wethoudersheeft gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van de derde deskundige, op een wijze door Burgemeester en Wethouderste bepalen.

e Indien de aanwijzing van deskundigen wordt vereist ter bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling als bedoeld in art. 24, lid 3, zal de gemeente, in afwijking van het bepaalde onder d, de president van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken de derde deskundige zo spoedig mogelijk aan te wijzen.

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

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

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

Art. 35 Hoofdelijke verbondenheid

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

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

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

Art. 36 Vertegenwoordiging

1 Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, wijzen zij één van hen als vertegenwoordiger aan en wel in de akte of, ingeval van verkrijging van de erfpacht anders dan door vestiging, bij de verklaring die bij die verkrijging moet worden opgemaakt volgens het formulier bedoeld in art. 39, lid 1.

2 Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onverwijld schriftelijk worden medegedeeld.

3 De Gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen met betrekking tot de erfpacht doen aan, en alle vorderingen met betrekking tot de erfpacht instellen tegen de laatst aan haar vermelde vertegenwoordiger.

Art. 37 Ontruiming

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

Art. 38 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

1 Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen.

2 Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak en/of de erfpacht als beperkt recht – voorzover het verplichtingen betreffen niet behorend tot de erfpacht – worden als kwalitatieve verplichting gevestigd en zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.

3 De erfpachter zal bij:

a overdracht van de erfpacht of van een gedeelte daarvan, of

b bezwaring van de erfpacht of van een gedeelte daarvan met

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

Art. 39 Mededelingen

1 In geval van vestiging of andere overgang van de erfpacht of van een gedeelte daarvan zijn de verkrijger onder algemene titel en de verkrijger onder bijzondere titel verplicht binnen respectievelijk drie en één maand aan Burgemeester en Wethouders van zijn verkrijging mededeling te doen door middel van het door Burgemeester en Wethouders vast te stellen formulier A, behorende bij deze bepalingen.

2 De verkrijger legt bij het formulier over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken:
- **a** bij verkrijging onder algemene titel bijvoorbeeld een afschrift van een verklaring van erfrecht, een afschrift van de fusieakte of een afschrift van de akte van splitsing van de rechtspersoon van de erfpachter;
- **b** bij verkrijging onder bijzondere titel bijvoorbeeld een afschrift van de akte van levering.

3 Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen uit hoofde van de erfpacht schriftelijk worden gedaan en alle vorderingen uit hoofde van de erfpacht schriftelijk worden ingesteld.

Art. 40 Woonplaatskeuze

1 De erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de Gemeente bekend is.

2 Indien de erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht met betrekking tot de erfpacht woonplaats te kiezen ten kantore van een binnen de Gemeente gevestigde notaris.

3 Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 aan de Gemeente schriftelijk kennis geven.

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

Art. 41 Notariële kosten

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

Art. 42 Algemene Termijnenwet

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

Art. 43 Overgangsbepaling

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

Art. 44 Citeertitel

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

FORMULIER A*

Hierbij verklaart _____

notaris te _____

de erfpacht

dat, _____

een onverdeeld gedeelte in de erfpacht

(appartement)

plaatselijk bekend _____

kad. bekend _____

gem. _____, sectie _____, nr. _____

door de Gemeente Amsterdam bij akte verleden

de dato _____ voor notaris _____

en ingeschreven ten kantore van de Openbare Registers te Amsterdam,

de dato _____, in deel _____, nr _____,

in erfpacht uitgegeven, en laatstelijk gewijzigd bij akte verleden voor

notaris _____ de dato _____

en ingeschreven in de Openbare Registers te Amsterdam

in deel _____, nr _____, uit krachte van:

_____

_____

(omschrijving titel)

ingeschreven ten kantore van de Openbare Registers te Amsterdam,

de dat _____, in deel _____, nr _____,

is overgegaan op,

naam _____

adres _____

woonplaats _____

correspondentie/factuuradres(zaakwaarnemer)

naam _____

adres _____

woonplaats _____

bankrekening _____

Amsterdam,

handtekening

_____

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

KADASTRAAL BERICHT OBJECT

KADASTER

DIENST VOOR HET KADASTEREN DE OPENBARE REGISTERS IN NEDERLAND
GEGEVENS OVER DE RECHTSTOESTAND VAN KADASTRALE OBJECTEN, MET UITZONDERING VAN DE GEGEVENS IN ZAKE HYPOTHEKEN EN BESLAGEN

BETREFT: 9-12-2016

WETH IN 'T VELDSTRAAT 10 1107 BA AMSTERDAM

UW REFERENTIE: TAKATE
TOESTANDSDATUM: 7-12-2016

KADASTRAAL OBJECT

KADASTRALE AANDUIDING:
G-SOORTE:
COÖRDINATEN:
OMSCHRIJVING KADASTRAAL OBJECT:
LOCATIE: 1107 BA AMSTERDAM
KOOPSOM:
ONTSTAAN OP:
ONTSTAAN UIT:

AANTEKENING KADASTRAAL OBJECT

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
ONTLEEND AAN:

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

ER ZIJN GEEN BEPERKINGEN BEKEND IN DE LANDELIJKE VOORZIENING WKPB EN DE BASISREGISTRATIE KADASTER

KADASTRAAL BERICHT OBJECT

KADASTER

BETREFT: 8-12-2016

WETH IN 'T VELDSTRAAT [redacted] 1107 BA AMSTERDAM

UW REFERENTIE: TAXATIE

TOESTANDSDATUM: 7-12-2016

GERECHTIGDE

EIGENDOM BELAST MET ERFPACHT

GEMEENTE AMSTERDAM
AMSTEL 1
1011 PN AMSTERDAM
POSTADRES
1009 AE AMSTERDAM

ZETEL:
KVK-NUMMER: _____ (BRON: HANDELSREGISTER)
VOORDE MEEST ACTUELE NAAM-, ZETELEN ADRES, RAADPLEEG HET KVK-NUMMER

RECHT ONTLEEND AAN:
EERST GENOEMDE OBJECT IN BRONDOCUMENT: WEESPERKARSPEL L [10](2e)
BRONDOCUMENTEN MOGELIJK VAN BELANG:
HYP4_7470/20_BEEKS AMSTERDAM
D.D. 23-12-1983
HYP4_12497/43_BEEKS AMSTERDAM
D.D. 11-11-1994
REC 1641 D.D. 1-8-1994
REC 1660 D.D. 7-11-1994
REC 1657 D.D. 18-8-1994
REC 1639 D.D. 29-7-1994
HYP4_12572/27_BEEKS AMSTERDAM
D.D. 19-12-1994

NOG NIET (VOLLEDIG) VERWERKTE BRONDOCUMENTEN:
HYP4_69568/131 D.D. 6-12-2016
HYP4_69552/53 D.D. 7-12-2016
HYP4_69585/195 D.D. 7-12-2016
HYP4_69565/66 D.D. 7-12-2016
HYP4_69565/23 D.D. 6-12-2016
HYP4_69580/102 D.D. 6-12-2016
HYP4_69599/177 D.D. 6-12-2016
HYP4_69580/176 D.D. 6-12-2016
HYP4_69568/169 D.D. 6-12-2016
HYP4_69568/170 D.D. 6-12-2016
(ER ZIJN MEER NIET (VOLLEDIG) VERWERKTE BRONDOCUMENTEN)

KADASTRAAL BERICHT OBJECT

KADASTER

BETREFT: WETH IN 'T VELDSTRAAT [redacted] 1107 BA AMSTERDAM — 8-12-2016

UW REFERENTIE: — TAXATIE

TOESTANDSDATUM: 7-12-2016

GERECHTIGDE

ERFPACHT

DE HEER [redacted]
JONGE ROEIERSKADE [redacted]
1012 PL AMSTERDAM
GEBOREN OP:
GEBOREN TE:
(PERSOONSGEGEVENS ZIJN ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIE PERSONEN)

RECHT ONTLEEND AAN:

D.D. 24-6-2003

EERST GENOEMD OBJECT IN BRONDOCUM ENT: — WEESPERKARSPEL L [redacted]

AANTEKENING RECHT

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
BETROKKEN PERSON:
ME-ADOMV [redacted]
(IN DE NAAM GEVING ZIJN DIAKRITISCHE TEKENS NIET VOLLEDIG OPGENOMEN)
LAAR [redacted]
8071 JA NIJNSPEET
GEBOREN OP:
GEBOREN TE:
ONTLEEND AAN:

AMSTERDAM D.D. 4-5-2005

WIJZIGING T.A.V. DE ERFPACHTVOORWAARDEN EN/OF -CANON
TOT EN MET 31-10-2037
ONTLEEND AAN:

D.D. 23-3-1999

WIJZIGING T.A.V. DE ERFPACHTVOORWAARDEN EN/OF -CANON
ONTLEEND AAN:

D.D. 23-12-2002

BRONDOCUMENTEN MODELBIJ VAN BEZWG: HYP4 18897/166 REKS AMSTERDAM
D.D. 27-7-2004

EINDE OVERZICHT

DE DIENST VOOR HET KADASTER EN DE OPENBARE REGISTERS BEHOUDT ZICH A.M.ZIEN VAN DE KADASTRALE GEGEVENS ZICH HET RECHT VOOR AAN BEDOELD IN ARTIKEL 2 LID 1 JUNCTO ARTIKEL 6 LID 3 VAN DE DATABANKENWET.

AFSCHRIFT

van de akte houdende:
Overdracht Wethouder in 't Veldstraat [redacted] te Amsterdam
Kopers: mevrouw K. Broekmuller

Aktedatum: 24 juni 2003

LEVERING

Heden, vierentwintig juni tweeduizend drie verschenen voor mij, Mr. [10](2e) Arina - [10](2e) Hazenberg, notaris te Amsterdam:----------
1. mevrouw Mr. Marchien Petronella [10](2e) de Jonge, geboren te Tynaarlo op ----- tien april negentienhonderd eenenzeventig, werkzaam ten kantore van mij, ------ notaris aan het Westeinde 24 te 1017 ZP Amsterdam; ----------
ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de te Amsterdam ------- gevestigde stichting: Woonstichting De Key, kantoorhoudende te 1018 BK ----- Amsterdam, Hoogte Kadijk 179, (Postbus 2645, 1000 CP Amsterdam). ---------- ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en ---------- Fabrieken te Amsterdam - Haarlem onder dossiernummer 33191101; ----------
Woonstichting De Key hierna te noemen verkoper. ----------
2. de heer Mr. Hendrikus Hermanus [10](2e) van Munscher, geboren te Amsterdam --- op twee maart negentienhonderd vierenzestig, werkzaam ten kantore van mij, -- notaris, aan het Westeinde 24 te 1017 ZP Amsterdam;----------
ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:----------
mevrouw **Katrien Brockmuller**, houdster van een [10](2e) paspoort met nummer - 3530439890, wonende te 1107 BA Amsterdam Zuidoost, Wethouder in 't ------- Veldstraat 143, geboren te Lubeck, Duitsland op tweeëntwintig juli---------- negentienhonderd drieënzestig, in algehele gemeenschap van goederen ---------- gehuwd met de heer Suleyman Ardic; ----------
mevrouw Brockmuller hierna te noemen koper.----------
Verkoper en koper hebben verklaard: ----------
OVEREENKOMST VAN KOOP/LEVERING ----------
Verkoper en koper hebben, blijkens een op achtentwintig mei tweeduizend drie ----- ondertekend koopcontract, hierna aangeduid met "het koopcontract", een ---------- koopovereenkomst gesloten op grond waarvan verkoper bij deze levert aan koper, -- die bij deze aanvaardt: ----------
OMSCHRIJVING REGISTERGOED----------
het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de---- gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente ----- Weesperkarspel, sectie I, nummer 6973, groot één are drieëntwintig centiare,--- met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende---------- opstallen, plantselijk bekend **Wethouder in 't Veldstraat 143 te 1107 BA** ------ **Amsterdam**;----------
hierna ook aangeduid met "het verkochte". ----------
KOOPPRIJS----------
De koopprijs van het verkochte bedraagt EENHONDERDNEGENTIGDUIZEND-- VIERHONDERD EURO (€ 190.400,00) ----------
KWIJTING ----------
Koper heeft de koopprijs voldaan door storting op een rekening van mij, notaris,---- Verkoper verleent koper daarvoor kwijting. ----------
VOORGAANDE TITEL----------
Het verkochte is door Woonstichting De Key als volgt in eigendom verkregen:------

80957 MHMJMJ

5087

- door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de----------
Openbare Registers te Amsterdam op drieëntwintig maart negentienhonderd----
negenennegentig in register Hypotheken 4 deel 15715 nummer 33 van een ------
afschrift enер akte houdende overdracht en conversie tijdelijke erfpacht in-------
voortdurende erfpacht op drieënstwintig maart negentienhonderd----------
negenennegentig voor een plaatsvervanger van notaris Mr. S.J.J. Wiersema te --
Amsterdam verleden; ----------
- mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het ---------
Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op drieëntwintig december---
tweeduizend twee in register Hypotheken 4 deel 18652 nummer 142 van een ---
afschrift enер akte houdende verticale splitsing erfpachtrecht op twintig----------
december tweeduizend twee voor mij, notaris, verleden. ----------

Voorts verklaarden partijen dat de koopovereenkomst en de levering zijn----------
aangegaan onder de bepalingen en bedingen vermeld in het koopcontract, ----------
waaronder:----------

Artikel 1.----------

Kosten en belastingen ----------

Alle kosten en belastingen waaronder de notariële kosten en de----------
overdrachtsbelasting terzake van de koopovereenkomst en de kosten wegens --------
levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van **verkoper**. ---------

Artikel 2.----------

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat ----------

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die' ----------
   a. onvoorwaardelijk is; ----------
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen -----
      daarvan; ----------
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen; ----
   d. niet bezwaard is met andere beperkte rechten en/of erfdienstbaarheden-----
      (anders dan hierna vermeld). ----------
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte vindt heden plaats, in de---
   feitelijke staat waarin het verkochte zich heden bevindt, met dien verstande dat
   deze staat, anders dan door toedoen van koper, niet minder mag zijn dan de-----
   staat waarin het verkochte zich bevond bij het ondertekenen van het ----------
   koopcontract, behoudens normale slijtage. ----------

Artikel 3.----------

Baten en lasten, risico ----------

Vanaf de aflevering komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn ----
rekening en draagt hij het risico van het verkochte.----------

Artikel 4.----------

Titelbewijzen en bescheiden----------

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld--
in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in ---
zijn bezit had, aan koper afgegeven.----------

Artikel 5.----------

Aanspraken----------

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen ------
doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, ---

installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek draagt verkoper deze aanspraken, alsmede de rechten uit premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn, bij deze over aan de koper, zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn.

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

GARANTIES

De door partijen verstrekte garanties, alsmede het koopcontract, blijven onverkort van kracht voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

BEPALINGEN INZAKE DE ERFPACHT

Op voormeld recht van erfpacht is van toepassing en wordt verweven naar: gemelde akte houdende overdracht en conversie tijdelijke erfpacht in voortdurende-erfpacht op drieëntwintig maart negentienhonderd negenennegentig voor een plaatsvervanger van notaris Mr. S.J.J. Wiersema te Amsterdam verleden, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

"*ERFPACHT*

Op de erfpacht zijn van toepassing:

1. de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht van terreinen, bestemd voor andere dan industriële doeleinden, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van drie maart negentienhonderd zevenendertig, nummer 51, gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op eenentwintig januari negentienhonderd achtendertig in register Hypotheken 4, deel 3059, nummer 102, welke Algemene Bepalingen zijn gewijzigd door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijfentwintig mei negentienhonderd vijfenvijftig, nummer 528, gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op dertig september negentienhonderd vijfenvijftig in register Hypotheken 4 deel 3770, nummer 126, met uitzondering evenwel van bepalingen vervat in de artikelen 4, 13 en 18 tot en met 23 van die Algemene Bepalingen, verklarende de comparanten voor partijen met die Algemene Bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.

88957 MHMJMJ

2. de bijzondere bepalingen, zoals vermeld in de akte waarbij het tijdelijk erfpachtrecht werd gevestigd;
3. krachtens de erfpachtvoorwaarden is de bestemming bouw van tweehonderdtweeënnegentig (292) premiehuurwoongezinswoningen, welke slechts als zodanig mogen worden gebruikt;
4. de canon is afgekocht voor de duur van het erfpachtrecht, zijnde van één november negentienhonderd vijfentachtig tot en met één oktober tweeduizend zevenendertig.

CONVERSIE ERFPACHT

enzovoorts

- het eerste tijdvak van het nieuwe recht zal eindigen op dezelfde datum als de einddatum van het te converteren recht;
- de omschrijving van de behuizing en de grens van het terrein wordt aan de feitelijke toestand per één juli negentienhonderd achtennegentig aangepast;
- er bestaat geen noodzaak de voorwaarden die in het te converteren recht de verhouding regelen tussen de beherende corporatie en het ABP in het nieuwe recht op te nemen;
- nadere bepalingen kunnen worden opgenomen voor een openbare onderdoorgang of openbaar terrein en kabel- en leidingstroken.

De comparanten, sub 2. en 3., handelend als gemeld, die sub 2. ter uitvoering van voormeld besluit, verklaarden voormelde tijdelijke erfpacht per heden te converteren in een voortdurende erfpacht waarop van toepassing zijn:

A. de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij besluit van elf november negentienhonderd achtennegentig nummer 532 en

B. de navolgende bijzondere bepalingen:

1. *De in erfpacht uitgegeven terreinen zijn bestemd om te worden bebouwd met TWEEHONDERD TWEEëNNEGENTIG (292) premiehuurwoongezinswoningen, welke slechts als zodanig mogen worden gebruikt.*
2. *De afscheiding van de terreinen langs de openbare weg en het openbaar plantsoen dient ten genoegen van Burgemeester en Wethouders te zijn.*
3. *De erfpachter moet op de grond ten genoegen van Burgemeester en Wethouders een (gedeelte van een) pad aanleggen en in goede staat onderhouden; op dit (gedeelte van het) pad mogen geen voorwerpen worden geplaatst, die de vrije doorgang kunnen belemmeren.*
4. *De erfpachter mag het onder 3. bedoelde (gedeelte van het) pad uitsluitend als voetpad (doen) gebruiken; hij moet gedogen, dat van dit (gedeelte van het) pad gebruik wordt gemaakt door voetgangers als toegang tot alle hieraan gelegen woningen.*
5. *De erfpachter dient te gedogen, dat de Gemeente in de onbebouwde gedeelten van de in erfpacht uitgegeven grond, kabels, leidingen en huizenlegt, heeft, behoudt en onderhoudt en, zo nodig, vernieuwt; te allen tijde dient toegang tot de bedoelde terreingedeelten te worden verleend aan personen komende van of namens de Gemeente of andere overheidsinstanties met het nodige materieel, voor het verrichten van onderhouds-, reparatie- en/of vernieuwingswerkzaamheden aan deze*

80957 MH/MJ/AU

kabels, leidingen en buizen.----------
6. De schade aan de tuinaanleg, welke een gevolg is van de onder 5. ---------- bedoelde werken, zal door de Gemeente of andere overheidsinstanties als-- onder 5. bedoeld, op hun kosten worden hersteld. ----------
7. Daar waar de tuinen grenzen aan kabel- of leidingstroken, mag slechts----- een niet-diepwortelende beplanting worden aangebracht.----------
8. De verschuldigde erfpachtcanon dient bij vooruitbetaling te worden---------- voldaan in halfjaarlijkse termijnen op één mei en één november van elk ---- jaar.----------

----------*VERDERE ERFPACHTGEGEVENS*----------
De jaarlijkse canon bedraagt VIERHONDERD ZESENDERTIGDUIZEND ----------
ZEVENHONDERD VIERENZEVENTIG GULDEN (f.436.774,–). de grondwaarde-
bedraagt VIER MILJOEN NEGENHONDERD ZEVENDUIZEND ----------
VIJFHONDERD VIERENZESTIG GULDEN (f.4.907.564,–) en het ----------
canonpercentage is ACHT NEGENTIENDE PROCENT (8.9%). ----------
De thans gecommerteerde tijdelijke erfpacht is ingegaan op één november ----------
negentienhonderd vijfentachtig. ----------
Het einde van het eerste tijdvak zoals bepaald in artikel 4 lid 2b van de Algemene –
Bepalingen 1998 is vastgesteld op tienendertig oktober tweeduizend zevenendertig,-
op welke datum de canon kan worden herzien. ----------
De huidige erfpachtcanon is bij vooruitbetaling voldaan voor de periode van één---
november negentienhonderd vijfentachtig tot en met tienendertig oktober ----------
tweeduizend zevenendertig.". ----------
almede naar gemelde akte houdende verticale splitsing erfpachtrecht op twintig----
december tweeduizend twee voor mij, notaris, verleden, waarin ondermeer----------
woordelijk staat vermeld: ----------
"VERTICALE SPLITSING ERFPACHTRECHT----------
I. *dat aan voormelde Woonstichting De Key met ingang van één mei*---------- *tweeduizend twee toestemming wordt verleend tot* ***verticale splitsing*** -------- ***erfpachtrecht*** *in de navolgende tweehonderd tweeënnegentig (292)*---------- *rechten van voortdurende erfpacht te weten:* ----------
enzovoorts ----------
"mits onder van toepassing verklaring van de ***Algemene bepalingen voor-***
voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam*, zoals vastgesteld door de* ---------- *Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november*---------- *tweeduizend nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die ---*
akte ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam op---------- *zevenentwintig december tweeduizend in deel 17109 nummer 37,* ---------- *verklarende de comparanten, handelend als gemeld, met die Algemene ------*
bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te---------- *verlangen, alsmede onder de navolgende bijzondere bepalingen:*----------
- *dat de hiervoor sub 1 tot en met 292 vermelde terreinen worden*---------- *geacht tezamen één bouwblok te vormen;* ----------
- *dat de bestemming luidt zoals aangegeven in de aan deze akte* ---------- *gehechte bijlagen 1 tot en met XII onder sub B kolom 3. Genoemde----*
bijlagen 1 tot en met XII, hierna verder te noemen de "bijlagen", -------- *welke geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen,* --------

80057 MHM/MJ

zullen samen met een afschrift van deze akte mede worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam;

- dat de oppervlakte per erfpachtrecht, zoals omschreven in de bijlagen onder sub B kolom 6, luidt in aantal vierkante meters (m2) bruto-vloeroppervlakte (bvo);
- dat aan ieder erfpachtrecht een canon wordt toegekend, zoals per erfpachtrecht omschreven is in de bijlagen onder sub B kolom 8;
- dat de erfpachtrechten voor de periode lopende van een mei tweeduizend twee tot en met eenendertig oktober tweeduizend zevenendertig door verrekening van een door de erfpachter betaalde afkoopsom per erfpachtrecht, zoals omschreven is in de bijlagen onder sub B kolom 9 voor het lopende tijdvak afgekocht zijn;
- dat per een november tweeduizend zevenendertig de canon, zoals omschreven in de bijlagen onder sub B kolom 8, van ieder afzonderlijk erfpachtrecht zal worden herzien conform de procedure, zoals vastgelegd in artikel 11 van de na de splitsing van toepassing zijnde Algemene bepalingen 2000, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend-nummer 689;

II. Elk na splitsing ontstane erfpachtrecht, voor zover het één of meerdere woningen omvat, mag slechts worden verwerend aan:
1. de huurder op het moment van splitsing in erfpachtrechten, dan wel;
2. een gegadigde voor een erfpachtrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder, als bedoeld in het vorige lid, van het desbetreffende erfpachtrecht;

III. de halfjaarlijkse termijnen van de canon voldaan dienen te worden vóór of op een mei en een november van elk jaar;

IV. vast te stellen dat de bestemming "sociale huurwoning", zoals omschreven in de bijlagen onder sub B kolom 3 gerechtigd zal worden in "koopwoning", onder de voorwaarden dat:
a. de erfpachter, Woonstichting De Key, aan de Gemeente een éénmalige bijdrage van eenduizend achthonderd vijftig euro (1.800,00) (prijspeil tweehuizend twee (2002)) voldoet bij de juridische levering van het erfpachtrecht, te betalen via de instrumenterende notaris; en
b het in artikel 3 van het "Convenant Splitsing en Verkoop Sociale Huurwoningen 2002-2007" afgesproken aantal te verkopen woningen binnen (een deel) van het stadsdeel (nog) niet is bereikt;
c. aan de positieve zienswijze conform artikel 12 van het Convenant met betrekking tot de te leveren woningen is voldaan;

behouden eventuele door Burgemeester en Wethouders vastgestelde wijzigingen voortvloeiende uit nadere dan wel nieuwe afspraken tussen de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en woningcorporaties;

V. dat, mocht(en) de bestemming(en) van het terrein/terreinen afwijken van de bestemming(en) aangegeven in de akte van vestiging van het erfpachtrecht daarvoor in de laatst bekende akte, zonder dat duidelijk is dat -

80957 MH/MJ/MJ

daarvoor de vereiste toestemming is verkregen, dan behoudt de gemeente zich daarontrent alle rechten voor;

VI. *vast te stellen dat de erfpachter, Woonstichting De Key, heeft verklaard dat de woningen, zoals omschreven in de bijlagen, die in het kader van het "Convenant Splitsing en Verkoop Sociale Huurwoningen 2002-2007" verkocht zullen worden, voldoen aan de kwaliteitseisen zoals vastgesteld door Burgemeester en Wethouders bij zijn besluit van negenentwintig oktober tweeduizend twee nummer 2002/121353 RIOB en/of aan de eventuele besluiten die ter vervanging en/of aanvulling daarvan worden vastgesteld;*

VII. *te bepalen dat de kosten van de onderhavige akte en de inschrijving daarvan in de Openbare Registers, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten voor rekening van de erfpachter zijn."*

De jaarlijkse erfpachtcanon voor het verkochte bedraagt met ingang van het nieuwe tijdvak tweeduizend eenhonderdzevenentachtig euro en zesendertig eurocent (€ 1.107,36) en is gebaseerd op een grondprijs casu quo afkoopsom van drieënveertigduizend zevenhonderdzevenenveertig euro en twintig eurocent (€ 43.747,20).

De afkoopsom is door verrekening tussen de gemeente Amsterdam en de verkopende corporatie voldaan voor de periode van één november negentienhonderd vijfentachtig tot en met eenendertig oktober tweeduizend zevenendertig.

BESTEMMING VAN HET VERKOCHTE

Aan de voorwaarden, zoals hiervoor in artikel IV van voormelde akte houdende verticale splitsing erfpachtrecht omschreven, zijn door verkoper voldaan blijkens een door het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam afgegeven volmacht gedateerd vier maart tweeduizend drie, welke volmacht is gehecht aan een akte van levering op twintig mei tweeduizend drie voor mij, notaris, verleden.

De bestemming van het verkochte is "koopwoning".

De verkoper heeft de hiertoe éénmalig verschuldigde afkoopsom ad eenduizend negenhonderd euro (€ 1.900,00) (prijspeil tweeduizend drie (2003)) aan de Gemeente Amsterdam voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.

LASTEN EN BEPERKINGEN

Koper heeft bij de koopovereenkomst voren omschreven erfpachtbepalingen als bedoeld in artikel 2 uitdrukkelijk aanvaard.

Hierbij wordt nog uitdrukkelijk verwezen naar de bepalingen 3. en 4. woordelijke luidende:

3. De erfpachter moet op de grond ten genoegen van Burgemeester en Wethouders een (gedeelte van een) pad aanleggen en in goede staat onderhouden, op dit (gedeelte van het) pad mogen geen voorwerpen worden geplaatst, die de vrije doorgang kunnen belemmeren.

4. De erfpachter mag het onder 3. bedoelde (gedeelte van het) pad uitsluitend als voetpad (doen) gebruiken; hij moet gedogen, dat van dit (gedeelte van het) pad gebruik wordt gemaakt door voetgangers als toegang tot alle hieraan gelegen woningen.

Voorzover in alle bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke

80957 MH/MJ/MJ

verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

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

VOLMACHT DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, zo aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, met de macht van substitutie, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat ten deze noodzakelijk mocht zijn.

VOLMACHTEN

Van de gegeven volmacht van de verkoper blijkt uit een onderhandse akte, welke is gehecht aan een akte van levering op twintig mei tweeduizend drie voor mij, notaris, verleden.

Van de gegeven volmacht van de koper blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte zal worden gehecht.

Tevens verleent koper hierbij onherroepelijk volmacht aan de medewerkers werkzaam ten kantore van mij, notaris, en wel:

a. tot het rectificeren van de onderhavige akte en/of de eventueel in verband met de onderhavige aankoop op te maken hypotheekakte(n), zulks echter uitsluitend voor het geval de kadastrale omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig mocht zijn;
b. tot het voor zover nodig vestigen van erfdienstbaarheden ter bestendiging van de feitelijke situatie.

WOONPLAATSKEUZE

Verkoper en koper verklaarden dat zij voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend, en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE, in minuut is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd dezer akte vermeld om tien uur en tien minuten.

Na zakelijke opgave en toelichting van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte tijdig te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparanten en mij, notaris, ondertekend.

(Getekend): M.P.M. de Jonge; H.H.E. van Musscher; M.A.J.E. Hazenberg, not.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

80957 MH/MJ/MJ

Ondergetekende, Mr. [redacted] Arina [redacted] Hazenberg, notaris te Amsterdam, verklaart dat het registergoed, bij voorstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die wet.

Amsterdam, 24 juni 2003

80957 MH/MJMJ

Ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers te Amsterdam

op 24 JUNI 2003 om 13.35 uur

in register Onroerende Zaken Hyp+, deel 18743 nummer 142

De bewaarder,

mr. W. Louwman

AFSCHRIFT

van de akte houdende:
Overdracht Wetholder in 't Veldstraat [redacted]te Amsterdam
Kopers: de heer S. Ardic

Aktedatum: 24 juni 2003

LEVERING

Heden, vierentwintig juni tweeduizend drie verschenen voor mij, Mr. [redacted] Arina - [redacted] Hazenberg, notaris te Amsterdam:

1. mevrouw Mr. Marchien Petronella [redacted] de Jonge, geboren te Tynaarlo op tien april negentienhonderd zevenzeventig, werkzaam ten kantore van mij, notaris aan het Westeinde 24 te 1017 ZP Amsterdam; ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de te Amsterdam gevestigde stichting: Woonstichting De Key, kantoorhoudende te 1018 BK Amsterdam, Hoogte Kadijk 179, (Postbus 2643, 1000 CP Amsterdam), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Amsterdam - Haarlem onder dossiernummer 33191101; Woonstichting De Key hierna te noemen verkoper.
2. de heer Mr. Hendrikus Hermanus [redacted] van Mosselver, geboren te Amsterdam op twee maart negentienhonderd vierenzestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, aan het Westeinde 24 te 1017 ZP Amsterdam; ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de heer Suleyman Ardic, houder van een identiteitskaart met nummer IB1695091, woonende te 1107 BA Amsterdam Zuidoost, Wethouder in 't Veldstraat 143, geboren te Adana (Turkije) op vijf mei negentienhonderd achtenvijftig, in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Katrien Brockmuller; de heer Ardic hierna te noemen koper.

Verkoper en koper hebben verklaard:

OVEREENKOMST VAN KOOP/LEVERING

Verkoper en koper hebben, blijkens een op achtentwintig mei tweeduizend drie ondertekend koopcontract, hierna aangeduid met "het koopcontract", een koopovereenkomst gesloten op grond waarvan verkoper bij deze levert aan koper, die bij deze aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het voordurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie I, nummer 6972, groot één are driehonderdtwintig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, plaatselijk bekend **Wethouder in 't Veldstraat 145 te 1107 BA Amsterdam**;

hierna ook aangeduid met "het verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte bedraagt EENHONDERDNEGENTIGDUIZEND-VIERHONDERD EURO ([redacted]).

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs voldaan door storting op een rekening van mij, notaris. Verkoper verleent koper daarvoor kwijting.

VOORGAANDE TITEL

Het verkochte is deer Woonstichting De Key als volgt in eigendom verkregen:

80959 MH/MJ/MJ

- door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op drieëntwintig maart negentienhonderd negenennegentig in register Hypotheken 4 deel 15715 nummer 33 van een afschrift ener akte houdende overdracht en conversie tijdelijke erfpacht in voortdurende erfpacht op drieëntwintig maart negentienhonderd negenennegentig voor een plaatsvervanger van notaris Mr. S.J.J. Wiersema te Amsterdam verleden;
- mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op drieëntwintig december tweeduizend twee in register Hypotheken 4 deel 18652 nummer 142 van een afschrift ener akte houdende verticale splitsing erfpachtrecht op twintig december tweeduizend twee voor mij, notaris, verleden.

Voorts verklaarden partijen dat de koopovereenkomst en de levering zijn aangegaan onder de bepalingen en bedingen vermeld in het koopcontract, waaronder:

Artikel 1.

Kosten en belastingen

Alle kosten en belastingen waaronder de notariële kosten en de overdrachtsbelasting terzake van de koopovereenkomst en de kosten wegens levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
   a. onvoorwaardelijk is;
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen;
   d. niet bezwaard is met andere beperkte rechten en/of erfdienstbaarheden (anders dan hierna vermeld).
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte vindt heden plaats, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het ondertekenen van het koopcontract, behoudens normale slijtage.

Artikel 3.

Baten en lasten, risico

Vanaf de aflevering komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4.

Titelbewijzen en bescheiden

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5.

Aanspraken

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers,

60958 MHMJMJ

installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek draagt verkoper deze aanspraken, alsmede de rechten uit premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn, bij deze over aan de koper, zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn.

Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

GARANTIES

De door partijen verstrekte garanties, alsmede het koopcontract, blijven onverkort van kracht voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

BEPALINGEN INZAKE DE ERFPACHT

Op voormeld recht van erfpacht is van toepassing en wordt verwezen naar: gemelde akte houdende overdracht en conversie tijdelijke erfpacht in voortdurende erfpacht op driehonderdtwintig maart negentienhonderd negenennegentig voor een plaatsvervanger van notaris Mr. S.J.J. Wiersema te Amsterdam verleden, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"*ERFPACHT*

Op de erfpacht zijn van toepassing:

1. *de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erfpacht van terreinen, bestemd voor andere dan industriële doeleinden, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van drie maart negentienhonderd zevenendertig, nummer 51, gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zeventwintig januari negentienhonderd achtendertig in register Hypotheken 4, deel 3039, nummer 102, welke Algemene Bepalingen zijn gewijzigd door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftentwintig met negentienhonderd vijfenvijftig, nummer 528, gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op dertig september negentienhonderd vijfenvijftig in register Hypotheken 4 deel 3770, nummer 126, met uitzondering evenwel van bepalingen vervat in de artikelen 4, 13 en 18 tot en met 23 van die Algemene Bepalingen, verklarende de comparanten voor partijen met die Algemene Bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.*

2. de bijzondere bepalingen, zoals vermeld in de akte waarbij het tijdelijk erfpachtrecht werd gevestigd;
3. kruchtens de erfpachtvoorwaarden is de bestemming bouw van tweehonderdtweeënnegentig (292) premiehuurwoningen, welke sleehts als zodanig mogen worden gebruikt;
4. de canon is afgekocht voor de duur van het erfpachtrecht, zijnde van één november negentienhonderd vijfentachtig tot en met éénendertig oktober tweeduizend zevenendertig.

CONVERSIE ERFPACHT

enzovoorts

- het eerste tijdvak van het nieuwe recht zal eindigen op dezelfde datum als de einddatum van het te converteren recht;
- de omschrijving van de bebouwing en de grens van het terrein wordt aan de feitelijke toestand per één juli negentienhonderd achtennegentig aangepast;
- er bestaat geen noodzaak de voorwaarden die in het te converteren recht de verhouding regelen tussen de beherende corporatie en het ABP in het nieuwe recht op te nemen;
- nadere bepalingen kunnen worden opgenomen voor een openbaarg onderdoorgang of openbaar terrein en kabel- en leidingstroken

De comparanten, sub 2. en 3., handelend als gemeld, die sub 2. ter uitvoering van voormeld besluit, verklaarden voormelde tijdelijke erfpacht per heden te converteren in een voortdurende erfpacht waarop van toepassing zijn:

"A. de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij besluit van elf november negentienhonderd achtennegentig nummer 532 en

B. de navolgende bijzondere bepalingen:

1. De in erfpacht uitgegeven terreinen zijn bestemd om te worden bebouwd met TWEEHONDERDTWEENNEGENTIG (292) premiehuurwoningen, welke sleehts als zodanig mogen worden gebruikt.
2. De afscheidlijn van de terreinen langs de openbare weg en het openbaar plantsoen dient ten genoegen van Burgemeester en Wethouders te zijn.
3. De erfpachter moet op de grond ten genoegen van Burgemeester en Wethouders een (gedeelte van een) pad aanleggen en in goede staat onderhouden; op dit (gedeelte van het) pad mogen geen voorwerpen worden geplaatst, die de vrije doorgang kunnen belemmeren.
4. De erfpachter mag het onder 3. bedoelde (gedeelte van het) pad uitsluitend als voetpad (doen) gebruiken; hij moet gedogen, dat van dit (gedeelte van het) pad gebruik wordt gemaakt door voetgangers als toegang tot alle hieraan gelegen woningen.
5. De erfpachter dient te gedogen, dat de Gemeente in de onbebouwde gedeelten van de in erfpacht uitgegeven grond, kabels, leidingen en huisaanlegt, heeft, behoudt en onderhoudt en, zo nodig, vernieuwt; te allen tijde dient toegang tot de bedoelde terreingedeelten te worden verleend aan personen komende van of namens de Gemeente of andere overheidsinstanties met het nodige materieel, voor het verrichten van onderhouds-, reparatie- en/of vernieuwingswerkzaamheden aan deze

80959 MHMJMJ

kabels, leidingen en buizen.----------

6. *De schade aan de tuinaanleg, welke een gevolg is van de onder 5. bedoelde werken, zal door de Gemeente of andere overheidsinstantie OF onder 5. bedoeld, op hun kosten worden hersteld.*----------
7. *Daar waar de tuinen grenzen aan kabel- of leidingstroken, mag slechts een niet-diepwortelende beplanting worden aangebracht.*----------
8. *De verschuldigde erfpachtcanon dient bij vooruitbetaling te worden voldaan in halfjaarlijkse termijnen op één mei en één november van elk jaar.*----------

----------*VERDERE ERFPACHTGEGEVENS:*----------

De jaarlijkse canon bedraagt VIERHONDERD ZESENDERTIGDUIZEND ZEVENHONDERD VIERENZEVENTIG GULDEN (f.436.774,--), de grondwaarde-bedraagt VIER MILJOEN NEGENHONDERD ZEVENDUIZEND VIJFHONDERD VIERENZESTIG GULDEN (f.4.907.564,--) en het canonpercentage is ACHT NEGENTIENDE PROCENT (8.9%).----------

De thans geconverteerde tijdelijke erfpacht is ingegaan op één november negentienhonderd vijfentachtig.----------

Het einde van het eerste tijdvak zoals bepaald in artikel 4 lid 2b van de Algemene Bepalingen 1998 is vastgesteld op éénendertig oktober tweeduizend zevenendertig, - op welke datum de canon kan worden herzien.----------

De huidige erfpachtcanon is bij vooruitbetaling voldaan voor de periode van één-november negentienhonderd vijfentachtig tot en met éénendertig oktober tweeduizend zevenendertig.".----------

alsmede naar gemelde akte houdende verticale splitsing erfpachtrecht op twintig----- december tweeduizend twee voor mij, notaris, verleden, waarin ondermeer----------

woordelijk staat vermeld: ----------

"VERTICALE SPLITSING ERFPACHTRECHT----------

I. *dat aan voormelde Woonstichting De Key met ingang van één mei tweeduizend twee toestemming wordt verleend tot* ***verticale splitsing*** *van* ***erfpachtrecht*** *in de navolgende tweehonderd tweeënnegentig (292) rechten van voortdurende erfpacht te weten:*----------

zijnovoorts----------

"zulks onder van toepassing verklaring van ***de Algemene bepalingen voor-voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam****, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend nummer 089 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam op*----------

zevenentvintig december tweeduizend in deel 17109 nummer 37.----------

verklarende de comparanten, handelend als gemeld, met die Algemene bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen, alsmede onder de navolgende bijzondere bepalingen:----------

- *dat de hiervoor sub 1 tot en met 292 vermelde terreinen worden geacht tezamen één bouwblok te vormen;*----------
- *dat de bestemming luidt zoals aangegeven in de aan deze akte gehechte bijlagen 1 tot en met XII onder sub B kolom 3. Genoemde bijlagen 1 tot en met XII, hierna verder te noemen de "bijlagen", welke geacht worden voordelijk in deze akte te zijn opgenomen,*----------

80999 MH/MJM/

zullen samen met een afschrift van deze akte nede worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam;

- dat de oppervlakte per erfpachtrecht, zoals omschreven in de bijlagen onder sub B kolom 6, luidt in aantal vierkante meters (m2) bruto vloeroppervlakte (bvo);
- dat aan ieder erfpachtrecht een canon wordt toegekend, zoals per erfpachtrecht omschreven is in de bijlagen onder sub B kolom 8;
- dat de erfpachtrechten voor de periode lopende van een mei tweeduizend twee tot en met eenendertig oktober tweeduizend zevenendertig door verrekening van een door de erfpachter betaalde afkoopsom per erfpachtrecht, zoals omschreven is in de bijlagen onder sub B kolom 9 voor het lopende tijdvak afgekocht zijn;
- dat per een november tweeduizend zevenendertig de canon, zoals omschreven in de bijlagen onder sub B kolom 8, van ieder afzonderlijk erfpachtrecht zal worden herzien conform de procedure, zoals vastgelegd in artikel 11 van de nu de splitsing van toepassing zijnde Algemene bepalingen 2000, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend-negenennegentig (nummer 689);

II. Elk na splitsing ontstane erfpachtrecht, voor zover het één of meerdere woningen omvat, mag slechts worden vervreemd aan:
1. de huurder op het moment van splitsing in erfpachtrechten, dan wel;
2. een gegadigde voor een erfpachtrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder, als bedoeld in het vorige lid, van het desbetreffende erfpachtrecht;

III. de halfjaarlijkse termijnen van de canon voldaan dienen te worden vóór of op een mei en een november van elk jaar;

IV. vast te stellen dat de bestemming "sociale huurwoning", zoals omschreven in de bijlagen onder sub B kolom 3 gewijzigd zal worden in "koopwoning", onder de voorwaarden dat:
a. de erfpachter, Woonstichting De Key, aan de Gemeente een éénmalige bijdrage van eenduizend achthonderd vijftig euro (€ 1.850,00) (prijspeil tweeduizend twee (2002)) voldoet bij de juridische levering van het erfpachtrecht, te betalen via de instrumenterende notaris; en
b. het in artikel 3 van het "Convenant Splitsing en Verkoop Sociale Huurwoningen 2002-2007" afgesproken aantal te verkopen woningen binnen (een deel) van het stadsdeel (nog) niet is bereikt;
c. aan de positieve zienswijze conform artikel 12 van het Convenant met betrekking tot de te leveren woningen is voldaan;

behoudens eventuele door Burgemeester en Wethouders vastgestelde wijzigingen voortvloeiende uit nadere dan wel nieuwe afspraken tussen de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en woningcorporaties;

V. dat, mocht(en) de bestemming(en) van het terrein/terreinen afwijken van de bestemming(en) aangegeven in de akte van vestiging van het erfpachtrecht danwel in de laatst bekende akte, zonder dat duidelijk is dat -

80859 MHMJMJ

daarvoor de vereiste toestemming is verkregen, dan behoudt de gemeente zich daaromtrent alle rechten voor;

VI. *vast te stellen dat de erfpachter, Woonstichting De Key, heeft verklaard dat de woningen, zoals omschreven in de bijlagen, die in het kader van het "Convenant Splitsing en Verkoop Sociale Huurwoningen 2002-2007" verkocht zullen worden, voldoen aan de kwaliteitseisen zoals vastgesteld door Burgemeester en Wethouders bij zijn besluit van negenentwintig oktober tweeduizend twee nummer 2002/12133 RIOB en/of aan de eventuele besluiten die ter vervanging en/of aanvulling daarvan worden vastgesteld;*

VII. *te bepalen dat de kosten van de onderhavige akte en de inschrijving daarvan in de Openbare Registers, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten voor rekening van de erfpachter zijn."*

De jaarlijkse erfpachtcanon voor het verkochte bedraagt met ingang van het nieuwe tijdvak tweeduizend eenhonderdzeventachtig euro en zesendertig eurocent (**€ 2.178,36**) en is gebaseerd op een grondprijs casu quo afkoopsom van drieëntwintigduizend zevenhonderdzevenentwintig euro en twintig eurocent (**€ 23.727,20**).

De afkoopsom is door verrekening tussen de gemeente Amsterdam en de verkopende corporatie voldaan voor de periode van één november negentienhonderd vijfennachtig tot en met eenendertig oktober tweeduizend zevenendertig.

BESTEMMING VAN HET VERKOCHTE

Aan de voorwaarden, zoals hiervoor in artikel IV van voormelde akte houdende verticale splitsing erfpachtrecht omschreven, zijn door verkoper voldaan blijkens een door het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam afgegeven volmacht gedateerd vier maart tweeduizend drie, welke volmacht is gebecht aan een akte van levering op twintig mei tweeduizend drie voor mij, notaris, verleden.

De bestemming van het verkochte is "koopwoning".

De verkoper heeft de hiertoe dienstalig verschuldigde afkoopsom ad eenduizend negenhonderd euro (**€ 1.900,00**) (zegge: tweeduizend drie (2003)) aan de Gemeente Amsterdam voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.

LASTEN EN BEPERKINGEN

Koper heeft bij de koopovereenkomst voren omschreven erfpachtbepalingen als bedoeld in artikel 2 uitdrukkelijk aanvaard.

Hierbij wordt nog uitdrukkelijk verwezen naar de bepalingen 3. en 4. woordelijke luidende:

3. *De erfpachter moet op de grond ten genoegen van Burgemeester en Wethouders een (gedeelte van een) pad aanleggen en in goede staat onderhouden; op dit (gedeelte van het) pad mogen geen voorwerpen worden geplaatst, die de vrije doorgang kunnen belemmeren.*
4. *De erfpachter mag het onder 3. bedoelde (gedeelte van het) pad uitsluitend als voetpad (doen) gebruiken; hij moet gedogen, dat van dit (gedeelte van het) pad gebruik wordt gemaakt door voetgangers als toegang tot alle hiervan gelegen woningen.*

Voorzover in alle bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke

80959 MH/MJ/MJ

verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.----------
Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze levens door verkoper voor die derden aangenomen.----------
VOLMACHT DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN----------
Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, zo aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, met de macht van substitutie, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat ten deze noodzakelijk mocht zijn.----------
VOLMACHTEN----------
Van de gegeven volmacht van de verkoper blijkt uit een onderhandse akte, welke is gehecht aan een akte van levering op twintig mei tweeduizend drie voor mij, notaris, verleden.----------
Van de gegeven volmacht van de koper blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte zal worden gehecht.----------
Tevens verleent koper hierbij onherroepelijk volmacht aan de medewerkers werkzaam ten kantore van mij, notaris, en wel:----------
a. tot het rectificeren van de onderhavige akte en/of de eventueel in verband met de onderhavige aankoop op te maken hypothecakte(n), zulks ochter uitsluitend voor het geval de kadastrale omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig mocht zijn;----------
b. tot het voor zover nodig vestigen van erfdienstbaarheden ter bestendiging van de feitelijke situatie.----------
WOONPLAATSKEUZE----------
Verkoper en koper verklaarden dat zij voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.----------
SLOT----------
De comparanten zijn mij, notaris, bekend, en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld.----------
WAARVAN AKTE, in minuut is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd dezer akte vermeld om tien uur en vijftien minuten.----------
Na zakelijke opgave en toelichting van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte tijdig tevoren te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.----------
Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparanten en mij, notaris, ondertekend.----------
(Getekend): M.P.M. de Jonge; H.H.E. van Musschet; M.A.J.E. Hazenberg, not.----------

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

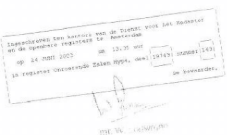
80959 MH/MJ/MJ

Ondergetekende, Mr. [redacted] Arina [redacted] Elizabeth Hazenberg, notaris te Amsterdam, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die wet.

Amsterdam, 24 juni 2003

80959 MHMJMJ

5087


Inschrijven ten kantore van de Dienst Wmo het Rooster
en de opnemen registratie te Amsterdam
op 14 MRT 2003 om 12.35 uur
in register Universele Zaken Wmo, nos. 19143 - 352881:143
de Ambtenaar.



Amsterdam.nl

Raadplegen erfpachtgegevens

Velden met een * zijn verplicht.

Print

1 ✓ Raadplegen beleggingsgegevens

2 ✓ erfaanzegging

3 ✓ Zoeken erfpachtrechten

4 Zoekresultaten overzicht meerdere percelen

5 Zoekresultaten specifiek

Klik hier om deze gehele pagina te printen

Algemeen

Erfpachtnummer E4776/62

Juridische gegevens

Huidig tijdvak 01-11-1985 - 31-10-2037

Ingangsdatum erfpachtrecht 16-10-1985

Omschrijving algemene bepalingen Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

Vastgoedgegevens

Plaatselijke aanduiding Weth In 't Veldstraat (10)2G

Kadastrale aanduiding WRC02\ (10)2e

Perceeloppervlakte 123 m2

Financiële gegevens

Peildatum 09-12-2016

Betaalde afkoopsom (10)2e

Opbouw

Begindatum	Einddatum	Bedrag	Reden
01-11-1985	31-10-2037	[redacted]	Splitsing horizontaal/verticaal WBC


01-05-2002
01-10-2007
(10)(20)
Bestemmingswijziging AB
Betalingsregime
afkoop
Terugmelding
Mailadres
Vorige
Gemeente Amsterdam



Amsterdam.nl

Raadplegen erfpachtgegevens

Velden met een * zijn verplicht.

Print

1 ✓ Raadplegen beleggingsgegevens

2 ✓ erfaanzing

3 ✓ Zoeken erfpachtrechten

4 Zoekresultaten overzicht meerdere percelen

5 Zoekresultaten specifiek

Klik hier om deze gehele pagina te printen

Algemeen

Erfpachtnummer E4776/63

Juridische gegevens

Huidig tijdvak 01-11-1985 - 31-10-2037

Ingangsdatum erfpachtrecht 16-10-1985

Omschrijving algemene bepalingen Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

Vastgoedgegevens

Plaatselijke aanduiding Weth In 't Veldstraat [10][2e]

Kadastrale aanduiding WRC02\ [10][2e]

Perceeloppervlakte 123 m2

Financiële gegevens

Peildatum 09-12-2016

Betaalde afkoopsom [10][2e]

Opbouw

Begindatum	Einddatum	Bedrag	Reden
01-11-1985	31-10-2037	[redacted]	Splitsing horizontaal/verticaal WBC


01-05-2002
01-10-2007
(10)(20)
Bestemmingswijziging AB
Betalingsregime
afkoop
Terugmelding
Mailadres
Vorige
Gemeente Amsterdam

KADASTER

DIENST VOOR HET KADASTEREN DE OPENBARE REGISTERS IN NEDERLAND
GEGEVENS OVER DE RECHTSTOESTAND VAN KADASTRALE OBJECTEN, MET UITZONDERING VAN DE GEGEVENS IN ZAKE HYPOTHEKEN EN BESLAGEN

BETREFT: 9-12-2016

WETH IN 'T VELDSTRAAT 10 (2) 1107 BA AMSTERDAM

UW REFERENTIE: TAXATIE
TOESTANDSDATUM: 7-12-2016

KADASTRAAL OBJECT

KADASTRALE AANDUIDING:
GROOTTE:
OVERIGE INFORMATIE:
OMSCHRIJVING KADASTRAAL OBJECT:
LIGGING: 1107 BA AMSTERDAM
KOOPSOM:
ONTSTAAN OP:
ONTSTAAN UIT:

AANTEKENING KADASTRAAL OBJECT

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
ONTLEEND AAN:

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

ER ZIJN GEEN BEPERKINGEN BEKEND IN DE LANDELIJKE VOORZIENING WKPB EN DE BASISREGISTRATIE KADASTER

BETREFT: 8-12-2016
UW REFERENTIE: WETH IN 'T VELDSTRAAT 5 1107 BA AMSTERDAM
TOESTANDSDATUM: 7-12-2016 TAXATIE

GERECHTIGDE

EIGENDOM BELAST MET ERFPACHT
GEMEENTE AMSTERDAM
AMSTEL 1
1011 PN AMSTERDAM
POSTADRES
1009 AE AMSTERDAM
ZETEL
KVK-NUMMER _____ (BRON: HANDELSREGISTER)
VOORDE MEEST ACTUELE NAAM-, ZETELEN ADRES, RAADPLEEG HET KVK-NUMMER

RECHTGEBIEND AAN:
EERST GENOEMDE OBJECT IN WEESPERKARSPEL L 2169
BRONDOCUMENT
BRONDOCUMENTEN MOGELIJK VAN HYP4 7470/20 BEEKS AMSTERDAM
BELANG D.D. 23-12-1983
HYP4 12497/43 BEEKS AMSTERDAM
D.D. 11-11-1994
REC 1641 D.D. 1-8-1994
REC 1660 D.D. 7-11-1994
REC 1657 D.D. 18-8-1994
REC 1639 D.D. 29-7-1994
HYP4 12572/27 BEEKS AMSTERDAM
D.D. 19-12-1994

NOG NIET (VOLLEDIG) VERWERKTE BRONDOCUMENTEN
HYP4 69568/131 D.D. 6-12-2016
HYP4 69552/33 D.D. 7-12-2016
HYP4 69585/195 D.D. 7-12-2016
HYP4 69565/66 D.D. 7-12-2016
HYP4 69565/23 D.D. 6-12-2016
HYP4 69580/102 D.D. 6-12-2016
HYP4 69599/177 D.D. 6-12-2016
HYP4 69580/176 D.D. 6-12-2016
HYP4 69568/169 D.D. 6-12-2016
HYP4 69568/170 D.D. 6-12-2016
(ER ZIJN MEER NIET (VOLLEDIG) VERWERKTE BRONDOCUMENTEN)

BETREFT 8-12-2016
WETH IN 'T VELDSTRAAT [redacted] 1107 BA AMSTERDAM
UW REFERENTIE: TAXATIE
TOESTANDSDATUM: 7-12-2016

GERECHTIGDE

ERFPACHT
MEVROUW [redacted] (10)(2e)
(IN DE NAMGEVING ZIJN ONWAARDE TEKENS NIET VOLLEDIG OPGENOMEN)
LAAN [redacted]
[redacted] NIJMSPEET
GEBOREN OP:
GEBOREN TE:

RECHT ONTSTAAN AAN: D.D. 24-6-2003
EERST GENOEMDE OBJECT IN BRONDOCUM ENT WEESPERKARSPEL L [redacted]

AANTEKENING RECHT
BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
BETROKKEN PERSONEN:
DE HEER [redacted] (10)(2e)(P)
JONGE ROZENSTEEG [redacted]
1012 PL AMSTERDAM
GEBOREN OP:
GEBOREN TE:
(PERSOONSGEGEVENS ZIJN ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIE PERSONEN)
ONTLEEND AAN:
AMSTERDAM D.D. 4-5-2005

WIJZIGING T.A.V. DE ERFPACHTVOORWAARDEN EN/OF -CANON
TOT EN MET 31-10-2057
ONTLEEND AAN: D.D. 23-3-1999

WIJZIGING T.A.V. DE ERFPACHTVOORWAARDEN EN/OF -CANON
ONTLEEND AAR: D.D. 23-12-2002

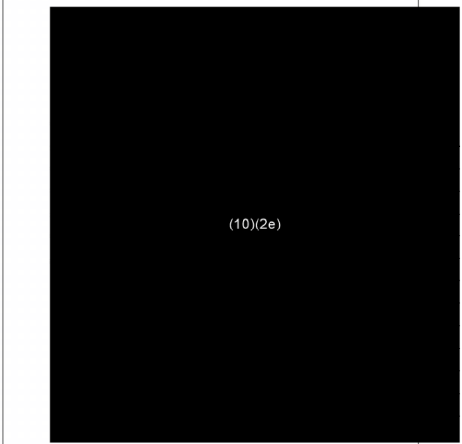
BRONDOCUMENTEN MOGELIJK VAN BELANG: HYP4 18897/166 REKS AMSTERDAM D.D. 27-7-2004

EINDE OVERZICHT

DE DIENST VOOR HET KADASTER EN DE OPENBARE REGISTERS BEHOUDT TEN AANZIEN VAN DE KADASTRALE GEGEVENS ZICH HET RECHT VOOR AAN BEDOELD IN ARTIKEL 2 LID 1 JUNCTO ARTIKEL 6 LID 3 VAN DE DATABANKENWET.

Uittreksel Kadastrale Kaart

De referentie: W1107BA143145_1



Schaal 1:500

Kadastrale gemeente WEESPERKARSPEL
Sectie
Perceel 10 (2e)

Deze kaart is roningegeven
Perceelnummer
Huisnummer
Hoofdgeometrie kadastrale grens
Overige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Rolzoeking
Overige topografie

Voor een samenvatting van het kadaster en de daarbij behorende regelen

Aan dit uittreksel kunnen geen rechtsfeiten worden ontleend.
De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich alle intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.