

Blijvenburgstraat 218, 3042KE ROTTERDAM (45481)



Appartement
Woning op de vierde verdieping en een berging op de begane grond.



Beschrijving

- het recht van ondererfpacht gevestigd voor een periode eindigende met één juni éénentwintighonderd acht – met een tot en met één juni tweeduizend negenenvijftig afgekochte erfpachtcanon - van:

het Appartementsrecht, - waarvan de hoofdgerechtigde is de te Rotterdam gevestigde stichting Stichting Woonstad Rotterdam, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 24041502, kadastraal bekend gemeente Overschie, sectie C, complexaanduiding 6167-A, appartementsindex 90, dit recht omvat:

a. het achtennegentig/tienduizend zevenhonderdnegentigste (98/10.790e) aandeel in de erfpacht van een perceel grond, kadastraal bekend gemeente Overschie, sectie C, nummers 6161, 6163, 6164, en 5964, tezamen groot drieëntachtig are en achtendertig centiare (83 a en 38 ca), eigendom van de gemeente Rotterdam, waarop wordt gerealiseerd het gebouw Blijvenburg 1 bestaande uit negenendertig (39) woningen, tweeënzestig (62) woningen met berging, één (1) dagopvang, één (1) huiskamer voor de groepswoningen, één (1) trefpunt, achtentwintig (28) parkeerplaatsen, tuin en verder toebehoren, alsmede diverse algemene ruimten aan de Blijvenburgstraat 120 tot en met 221 en 400 en 401 en 402 (oneven nummers) te Rotterdam; en

b. het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping en een berging op de begane grond aan de Blijvenburgstraat 218 te Rotterdam; (5:85;93-1.3BW) daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk Wetboek.

Koper wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat het Registergoed valt onder het zogenaamde Maatschappelijk Verantwoord Eigendom (hierna te noemen: MVE). De betreffende MVE bepalingen worden verbindend verklaard casu quo opgelegd aan de Koper in de veiling alsmede diens rechtsopvolgers. Hieromtrent wordt verder verwezen naar de akte, houdende de vaststelling van de veilingvoorwaarden.

Er geldt onder andere een aanbiedingsplicht van de koper aan de te Rotterdam gevestigde stichting: Stichting Woonstad Rotterdam, een winst- en verliesdeling gedurende vijf jaar, een verhuurverbod alsmede een zelfbewoningsplicht voor de koper, een en ander zoals opgenomen in onder andere de Algemene en Bijzondere Bepalingen voor de ondererfpacht van MVE-woningen.

Let u tevens op de bijzondere regeling omtrent de vaststelling van een terugkoop prijs na executie (zie o.a. hoofdstuk II artikel 6 Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen).

De algemene- en bijzondere veilingvoorwaarden alsmede de brochure inzake het onderhavige registergoed is verkrijgbaar bij voornoemde notaris en tevens gelüpload op www.veilingbiljet.nl. Iedere bieder zowel bij onderhandse executiebiedingen als ter veiling wordt geacht van voormelde documenten kennis te hebben genomen.



Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Zuid woensdag 3 november 2021
Inzet	woensdag 3 november 2021 vanaf 13:30
Afslag	woensdag 3 november 2021 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Vendu Rotterdam Kipstraat 54 3011 RT Rotterdam
Kantoor	Fokkema Linssen Notarissen Heemraadssingel 131 3022 CD Rotterdam T: 010 476 26 88 F: 010 477 12 02 E: info@fokkemalinssen.nl CMS Derks Star Busmann Parnassusweg 737 1077 DG AMSTERDAM T: 020 301 63 01 F: 020 301 63 33 E: amsterdam.notariaat@cms-dsb.com
Behandelaar	mw. mr. P. van Biezen / mw. I. Bhawan

Objectinfo

Woningtype	Appartement
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Overige
Gebruik	Overig
Kadastrale omschrijving	Gemeente Overschie, sectie C, complexaanduiding 6167-A, appartementsindex 90

Financieel

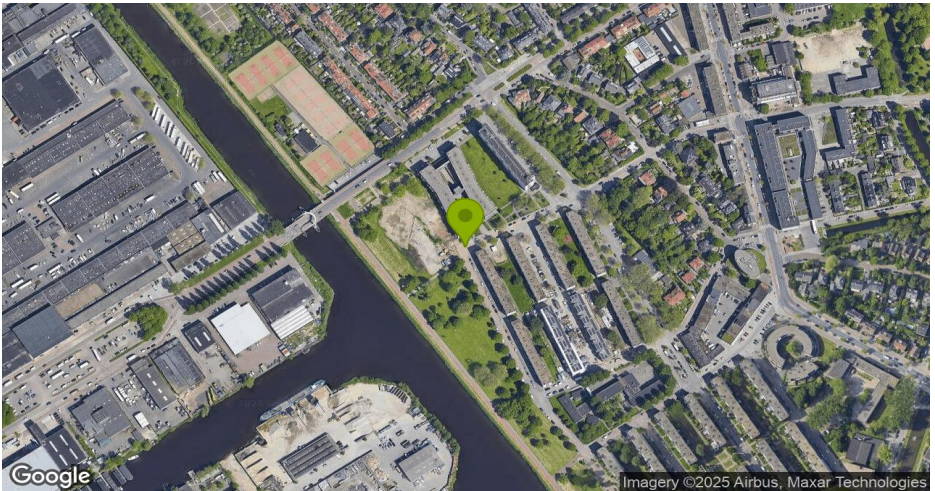
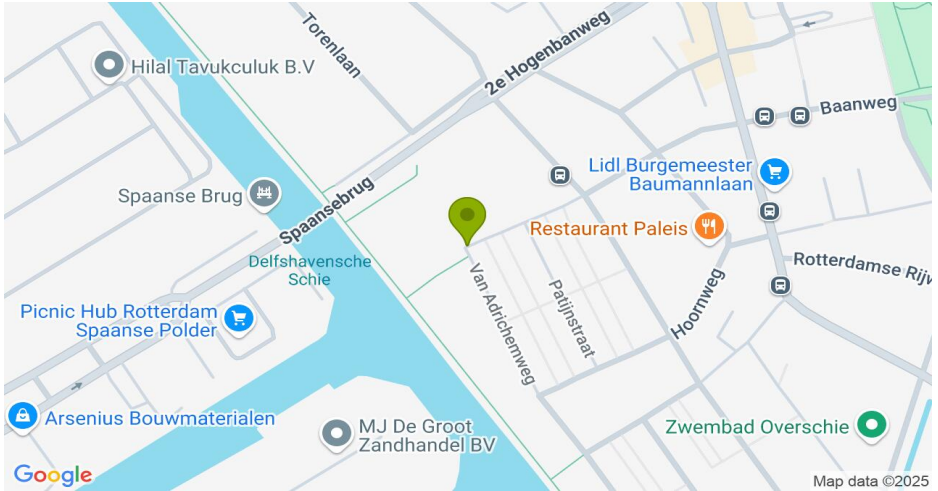
Lasten	OZB, € 203,56 jaarlijks Rioolrecht, € 255,70 jaarlijks Waterschapslasten, € 114,67 jaarlijks VVE bijdrage per maand, € 131,33 jaarlijks
--------	--



Lasten (k.k.)

Zie veilingvoorwaarden





Bijlage

45481_UITTREKSEL akte vaststelling veilingvoorwaarden.pdf



Fokkema Linssen
Notarissen te Rotterdam

Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 1

(UITTREKSEL)

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN Blijvenburgstraat 218 te 3042 KE Rotterdam

Op één oktober tweeduizend éenentwintig, verschijnt voor mij, mr. Petra van Biezen, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging Rotterdam:_____

mevrouw Indrawatie Bhawan, geboren te District Nickerie (Suriname) op zes juli negentienhonderd achtenzeventig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, kantooradres: Fokkema Linssen Notarissen Heemraadssingel 131, 3022-CD Rotterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de_____

Coöperatieve Rabobank U.A., een coöperatie met zetel te Amsterdam en met adres: Croeselaan 18, 3521 CB Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30046259, die krachtens fusies onder algemene titel de_____vermogens heeft verkregen van:_____

- (1) Rabohypothekbank N.V., voorheen ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30052013;_____
- (2) Coöperatieve Rabobank Rotterdam U.A., voorheen ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24023011 ,_____

genoemde volmachtgever te dezen handelend conform het bepaalde in artikel 3:254 juncto artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (de "**Schuldeisers**" of de "**Verkoopster**")._____

Van het bestaan van de volmacht blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte wordt gehecht (bijlage)._____

De verschijnende persoon, handelend als vermeld, verklaart_____

OVERWEGENDE

Verkoopster wenst bij deze akte vast te stellen de voorwaarden en bepalingen waaronder op **drie november tweeduizend eenentwintig, vanaf dertien uur dertig (13:30 uur)** in Vendu Rotterdam aan de Kipstraat 54 te Rotterdam in het openbaar, waarbij opbod en afmijning in één zitting zullen geschieden, ten overstaan van mij, notaris of mijn waarnemer, het volgende registergoed, met inbegrip van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk_____



Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 2

Wetboek, zal worden geveild ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

(A) **Registergoed**

het recht van ondererfpacht, eindigende met één juni—
ééntwintighonderd acht- met het tot en met één juni tweeduizend—
negenenvijftig afgekochte erfpachtcanon – van:—
het appartementsrecht, - waarvan de hoofdgerechtigde is de te—
Rotterdam gevestigde stichting Stichting Woonstad Rotterdam -,—
kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding—
6167-A, appartements-index **90**;

dit recht omvat:

- a. het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping—
en een berging op de begane grond aan de **Blijvenburgstraat**—
218 te Rotterdam; en
- b. het achtennegentig/tienduizend zevenhonderdnegentigste—
(98/10.790e) aandeel in de erfpacht van een perceel grond,—
kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, nummers—
6161, 6163, 6164, en 5964, tezamen groot drieëntachtig are en—
achtendertig centiare (83 a en 38 ca), eigendom van de—
gemeente Rotterdam, waarop wordt gerealiseerd het gebouw—
Blijvenburg 1 bestaande uit negenendertig (39) woningen,—
tweeënzestig (62) woningen met berging, één (1) dagopvang,—
één (1) huiskamer voor de groepswoningen, één (1) trefpunt,—
achtentwintig (28) parkeerplaatsen, tuin en verder toebehoren,—
alsmede diverse algemene ruimten aan de **Blijvenburgstraat**—
120 tot en met 221 en 400 en 401 en 402 (oneven nummers)—
te **Rotterdam**; en

(het "**Registergoed**"),

daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van
het Burgerlijk Wetboek.

(B) **Rechthebbende**

Blijkens een kadastraal bericht eigendomsinformatie is Rechthebbende—
tot het Registergoed „enzovoorts”;

(de "**Rechthebbende**" en/of de "**Schuldenaar**").

(C) **Verkrijging door de Rechthebbende**

Het Registergoed is door de Rechthebbende, verkregen door de—
inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare—
registers op negentien januari tweeduizend tien in register Hypotheken—



Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 3

- 4, deel 57792 nummer 169 van een afschrift van een akte tot vestiging—
 ondererfpacht van een MVE-appartementsrecht, op achttien januari—
 tweeduizend tien verleden voor mr. H. Linssen, notaris te Rotterdam, in—
 welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend.—
 (Enzovoorts).—
- (D) **Hypothecaire inschrijving / Algemene Voorwaarden / Niet—**
nakoming—
- (i) Het Registergoed is bezwaard met een recht van eerste—
 hypotheek ten behoeve van Schuldeiseres die het vermogen—
 onder algemene titel heeft verkregen van de—
 Rabohypotheekbank N.V., welke bank in de hypotheekakte is—
 genoemd en van de Coöperatieve Rabobank Rotterdam U.A.,—
 welke laatstgenoemde bank in de hypotheekakte is genoemd en—
 ten laste van Rechthebbende, welk recht werd gevestigd door de—
 inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de—
 openbare registers op negentien januari tweeduizend tien in—
 register Hypotheken 3, deel 59833 nummer 5 van een afschrift—
 van een akte houdende hypotheekverlening op achttien januari—
 tweeduizend tien verleden voor genoemde notaris Linssen en de—
 roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk—
 Wetboek zijn bezwaard met een eerste pandrecht ten behoeve—
 van Schuldeiseres, welk pandrecht werd gevestigd bij—
 voornoemde akte houdende hypotheekverlening, tezamen ten—
 belope van twee honderd drie duizend vijf honderd euro—
 (EUR 203.500,00), te vermeerderen met renten en kosten,
 welke renten en kosten tezamen worden begroot op een bedrag—
 van een en zeventig duizend twee honderd vijf en twintig euro—
 (EUR 71.225,00), derhalve tot een totaalbedrag van twee—
 honderd vier en zeventig duizend zeven honderd vijf en twintig—
 euro (EUR 274.725,00)—
 Bij akte dertig november tweeduizend achttien verleden voor—
 mr. M.M. van der Bie, notaris te Amsterdam, is per een
 december tweeduizend achttien een fusie tot stand gekomen,
 waarbij de Coöperatieve Rabobank U.A. (de verkrijgende
 rechtspersoon) onder algemene titel het vermogen - waaronder
 hypotheekrechten - heeft verkregen van de Rabohypotheekbank
 N.V. (de verdwijnende rechtspersoon), van welke fusie blijkt uit



Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 4

- een verklaring, opgemaakt en getekend door mr. M.M. van der Bie, voornoemd, houdende "opgave fusie als bedoeld in artikel 2:318 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek juncto artikel 33 lid 4 van de Kadasterwet", van welke verklaring een afschrift is ingeschreven op drie december tweeduizend achttien, ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in register hypotheken 3, deel 74838 nummer 51. In een verklaring wijziging tenaamstelling hypotheekrechten opgemaakt en getekend door prof. mr. M. van Olffen, notaris te Amsterdam, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achttien februari tweeduizend zestien in register hypotheken 3, deel 69152 nummer 159 staat vermeld dat bij akte van fusie, eenendertig december tweeduizend vijftien verleden voor notaris Van Olffen voornoemd, een fusie tot stand is gekomen, waarbij de Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A. (de verkrijgende rechtspersoon) onder algemene titel het vermogen heeft verkregen van onder meer de Coöperatieve Rabobank Rotterdam U.A. (de verdwijnende rechtspersoon). In vermelde verklaring staat voorts vermeld dat bij akte van statutenwijziging, eenendertig december tweeduizend vijftien verleden voor notaris Van Olffen voornoemd, de statutaire naam van de verkrijgende rechtspersoon met ingang van een januari tweeduizend zestien is gewijzigd in Coöperatieve Rabobank U.A., terwijl voorts is verzocht aan de bewaarder van het Kadaster en de openbare registers de tenaamstelling van de hypotheekrechten die ten name stonden van de Coöperatieve Rabobank Rotterdam U.A. te wijzigen in Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A. en vervolgens de tenaamstelling van de hypotheekrechten die ten name stonden van de Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A. te wijzigen in Coöperatieve Rabobank U.A.
- (ii) Voormelde hypotheekverlening strekt tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen de Schuldeiseres blijkens haar administratie van de Schuldenaar te vorderen heeft of mocht hebben, uit hoofde van verstrekte en/of alsnog te verstrekken geldleningen, verleende en/of alsnog te verlenen kredieten in



Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 5

- (iii) rekening-courant, tegenwoordige en/of toekomstige borgstellingen, dan wel uit welken anderen hoofde ook. Blijkens voormelde hypotheekakte zijn op de hypotheekverlening van toepassing verklaard de Algemene Voorwaarden voor Hypotheken van de Rabobankorganisatie 1992, die zijn gedeponeerd ter Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht op drie juni negentienhonderd eenennegentig ("Algemene Voorwaarden"), en het bepaalde in de Algemene Bankvoorwaarden, geldende in het verkeer tussen de Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A., gevestigd te Amsterdam, casu quo de bij haar aangesloten banken, en haar cliënten. In voormelde hypotheekakte heeft Rechthebbende verklaard met de Algemene Voorwaarden en de Algemene Bankvoorwaarden bekend te zijn en akkoord te gaan, en de tekst van deze voorwaarden te hebben ontvangen.
- (E) **Overige hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen**
Het Registergoed is niet met beslag bezwaard en is - behoudens de voor een registergoed als het onderhavige gebruikelijke beperkte rechten en kwalitatieve verplichtingen die moeten worden geacht de zekerheidswaarde van het onderpand niet te beperken - niet met hypotheek of andere beperkte rechten bezwaard anders dan hiervoor vermeld.
- (F) De Schuldeiseres heeft mij, notaris, verzocht over te gaan tot vaststelling van de veilingvoorwaarden betreffende de voorgenomen openbare verkoop van het Registergoed.

VERKLAART

HOOFDSTUK I. INLEIDING

Artikel 1. Verzuim Schuldenaar

De Schuldenaar is in zijn (betalings)verplichtingen jegens de Schuldeiseres in verzuim en de Schuldenaar is, door de Schuldeiseres, in verzuim gebleven. Op grond hiervan zijn de schulden waarvoor het onderhavige hypotheekrecht en het pandrecht zijn gevestigd, opeisbaar geworden.

Door het ingetreden verzuim is de hypotheekhouder bevoegd het hem toekomende recht van parate executie als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek uit te oefenen.

Artikel 2. Aanzeggingen



Blad 6
Dossnr. PB/2021.000680.01

Overeenkomstig artikel 544 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering—
zijn bij exploit aanzeggingen gedaan aan erfgenaam van de Schuldenaar/de—
Rechthebbende;—
inhoudende dat onder andere wegens het in verzuim zijn van de Schuldenaar—
met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek ter waarborg strekt, zal—
worden overgegaan tot de openbare verkoop van het Registergoed en de—
hiervoor voormelde verpande roerende zaken ten overstaan van mij notaris,—
zults onder vermelding van datum, uur en plaats en het bedrag waarvoor de—
Schuldeiseres uit hoofde van haar recht tot executie wil overgaan en de te dezer—
zake tot het tijdstip van aanzegging reeds gemaakte kosten.—

Artikel 3. Veilingvoorwaarden

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

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende—
bijzondere veilingvoorwaarden.—

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 1. Wijze van veiling

De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op **drie november
tweeduizend eenentwintig om dertien uur dertig (13:30 uur)** in Vendu—
Rotterdam, Kipstraat 54 te 3011 RT Rotterdam.—

Artikel 2. Betaling koopsom

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

Artikel 3. Kosten

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

- a. de overdrachtsbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de kosten van ontruiming;
- e. mutatiekosten vereniging van eigenaars;



Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 7

- f. de achterstallige bijdragen bij de vereniging van eigenaars die het lopende of voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, op grond van artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
- g. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite.

Artikel 4. Belastingen

Voor zover bekend aan Schuldeiseres is ter zake de verkrijging van het Registergoed acht procent (8%) overdrachtsbelasting verschuldigd en geen omzetbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover ter zake van de verkrijging van het Registergoed de Koper zich op het standpunt stelt dat het verlaagde tarief van twee procent (2%) als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is en/of Koper een beroep wenst te doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, een verklaring aan de Notaris te verstrekken waaruit het voorgenomen gebruik van de woning blijkt en – indien en voor zover van toepassing – dat aan de voorwaarden voor de toepassing van vorenbedoelde vrijstelling wordt voldaan.

Ter zake van de levering van het Registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Notaris te zijn geleverd.

Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico



Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 8

De Schuldeiseres heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

Volgens informatie van de Basisregistratie Personen de dato negentien augustus tweeduizend eenentwintig is het Registergoed administratief onbewoond.

Verkoper heeft niet het verlot tot het invoeren van het huurbeding verzocht aan de voorzieningenrechter, omdat Verkoper hierbij geen belang als bedoeld in 3:264 lid 1 letter b Burgerlijk Wetboek heeft.

De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.

De Schuldenaar/Rechthebbende zal op vertoon van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de koper.

De Schuldenaar/Rechthebbende is verplicht op grond van het bepaalde in voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de koper te stellen.

Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan dan zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo'n overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

Gelet op het bovenstaande is lid 2 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:

"2. Indien het Registergoed ten tijde van de levering:

- is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoopster niet met deze huurovereenkomst bekend was; of
- op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,

komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de



betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek."

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkt het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8- AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welkeieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk vier november tweeduizend elf om veertien uur bij de notaris rekeningnummer NL60INGB0693165014 onder vermelding van "aanbetaling kosten veiling

Blijvenburgstraat 218 te Rotterdam/dossiernummer PB/21.0680" te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bidders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bidders dienen hun financiële goedgehoedheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten



Blad 10
Dossnr. PB/2021.000680.01

te kunnen betalen.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

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

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht,



Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 11

- behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden onder de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.
- Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."
- Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg**
- 11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.
- 11.2. **Aanvulling begrippen**
- In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
1. *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
 2. *Handleiding:*
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
 3. *Notaris:*
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
 4. *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
 5. *Registratie:*
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter



B

- identificatie van een natuurlijke persoon die via _____
Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *Registratienotaris:* _____
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van _____
Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een
lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s). _____
- 11.3 **Aanvulling voorwaarden**
1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een _____
Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin _____
van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet _____
aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op _____
de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het _____
Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag _____
waarop hij klikt of drukt.
 2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de _____
Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of _____
het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en _____
in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris. _____
 3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te _____
bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de _____
Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot _____
internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de _____
snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en _____
uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en _____
risico van de Deelnemer.
 4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden _____
overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris _____
genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen _____
worden uitgebracht.
 5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door _____
de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te _____
drukken op het woord "bied". _____
 6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer _____
tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt. _____
 7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen _____
van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop _____
van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en _____



Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 13

- te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonde volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt



P

- verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.
- De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

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

Artikel 13. Vereniging van Eigenaren / splitsing

Op het Registergoed is van toepassing het reglement van de vereniging: "Vereniging van Eigenaars Vereniging van Eigenaars Blijvenburg 1", gevestigd te Rotterdam, als is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten op zeventien november tweeduizend negen verleden voor mr. H. Linssen, voornoemd, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeventien november tweeduizend negen in



register Hypotheken 4, in deel 57470, nummer 130.

Volgens opgave van de administrateur van de vereniging van eigenaren bedragen de servicekosten eenhonderd eenendertig euro en drieëndertig cent (EUR 131,33) per maand. De achterstallige (service)kosten zijn voor het afgelopen en lopende boekjaar tevens voor rekening van de koper en bedragen per negenentwintig september tweeduizend eenentwintig: vierhonderdvijftien euro en achteñvijftig cent (EUR 415,58).

Het aandeel in het reservfonds bedraagt: eenhonderd drieñzeventig euro en negenenzeventig cent (EUR 173,79).

Artikel 14. Erfpachtvoorwaarden

Op het Registergoed zijn van toepassing:

- a) de Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen, vastgesteld bij akte op drie september tweeduizend een verleden voor mr. J.G. Millenaar, voornoemd, (destijds) notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Rotterdam) op zes september tweeduizend een in register Hypotheken 4, in deel 21477, nummer 20, welke bepalingen koper bij de levering zal bevestigen en aanvaarden en waarbij hij zich zal verbinden tot medewerking aan, nakoming en uitvoering van deze bepalingen, in het bijzonder het bepaalde in voormelde Algemene Bepalingen:

Hoofdstuk I, artikel 7, luidend als volgt:

“Artikel 7

Derdenwerking

- 1 Partijen beogen en bevestigen uitdrukkelijk de goederenrechtelijke derdenwerking ten aanzien van al hun rechten en verplichtingen uit hoofde van deze akte en de akte van vestiging van de Ondererfpacht. De in de volgende leden van dit Artikel vermelde kwalitatieve- en kettngbedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.
- 2 Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van deze akte en de akte van vestiging van de Ondererfpacht om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Registergoed, zullen bovendien overgaan op degenen die het Registergoed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.
- 3 Ondererfpachter zal voorts bij:



Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 16

- a de levering van het Registergoed of van een gedeelte daarvan;
- b bezwaring van het Registergoed of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht;
- c het in gebruik geven van het Registergoed aan derden, de verplichtingen uit hoofde van de akte waarbij de Ondererfpacht wordt gevestigd ten behoeve van Erfpachter opleggen aan de rechtsopvolger van Ondererfpachter of een beperkt gerechtigde en zulks aannemen ten behoeve van Erfpachter."

Hoofdstuk II, artikelen 1, 2 en 3

onder meer betrekking hebbende op:

- de plicht het privé-gedeelte zelf te bewonen;
- de beperking in de bevoegdheid het Registergoed te vervreemden en (met hypotheek) te bezwaren;
- de plicht het Registergoed onder omstandigheden aan Woonstad te koop aan te bieden;

Hoofdstuk I, artikel 13 lid 2 sub f, Hoofdstuk II, artikel 4 sub h en artikel 8

onder meer betrekking hebbende op:

- de afwikkeling einde Ondererfpacht;
 - de overdracht via ABC-akte;
 - de overdracht rechtspositie door Woonstad;
- tot de uitvoering van welke rechtshandelingen Ondererfpachter de in voormelde Algemene Bepalingen omschreven toestemming, volmacht casu quo medewerking hierbij verleent aan de Erfpachter (Woonstad Rotterdam). Erfpachter (Woonstad) aanvaardt hierbij bedoelde toestemming, volmacht casu quo medewerking van Ondererfpachter. In de Algemene Bepalingen voor de ondererfpacht van MVE-Woningen wordt het bepaalde in Hoofdstuk II Artikel 2 alinea II voorafgegaan door de woorden: "de hypothecaire inschrijving op het Registergoed voor,";

2 Bijzondere bepalingen

Vaststelling MVE-prijs

In aanvulling op de Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen omtrent de vaststelling van de MVE-prijs in alinea c (Vaststelling MVE-prijs) van artikel 4-



Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 17

van Hoofdstuk II (MVE-Bepalingen) wordt het aldaar bedoelde percentage (van het verschil tussen de Aankoopprijs en de Taxatieprijs) gesteld op het volgende percentage.

Bedoeld percentage bedraagt bij een levering aan Woonstad binnen na te melden tijdvak, dat aanvangt bij de vestiging van de Ondererfpacht en eindigt met de levering, te weten, een tijdvak van:

- één (1) jaar: vijftig procent (50%);
- twee (2) jaar: zestig procent (60%);
- drie (3) jaar: zeventig procent (70%);
- vier (4) jaar: tachtig procent (80%);
- vijf (5) jaar: negentig procent (90%);
- zes (6) jaar en meer: éenhonderd procent (100%).

(b) De P.O.-bijdrage als bedoeld in artikel 7 lid 4 sub a van de Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen over het ten tijde van deze akte lopende kalenderjaar bedraagt voor het Registergoed **zeshonderd negentig euro en achtennegentig eurocent (€ 690,98)**, de bijzondere voorwaarden zoals vastgesteld bij voornoemde akte van uitgifte in ondererfpacht (register Hypotheken 4, deel 57792 nummer 169, welke Algemene Voorwaarden en bijzondere voorwaarden voor zover toepasselijk worden geacht in deze akte te zijn opgenomen en daarmee een geheel uit te maken.

De canon is afgekocht voor een periode die eindigt op eenendertig december tweeduizend eenhonderddacht. (Nota Bene: dit is het einde van de afkoopperiode van de door Woonstad aan de gemeente verschuldigde canon voor het hele complex), zodat thans geen canon verschuldigd is.

Artikel 15. Omschrijving erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden casu quo aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot vestiging ondererfpacht, waarin staat vermeld:

"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.

Aanduiding

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:



Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 18

- a. *het bepaalde in voormelde akte van vestiging erfpacht.*
- b. *de Algemene Voorwaarden voor vestiging van Erfpacht op onroerende zaken van de gemeente Rotterdam in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam zijn vastgesteld bij besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente van vijf december tweeduizend zes en neergelegd in een akte op twaalf december tweeduizend zes verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn op diezelfde dag in deel 51229 nummer 132.*

Aanvaarding enzovoorts

KWALITATIEVE VERPLICHTING

De verkoper vestigt hierbij ten laste van het Registergoed en ten behoeve van Woonstad Rotterdam de navolgende kwalitatieve verbintenis in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek:

- 1 *Het is de koper verboden om op of aan de buitenzijde van het Registergoed een schotelantenne aan te brengen of te plaatsen.*
- 2 *De uit deze overeenkomst voor de koper voortvloeiende verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, gaan ook over op diegenen die het Registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen; mede zullen aan die verplichtingen geboden zijn, diegenen die van de rechthebbende op het Registergoed een recht tot gebruik van het Registergoed zullen verkrijgen.*
- 3 *Bij overtreding van voormelde kwalitatieve verbintenis is de eigenaar van het Registergoed gedurende de periode dat de verboden toestand voortduurt, een boete verschuldigd van éénhonderd euro (€ 100,00) per kalenderdag aan Woonstad Rotterdam".*

De in de voormelde aanhaling bedoelde akte van vestiging erfpacht betreft een akte op vijftiengintig september negentienhonderd tweeduizend negen verleden voor genoemde notaris Linssen bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijftiengintig september tweeduizend negen in register Hypotheken 4, in deel 57231, nummer 178. Genoemde verplichtingen zullen door Verkoopster aan koper bij de levering worden opgelegd en dienen door Verkoopster ten behoeve van rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.



Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 19

Artikel 16. Energielabel

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

Artikel 17. Publiekrechtelijke beperkingen

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

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

Artikel 18. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

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

- (a) de website van ruimtelijke ordening.nl;
- (b) het rapport van het Bodemloket te dato eenentwintig juli tweeduizend eenentwintig, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage);
- (c) voormeld reglement van de vereniging van eigenaars, waarin is vastgesteld dat de bestemming van het Registergoed is: woning met berging;
- (d) voormelde erfpachtvoorwaarden, waarin is vastgesteld dat de bestemming van het Registergoed is: wonen.

Artikel 19. Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Veilingnotaris.



Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 20

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris—
geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter—
zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling—
achterwege blijft.

Artikel 20. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede—
die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn—
ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het—
Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden,—
alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn—
ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

Artikel 21. Woonplaatskeuze

Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De verschijnende persoon is mij, notaris, bekend.

Waarvan akte wordt verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze—
akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en het geven van een—
toelichting daarop aan de verschijnende persoon, heeft de verschijnende—
persoon verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en—
daarmee in te stemmen. Vervolgens wordt deze akte onmiddellijk na beperkte—
voorlezing door de verschijnende persoon en mij, notaris, ondertekend om—
veertien uur drieënveertig minuten (14:43).

(Volgt ondertekening door verschenen persoon en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



[Handwritten signature]

Bijlage

45481_Eigendomsbewijs.pdf



Fokkema Linssen
Notarissen te Rotterdam

Blad 1
Dossnr. IK/2009.001256.01

**VESTIGING ONDERERFPACHT VAN EEN MVE-@
APPARTEMENTSRECHT@
(VERWIJZEND NAAR DE ALGEMENE BEPALINGEN)@
KRACHTENS AANNEMINGSOVEREENKOMST EN@
OVEREENKOMST TOT VESTIGING ONDERERFPACHT@**

door: Stichting Woonstad Rotterdam@
aan: (...)@
van: het te bouwen appartementsrecht aan de Blijvenburgstraat 218 te@
Rotterdam@

Heden, achttien januari tweeduizend tien, verschenen voor mij, mr. Hendrik Linssen, notaris met plaats van vestiging Rotterdam:

- 1 Ronald Reevers, geboren te Rotterdam op tien juli negentienhonderd vijfvijftig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, kantooradres: Fokkema Linssen Notarissen, Heenraadssingel 131, 3022 CD Rotterdam. Genoemde verschenen persoon handelt hierbij als schriftelijk gevolmachtigde van de stichting: **Stichting Woonstad Rotterdam**, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3015 EA Rotterdam, Rochussenstraat 21, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 24041502.
Stichting Woonstad Rotterdam wordt in deze akte ook aangeduid als "Woonstad Rotterdam" en/of "Verkoper".
2. enzovoorts;
hierna genoemd: "Ondererfpachter" en/of "(de) koper".

Volmacht

De volmacht, waaraan de onder 1 genoemde verschijnende persoon de bevoegdheid ontleent, is schriftelijk verleend en is gehecht aan de hierna te omschrijven akte van splitsing in appartementsrechten.

Hoedanigheid verschenen persoon

Wordt in deze akte gesproken van "de verschenen persoon", dan wordt daarmee aangeduid de betreffende verschenen persoon handelend als hiervoor gemeld, tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.

De verschenen personen verklaren het volgende.

TITEL WOONSTAD ROTTERDAM

- Woonstad Rotterdam is erfpachter van het perceel grond, kadastraal bekend gemeente kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, nummers **6161, 6163, 6164, en 5964**, tezamen groot drieëntachtig are en achtendertig centiare (83 a en 38 ca), eigendom van de gemeente Rotterdam, waarop een gebouw zal worden gesticht, bestaande uit éénhonderdeen (101) woningen, tweeënzestig (62) bergingen, achtentwintig (28) parkeerplaatsen, tuin en verder toebehoren, alsmede diverse algemene ruimten aan de **Blijvenburgstraat 120 tot en met 221 en 400 en 401 en 402 te Rotterdam**.
- De eigendom van bedoeld perceel grond berust bij de gemeente Rotterdam.
- De Erfpacht van bedoeld perceel werd door Woonstad Rotterdam verkregen krachtens na te melden akte van uitgifte in erfpacht.

- De uitgifte in Erfpacht is geschied ten behoeve van de realisatie van een project, bestaande uit voormeld appartementengebouw - "(het) Gebouw" - en onder de voorwaarden zoals deze bij en krachtens de betreffende besluiten van de gemeente Rotterdam zijn gesteld.
- Woonstad Rotterdam is vervolgens overgegaan tot de splitsing in appartementsrechten van het Gebouw en de daarbij behorende ondergrond, waarin het bij deze akte te leveren Appartementsrecht zich bevindt, een en ander overeenkomstig artikel 5:106 juncto artikel 5:107 BW.

MVE-WONING

Randvoorwaarde voor de verkoop van de woningen is dat ze op langere termijn voor de volkshuisvesting bewaard moeten blijven. De voor de verkoop onder deze voorwaarde door Woonstad Rotterdam bestemde categorie woningen wordt aangeduid als "MVE-woningen".

Daarbij staat de

M, voor: Maatschappelijk

V, voor: Verantwoord en de

E, voor: Eigendom.

- De (juridische) karakteristieken van de MVE-woningen zijn:
 - a een aanbiedingsplicht door degenen die een eenmaal verworven MVE-woning wil vervreemden annex een terugkoopgarantie verleend door Woonstad Rotterdam;
 - b een prijsrisico-garantie verleend door Woonstad Rotterdam;
 - c een zorginspanning/waarborg van Woonstad Rotterdam voor een goed "Planmatig Onderhoud" door de vereniging van eigenaars van het gebouw en toebehoren waarvan het na te melden appartementsrecht deel uitmaakt.
- Voor de juridische vormgeving van de MVE-kenmerken en daarmee de waarborg dat de betreffende woningen beschikbaar blijven voor het door Woonstad Rotterdam als toegelaten instelling te dienen volkshuisvestingsbelang, worden de woningen aan de individuele kopers geleverd door middel van de vestiging van een ondererfpacht op het (de) appartementsrecht(en) hetwelk recht geeft (geven) op het uitsluitend gebruik van de betreffende woning.(5:93-1 BW)

HET REGISTERGOED

TITEL, LEVERING, BESTEMMING, AANDUIDINGEN

Titel

Woonstad Rotterdam heeft met betrekking tot het na te melden appartementsrecht – "het Appartementsrecht" – met koper op zeven december tweeduizend negen een koop-/aannemingsovereenkomst gesloten ter zake van de afbouw van het Gebouw, zulks ter realisering van het na te melden "Appartementsrecht".

Vestiging ondererfpacht

Ter uitvoering van voormelde overeenkomsten vestigt Woonstad Rotterdam hierbij ten behoeve van Ondererfpachter een op één juni éenenwintighonderd acht eindigende Ondererfpacht - in deze akte aangeduid als "Ondererfpacht" - dat Ondererfpachter hierbij aanvaardt op:

het Appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **90**, dit recht omvat:

- a het achtennegentig/tienduizend zevenhonderdnegentigste (98/10.790e)

- aandeel in de erfpacht van een perceel grond, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, nummers **6161, 6163, 6164, en 5964**, tezamen groot drieëntachtig are en achtentertig centiare (83 a en 38 ca), eigendom van de gemeente Rotterdam, waarop wordt gerealiseerd het gebouw Blijvenburg 1 bestaande uit negenendertig (39) woningen, tweeënzestig (62) woningen met berging, één (1) dagopvang, één (1) huiskamer voor de groepswoningen, één (1) treppunt, achtentwintig (28) parkeerplaatsen, tuin en verder toebehoren, alsmede diverse algemene ruimten aan de **Blijvenburgstraat 120 tot en met 221 en 400 en 401 en 402 (oneven nummers) te Rotterdam**; en
- b het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping en een berging op de begane grond aan de **Blijvenburgstraat 218 te Rotterdam**. (5:85;93-1,3BW)

Bestemming van het Registergoed

Ondererfpachter zal het (de) tot het Registergoed behorende privé gedeelte(n) bestemmen en uitsluitend blijven gebruiken als: "woonhuis met berging".

Wanneer de woning bestaat uit twee of meer samengevoegde privé gedeelten, mogen geen bouwkundige voorzieningen worden getroffen waardoor deze samenvoeging weer geheel of gedeeltelijk ongedaan gemaakt wordt. (5:108;7:17;20-BW)

Het is Woonstad Rotterdam niet bekend dat dit beoogde gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een kadastraal uittreksel per heden zijn ten aanzien van het registergoed geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Er zijn verkoper geen aankondigingen gedaan van (overige) publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed, van welke aard ook.

Aanduidingen

In deze akte wordt verstaan onder:

- "**Appartementseigenaar**": de gerechtigde tot het Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid 4 BW dat deel uit maakt van het Gebouw.
- "**Appartementsrecht**": het appartementsrecht waarop krachtens deze akte een Ondererfpacht wordt gevestigd.
- "**Erfpacht**": het door de gemeente Rotterdam aan Woonstad Rotterdam verleende Erfpacht op de splitsing in appartementsrechten betrokken grond met het (de) daarop staande gebouw(en).
- "**Erfpachter**": de gerechtigde tot de Erfpacht.
- "**Eigenaar**": de juridische eigenaar van het in de Erfpacht betrokken perceel grond en het daarop staande gebouw dat in de splitsing is betrokken.
- "**Gebouw**": het gebouw/de gebouwen dat/die in de splitsing van de Erfpacht is/zijn - betrokken.

- "**Gemeente**"
de gemeente Rotterdam
- "**Ondererfpacht**":
de bij deze akte gevestigde Ondererfpacht;
- "**Ondererfpachter**":
de gerechtigde tot de Ondererfpacht;
- "**Privé gedeelte**":
het tot het appartementsrecht behorende gedeelte of gedeelten van het Gebouw dat/die blijkt/de Akte van Splitsing bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- "**Registergoed**":
de in deze akte onder het hoofd "Vestiging Ondererfpacht" omschreven Ondererfpacht.
- "**Vereniging**":
de vereniging van Appartementseigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e BW van het Gebouw.

Waar in deze akte meervoud van een definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan het meervoud van de eenheid zoals in de desbetreffende definities bedoeld, te weten: twee of meer, danwel alle.

DE VERKRIJGING VAN DE ERFPACHT DOOR Woonstad Rotterdam

Verlening Erfpacht aan Woonstad Rotterdam

- a De Erfpacht is door Woonstad Rotterdam verkregen als volgt:
Bij akte van vestiging erfpacht op vijftiengint september tweeduizend negen verleden voor mr. H. Linssen, notaris met plaats van vestiging Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op vijftiengint september tweeduizend negen, in deel 57231 nummer 178 heeft de Gemeente ten behoeve van Woonstad Rotterdam op het registergoed een eeuwigdurend recht van erfpacht gevestigd.

Splitsing in appartementsrechten door Woonstad Rotterdam

- b Woonstad Rotterdam heeft, als Erfpachter, zijn recht op het Gebouw met toebehoren en op de daarbij behorende grond met toebehoren gesplitst in appartementsrechten. Deze splitsing in appartementsrechten vond plaats bij de akte van splitsing op zeventien november tweeduizend negen voor genoemde notaris Linssen verleden. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in Register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 57470 nummer 130(5:106-1BW).

Tijdvak erfpacht; afkoop canon

- c De Erfpacht is eeuwigdurend gevestigd onder de verplichting voor de Erfpachter tot betaling van een eenmalige canon; deze is voor de gehele duur van de erfpacht afgekocht.

Afkoopsom

- d De afkoopsom voor de canon van de Erfpacht is door Woonstad Rotterdam aan de Gemeente voldaan.

KOOPPRIJS, CANON, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De door Ondererfpachter uit hoofde van voormelde koop-/aannemingsovereenkomst verschuldigde aanneemsom en na melden afkoopsom (tezamen "de Aankoopprijs") bedraagt ..enzovoorts inclusief

omzetbelasting. In dit bedrag is begrepen: de (waarde van de) door Ondererfpachter aan Woonstad Rotterdam verschuldigde afkoopsom van de terzake van de Ondererfpacht te betalen canon, voor een periode die eindigt op één juni tweeduizend negenenvijftig.

In mindering op de Aankoopprijs is door Ondererfpachter voldaan een bedrag groot enzovoorts door storting op een rekening bij het notariskantoor Fokkema Linssen te Rotterdam.

In dit bedrag is ondermeer begrepen de voormelde aan Woonstad Rotterdam verschuldigde afkoopsom van de canon enzovoorts (inclusief de verschuldigde omzetbelasting) alsmede de - eventuele - vergoeding als bedoeld onder II sub C van de aannemingsovereenkomst.

Verkoper verleent Ondererfpachter kwitantie voor de betaling van voormeld gedeelte van de Aankoopprijs en voormeld(e) bedrag(en). (7:4BW)

BEPALINGEN

Woonstad Rotterdam verleent - ter uitvoering van de met Ondererfpachter gesloten koopovereenkomst - aan Ondererfpachter: "de Ondererfpacht" op het Appartementsrecht onder de volgende bepalingen:

- A De bepalingen ter zake van de vestiging van de Ondererfpacht;
- B De bepalingen van de Ondererfpacht.

A DE BEPALINGEN TER ZAKE VAN DE VESTIGING VAN DE ONDERERFPACHT

Artikel 1

Kosten en belastingen

Alle kosten van de vestiging van de Ondererfpacht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van Woonstad Rotterdam.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

- 1 Woonstad Rotterdam is verplicht aan Ondererfpachter te verlenen een recht van Ondererfpacht op het Appartementsrecht dat:
 - a niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek en/of met inschrijvingen daarvan;
 - b niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, tenzij hierna anders is vermeld;
 - c niet bezwaard is met beperkte rechten, tenzij hierna anders is vermeld;
 - d niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, tenzij hierna anders is vermeld.

Afwijkende perceelsgrootte

- 2
 - a Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de bijbehorende grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding terzake.
 - b Verschil tussen de werkelijke en de blijvende de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein, behorend tot het Appartementsrecht zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering, zo tot vergoeding ter zake (artikel 3 koop-/aannemingsovereenkomst). (7:17-3,5 BW)

Baten en lasten

- 3 Alle baten en lasten ter zake van het Registergoed komen ten gunste, respectievelijk ten laste van Ondererfpachter met ingang van heden. Het

aandeel in de schulden en kosten, die ingevolge het in de akte van splitsing vastgestelde reglement voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaren, alsmede het aandeel in zodanige baten, komt ten laste dan wel ten gunste van de Ondererpachter vanaf de datum van oplevering van het privé-gedeelte of vanaf de datum van eventuele eerdere ingebruikneming door de Ondererpachter van dat gedeelte.

Artikel 3

Tijdstip aflevering, risico

Gedurende de (af)bouw blijft het Registergoed voor risico van Woonstad Rotterdam; met ingang van de dag waarop Ondererpachter de sleutels van de onderhavige woning in ontvangst heeft genomen, dan wel de woning in gebruik heeft genomen, gaan alle risico's op Ondererpachter over, onverminderd de overige verplichtingen van Woonstad Rotterdam uit hoofde van de aannemingsovereenkomst. (7:9-2 BW)

Rechten/aanspraken

Artikel 4

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan bij de oplevering over op Ondererpachter, voor zover zij op het Appartementsrecht/ het Privé gedeelte betrekking hebben. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Ondererpachter aan een overdracht mee te werken.

Verkoper is tevens verplicht kopieën van garantiebewijzen die met betrekking tot het Registergoed mochten bestaan aan Ondererpachter te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze mede ten gunste van Ondererpachter te doen strekken, respectievelijk deze ten name van Ondererpachter te doen stellen.

Artikel 5

Garanties van Verkoper

De Verkoper garandeert ten behoeve van Ondererpachter omtrent de huidige toestand van het Registergoed het volgende.

Beschikkingsbevoegdheid

- Woonstad Rotterdam is bevoegd tot vestiging van een recht van ondererfpacht op het Appartementsrecht. De gemeente heeft schriftelijk toestemming verleend tot en ingestemd met deze vestiging op vier november tweeduizend negen. (5:93BW; art.13.1. Algemene Bepalingen voor erfpacht van de gemeente Rotterdam)

Het Privé gedeelte is vrij van huur aan derden

- Het Registergoed is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.

Maatregelen overheid

- Aan Woonstad Rotterdam of de Vereniging zijn van overheidswege of door nutsbedrijven tot op heden ten aanzien van het Gebouw en/of het Privé-gedeelte geen veranderingen of voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- Ten aanzien van het registergoed zijn tot op heden geen handhavingbesluiten in de zin van artikel 100 e van de Woningwet aangekondigd of meegedeeld.
- Aan Verkoper is betreffende het Gebouw casu quo het Privé gedeelte

danwel het gebied waarin het Gebouw is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:

- a als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet 1988;
- b tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988;
- c door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- Het Gebouw is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter ontginning aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het Privé gedeelte krachtens de Huisvestingswet.
- Het Gebouw is niet opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
- De gemeente heeft niet vastgesteld een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuvordering in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen, waarin het Registergoed is begrepen.

Overige garanties

- Met betrekking tot het Registergoed is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.
- Voor Woonstad Rotterdam bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht op het Registergoed.
- Op het Registergoed rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.
- De Vereniging heeft geen andere schulden dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het Gebouw en de exploitatie, waaronder begrepen verzekering en administratie daarvan. De Vereniging heeft geen besluiten genomen waaruit voor de Appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.

Artikel 6

Milieutechnische gesteldheid van de grond

Bodem

Gebruik van het Registergoed

- 1 Woonstad Rotterdam verklaart dat het Registergoed uitsluitend is gebruikt voor bewoning.

Milieutechnische gesteldheid van de grond

- 2 Voor zover aan Woonstad Rotterdam bekend:
 - a is met betrekking tot het registergoed door de daartoe bevoegde instanties een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
 - b zijn krachtens de Wet bodembescherming tot heden ten aanzien van het registergoed door de daartoe bevoegde instanties **geen** beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
- 3 Voor zover de verontreiniging bekend is, is zij beschreven in een

Verkennd bodemonderzoek van zesentwintig augustus tweeduizend acht.

- 4 Uit dit milieuraapport blijkt dat het registergoed geschikt is voor het beoogde doel: **wonen met tuin en infrastructuur**.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE
BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.

Aanduiding

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- a. het bepaalde in voormelde akte van vestiging erfpacht.
- b. de Algemene Voorwaarden voor vestiging van Erfpacht op onroerende zaken van de gemeente Rotterdam in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam zijn vastgesteld bij besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente van vijf december tweeduizend zes en neergelegd in een akte op twaalf december tweeduizend zes verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn op diezelfde dag in deel 51229 nummer 132.

Aanvaarding

Voor zover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen die Woonstad Rotterdam aan Ondererfpachter moet opleggen, doet Woonstad Rotterdam dat hierbij en wordt een en ander hierbij door Ondererfpachter aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door Woonstad Rotterdam voor die derden aangenomen.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

- 1 Op het Registergoed is van toepassing het bepaalde in voormelde akte van splitsing. Ondererfpachter oefent alle rechten en bevoegdheden uit die aan de appartementseigenaar toekomen. Ondererfpachter verbindt zich tot prompte voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, die voor Ondererfpachter, als (ware Ondererfpachter) lid van de Vereniging uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van de Vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien. Van de inhoud van deze statuten en reglementen heeft Ondererfpachter kennisgenomen.
- 2 Verkoper verklaart dat de vereniging van eigenaars nog niet actief is en dientengevolge geen sprake is van reserve- en/of onderhoudsfondsen noch van verschuldigdheid van voorschotbijdragen en definitieve bijdragen aan de betreffende vereniging van eigenaars.
Indien na heden het tegendeel mocht blijken is verkoper aansprakelijk voor de voldoening daarvan; verkoper vrijwaart koper daarvoor.

KWALITATIEVE VERPLICHTING

De verkoper vestigt hierbij ten laste van het Registergoed en ten behoeve van Woonstad Rotterdam de navolgende kwalitatieve verbintenis in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek:

- 1 Het is de koper verboden om op of aan de buitenzijde van het Registergoed een schotelantenne aan te brengen of te plaatsen.
- 2 De uit deze overeenkomst voor de koper voortvloeiende verplichtingen ten

- 3 aanzien van het Registergoed, gaan ook over op diegenen die het Registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen; mede zullen aan die verplichtingen geboden zijn, diegenen die van de rechthebbende op het Registergoed een recht tot gebruik van het Registergoed zullen verkrijgen. Bij overtreding van voormelde kwalitatieve verbintenis is de eigenaar van het Registergoed gedurende de periode dat de verboden toestand voortduurt, een boete verschuldigd van éénhonderd euro (€ 100,00) per kalenderdag aan Woonstad Rotterdam.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op eerstbedoelde overeenkomst betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Woonstad Rotterdam noch Ondererfpachter kan zich ter zake van de koopovereenkomst en vestiging/levering van de Ondererfpacht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

DE AANNEMINGSOVEREENKOMST

Woonstad Rotterdam en de koper bevestigen hun wederzijdse verplichtingen uit voormelde aannemingsovereenkomst en verbinden zich tot volledige nakoming daarvan. Hierbij wordt speciaal verwezen naar de verplichtingen, welke voor Woonstad Rotterdam jegens koper – en eventueel ook jegens diens rechtsoptvolgers – voortvloeien uit de Garantieregeling koopwoningen Blijvenburg fase 1.

Voorzover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Woonstad Rotterdam en de koper gelden hetgeen tussen hen is overeengekomen in de door hen gesloten overeenkomst tot vestiging van een recht van Ondererfpacht.

B BEPALINGEN VAN DE ONDERERFPACHT

De Ondererfpacht wordt verleend onder de hierna bedoelde Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen, voorzover daarvan in deze akte niet is afgeweken, en onder de hierna sub 2 opgenomen “Bijzondere Bepalingen”.

1 Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen

De Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen zijn opgenomen in een akte op drie september tweeduizend één verleden voor mr. J.G. Millenaar, notaris te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zes september daaraanvolgend in deel 21.477 nummer 20. Ondererfpachter heeft de tekst van voormelde Algemene Bepalingen ontvangen.

De Ondererfpachter bevestigt en aanvaardt deze bepalingen en verbindt zich hierbij tot medewerking aan, nakoming en uitvoering van deze bepalingen, in het bijzonder het bepaalde in voormelde Algemene Bepalingen:

Hoofdstuk 1, artikel 7, luidend als volgt:

“Artikel 7

Derdenwerking

- 1 Partijen beogen en bevestigen uitdrukkelijk de goederenrechtelijke derdenwerking ten aanzien van al hun rechten en verplichtingen uit hoofde van deze akte en de akte van vestiging van de Ondererfpacht.

- De in de volgende leden van dit Artikel vermelde kwalitatieve- en kettingbedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.*
- 2 *Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van deze akte en de akte van vestiging van de Ondererfpacht om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Registergoed, zullen bovendien overgaan op degenen die het Registergoed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.*
 - 3 *Ondererfpachter zal voorts bij:*
 - a *de levering van het Registergoed of van een gedeelte daarvan;*
 - b *bezwaaring van het Registergoed of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht;*
 - c *het in gebruik geven van het Registergoed aan derden,**de verplichtingen uit hoofde van de akte waarbij de Ondererfpacht wordt gevestigd ten behoeve van Erfpachter opleggen aan de rechtsopvolger van Ondererfpachter of een beperkt gerechtigde en zulks aannemen ten behoeve van Erfpachter."*

Hoofdstuk II, artikelen 1, 2, 3 en 7

onder meer betrekking hebbende op:

- de plicht het Privé gedeelte zelf te bewonen;
- de beperking in de bevoegdheid het Registergoed te vervreemden en (met hypotheek) te bezwaren;
- de plicht het Registergoed onder omstandigheden aan Woonstad Rotterdam te koop aan te bieden;

Hoofdstuk I, artikel 13 lid 2 sub f, Hoofdstuk II, artikel 4 sub h en artikel 8

onder meer betrekking hebbende op:

- de afwikkeling einde Ondererfpacht;
- de overdracht via ABC-akte;
- de overdracht rechtspositie door Woonstad Rotterdam;

tot de uitvoering van welke rechtshandelingen Ondererfpachter de in voormelde Algemene Bepalingen omschreven toestemming, volmacht casu quo medewerking hierbij verleent aan de Erfpachter (Woonstad Rotterdam); Erfpachter (Woonstad Rotterdam) aanvaardt hierbij bedoelde toestemming, volmacht casu quo medewerking van Ondererfpachter.

In de Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen wordt het bepaalde in Hoofdstuk II Artikel 2 alinea II voorafgegaan door de woorden: "de hypothecaire inschrijving op het Registergoed voor."

2 Bijzondere bepalingen

Vaststelling MVE-prijs

In aanvulling op de Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen omtrent de vaststelling van de MVE-prijs in alinea c (Vaststelling MVE-prijs) van artikel 4 van Hoofdstuk II (MVE-Bepalingen) wordt het aldaar bedoelde percentage (van het verschil tussen de Aankoopprijs en de Taxatieprijs) gesteld op het volgende percentage. Bedoeld percentage bedraagt bij een levering aan Woonstad Rotterdam binnen na te melden tijdvak, dat aanvangt bij de vestiging van de Ondererfpacht en eindigt met de levering, te weten, een tijdvak van:

- één (1) jaar: vijftig procent (50%);

- twee (2) jaar: zestig procent (60,00%);
- drie (3) jaar: zeventig procent (70,00%);
- vier (4) jaar: tachtig procent (80%);
- vijf (5) jaar: negentig procent (90%);
- zes (6) jaar en meer: éénhonderd procent (100%).

De P.O.-bijdrage als bedoeld in artikel 7 lid 4 sub a van de Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen over het ten tijde van deze akte lopende kalenderjaar bedraagt voor het Registergoed zeshonderdnegentig euro en achtennegentig eurocent (€ 690,98).

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

De voor de bouw van het registergoed vereiste bouwvergunning is korter dan tien (10) jaar geleden aangevraagd, zodat geen energieprestatiecertificaat is vereist.

OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

Op deze levering is omzetbelasting verschuldigd, aangezien het bij deze verkregene door de verkoper als ondernemer is vervaardigd terwijl zij de omzetbelasting ter zake van haar verkrijging geheel in aftrek heeft gebracht en de onroerende zaak niet als bedrijfsmiddel heeft gebruikt; met betrekking tot deze verkrijging doen partijen mitsdien een beroep op artikel 15 lid 1 sub a van de Wet belastingen van rechtsverkeer, krachtens welke bepaling deze verkrijging is vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

OVERIGE BEPALINGEN

Aanduidingen

In deze akte wordt gebezigd de aanduiding BW, voorafgegaan door een cijfer ter vermelding (van het betreffende boek) van het Burgerlijk Wetboek. De in de tekst van deze akte tussen haakjes geplaatste aanduiding van artikelnummers van het BW of andere wet- of regelgeving maken geen deel uit van deze akte.

WOONPLAATSKEUZE

Voor de toepassing van de Wet belastingen van rechtsverkeer als gevolg van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

Deze akte is verleden te Rotterdam op de in de aanhef van deze akte vermelde datum.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De betreffende verschenen personen hebben verklaard tijdig vóór het verlijden van de akte de gelegenheid te hebben gekregen om van de inhoud van de akte kennis te nemen.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen personen medegedeeld en toegelicht. Voorts is gewezen op de gevolgen die voor partijen of een of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien. De betreffende verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Onmiddellijk na voorlezing van de wettelijk voorgeschreven gedeelten van de akte is de akte door de verschenen personen ondertekend en, onmiddellijk daarna, door mij, notaris, ondertekend om zestien uur vierendertig minuten.

Bijlage

45481_opgave dataland.pdf



RAPPORT

ADRES

Straatnaam en huisnummer
Postcode en woonplaats
Gemeente
Wijk
Buurt
WOZ-objectnummer

Blijvenburgstraat 218
3042KE Rotterdam
Rotterdam
Overschie
Kleinpolder
059900809264

Kadastraal

Kadastrale aanduiding
Perceelgrootte
Omschrijving kadastraal object
Soort recht
Gerechtigde

OVERSCHIE C 6167 A90

WONEN (APPARTEMENT)
1/1 Eigendom (recht van) belast met Erfpacht (recht van)

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke
Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadastro.

Laatst bekende koopsom
Jaar

I. Bhawan
21-09-2021 13:41

Rapportnummer: 1665372
3042KE/218

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een
samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.
21-09-2021 13:41

Pagina 1 van 1



RAPPORT

ADRES

Straatnaam en huisnummer	Blijvenburgstraat 218
Postcode en woonplaats	3042KE Rotterdam
Gemeente	Rotterdam
Wijk	Overschie
Buurt	Kleinpolder
WOZ-objectnummer	059900809264

OBJECT

Objectstatus	Object in gebruik
Bouwjaar	2011
Oppervlakte BAG	81 m2
Omschrijving vergunde verbruik	woonfunctie
Complexrelatie	105
WOZ-object 059900809264	81 m2
Oppervlakte WOZ wonen	Meergezinswoning
Gebruiksklasse	Geen monument / Onbekend
Monumentaanduiding	wonen: gestapeld
Feitelijk gebruik	

OBJECTINDELING

Woningtype	Galerijwoning
Oppervlakte per bouwlaag	04 81
Aantal kamers	3
Aantal kamers > 8m2	2
Aantal kamers 6-8 m2	0
Aantal kamers 5-6 m2	0
Aantal woonlagen	1
Oppervlakte woonkamer	34 m2
Ligging woonkamer	4
Bouwlaag toegangsdeur	4
Breedte woning	0 m
Diepte woning	0 m

Rapportnummer: 1665371
3042KE/218

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.
21-09-2021 13:40

Pagina 1 van 2

PLATTEGROND

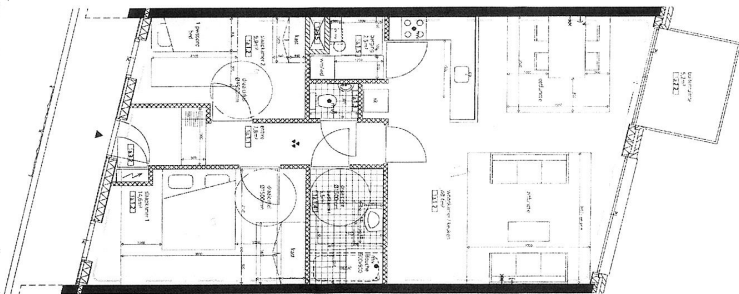
Plattegrond(en) van gemeente Rotterdam worden in de bijlage weergegeven.

I. Bhawan
21-09-2021 13:40

Rapportnummer: 1665371
3042KE/218

Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Aansprakelijkheid wordt niet aanvaard. DataLand is een samenwerkingsverband van Nederlandse gemeenten.
21-09-2021 13:40

Pagina 2 van 2



Bijlage

45481_opgave vve.pdf



CMS Derks Star Busmann
Postbus 94700
1090 GS AMSTERDAM

onderwerp: **Eigendomsoverdracht Blijvenburgstraat 218 te Rotterdam**
datum: 29 september 2021
ons kenmerk: VVE/51070
VvE Blijvenburg 1 (51070)

Geachte heer / mevrouw,

Ons is de eigendomsoverdracht gemeld van appartementsrecht(en) die deel uitmaken van bovenvermelde Vereniging van Eigenaars. Voor deze eigendomsoverdracht zijn de volgende gegevens aan de orde:

Verkoper: , Blijvenburgstraat 218, 3042 KE Rotterdam.

Koper: executieveling, xxx xxx, XXX Xxx

Datum overdracht: **30 september 2021**

Appartementsrecht(en): Appartementsrecht A-090 - Blijvenburgstraat 218 (Woning met berging)

De VvE-bijdrage is: EUR 131,33 per maand

De debiteurenadministratie van de VvE geeft aan dat het saldo van de verkoper momenteel een stand vertoont van **EUR 415,58**. De samenstelling van dit debiteurensaldo treft u bijgaand aan. Wij verzoeken u dit bedrag te betrekken in uw afrekening. **Vindt het transport plaats in de komende maand(en) dan verzoeken wij u vóór die datum opnieuw te informeren naar het actuele saldo.** Het is uiteraard erg belangrijk dat in uw afrekening het juiste/actuele saldo opgenomen wordt.

De betalingsachterstand hebben wij overgedragen aan onze deurwaarder. U dient zelf zorg te dragen dat het juiste bedrag in uw afrekening opgenomen wordt. **Wij verzoeken u dan ook rechtstreeks contact op te nemen met deurwaarder voor het totale saldo incl. incassokosten.** Het betreft BoitenLuhrs Den Haag te 's-Gravenhage, bereikbaar op 088-9993666.

Het dossiernummer is 52106891.

Woonstad Rotterdam VvE Beheer

Bezoekadres
Prins Alexanderlaan 201
3065 RH Rotterdam

Postadres
Postbus 2370
3000 CJ Rotterdam

t (010) 440 88 00
e info@woonstadrotterdam.nl
i www.jaauvve.nu
KvK nr. VvE 51230801

Overzicht uit debiteurenadministratie:

Voor: Blijvenburgstraat 218, 3042 KE Rotterdam.

Betalingsoverzicht d.d. 29-09-2021

Datum	Omschrijving	door u te betalen	door u betaald
01-01-2021	Beginsaldo	680,50	
01-01-2021	VVE-bijdrage jan-2021	131,33	
06-01-2021	Incasso - VVE-bijdrage jan-2021		131,33
12-01-2021	Sorno - VVE-bijdrage jan-2021		-131,33
01-02-2021	VVE-bijdrage feb-2021	131,33	
02-02-2021	Incasso - VVE-bijdrage feb-2021		131,33
08-02-2021	Sorno - VVE-bijdrage feb-2021		-131,33
10-02-2021	BE BOITEN INZ DERDENG, 5206224 VVE BLIJVENBURG 1		643,73
10-02-2021	Rente incassozaak		2,41
01-03-2021	VVE-bijdrage mrt-2021	131,33	
03-03-2021	Incasso - VVE-bijdrage mrt-2021		131,33
09-03-2021	Sorno - VVE-bijdrage mrt-2021		-131,33
10-03-2021	incassokosten 10/03/2021	64,61	
01-04-2021	VVE-bijdrage apr-2021	131,33	
07-04-2021	Incasso - VVE-bijdrage apr-2021		131,33
07-04-2021	Sorno - VVE-bijdrage apr-2021		-131,33
01-05-2021	VVE-bijdrage mei-2021	131,33	
05-05-2021	Incasso - VVE-bijdrage mei-2021		131,33
05-05-2021	Sorno - VVE-bijdrage mei-2021		-131,33
19-05-2021	BE BOITEN INZ DERDENG, 52102796 VVE BLIJVENBURG		556,45
01-06-2021	VVE-bijdrage jun-2021	131,33	
03-06-2021	Incasso - VVE-bijdrage jun-2021		131,33
03-06-2021	Sorno - VVE-bijdrage jun-2021		-131,33
10-06-2021	incassokosten 10/06/2021	49,94	
01-07-2021	VVE-bijdrage jul-2021	131,33	
05-07-2021	Corr. incassokosten		114,55
05-07-2021	Incasso - VVE-bijdrage jul-2021		131,33
05-07-2021	Sorno - VVE-bijdrage jul-2021		-131,33
09-07-2021	BE BOITEN INZ DERDENG, 52106179 VVE BLIJVENBURG		232,41
14-07-2021	Afrekening jaarexploitatie 2020	-51,89	
01-08-2021	VVE-bijdrage aug-2021	131,33	
04-08-2021	Incasso - VVE-bijdrage aug-2021		131,33
04-08-2021	Sorno - VVE-bijdrage aug-2021		-131,33
10-08-2021	incassokosten 10/08/2021	40,00	
01-09-2021	VVE-bijdrage sep-2021	131,33	
03-09-2021	Incasso - VVE-bijdrage sep-2021		131,33
03-09-2021	Sorno - VVE-bijdrage sep-2021		-131,33
		-----	-----
		1.965,13	1.549,55

Totaal nog te betalen : 415,58 Euro

Woonstad Rotterdam VVE Beheer

Bezoekadres
Prins Alexanderlaan 201
3065 RH Rotterdam

Postadres
Postbus 2370
3000 CJ Rotterdam

t (010) 440 88 00
e info@woonstadrotterdam.nl
i www.woonvve.nl
KvK nr. VVE 51230801

Verrekening van de VvE bijdrage door notaris: De VvE bijdrage van de maand waarin het transport plaatsvindt wordt door de VvE in rekening gebracht bij de verkopende partij. De verkopende partij betaalt deze bijdrage aan de VvE. De notaris verrekent deze bijdrage tussen koper en verkoper.

LET OP: Deze verrekening vindt ook plaats bij transport op de eerste kalenderdag van de maand.

Af te rekenen bedragen met de VvE verzoeken wij u te storten op rekening **NL82 ABNA 0470 4643 13 (ABN-AMRO)** t.n.v. VvE Blijvenburg 1 te Rotterdam. Bij betaling in de omschrijving het **adres** vermelden.

Wij verzoeken u vriendelijk bijgaande machtiging voor het automatisch incasseren van de maandelijkse VvE bijdrage, door de koper in te laten invullen en ondertekenen. Graag ontvangen wij die dan van u retour.

De door de **koper** verschuldigde mutatiekosten dient u over te maken op rekening **NL82 ABNA 0470 4643 13 (ABN-AMRO)** op naam van VvE Blijvenburg 1 (zie bijgevoegde nota).

Wanneer het transport daadwerkelijk plaatsgevonden heeft, dit **direct** doorgeven per email aan vve-administratie@woonstadrotterdam.nl.

Ná de eigendomsoverdracht ontvangen wij graag van u de **2 voorbladen** van de Akte van Levering, waaruit wij de benodigde gegevens kunnen halen, zoals datum transport, namen van de eigenaren en de appartementsrecht(en) welke zijn overgedragen. Deze gegevens zijn voor ons van belang om de ledenadministratie te kunnen aanpassen.

Ook willen wij graag het **nieuwe adres** van de verkoper van u ontvangen, om een eventuele afrekening verwarmingskosten / servicekosten op te kunnen sturen.

Woonstad Rotterdam VvE Beheer

Bezoekadres
Prins Alexanderlaan 201
3065 RH Rotterdam

Postadres
Postbus 2370
3000 CJ Rotterdam

t (010) 440 88 00
e info@woonstadrotterdam.nl
i www.vvewoe.nl
KvK nr. VvE 51230801

Er is geen lening geregistreerd op naam van deze VvE

Reservefonds gelijke delen	
App. A-090 - Blijvenburgstraat 218	173,79 (1 / 104 deel)
Reservefonds Planmatig onderhoud	
App. A-090 - Blijvenburgstraat 218	0,00 (5 / 548 deel)

Met vriendelijke groet,
Woonstad Rotterdam VvE beheer

Als de datum van overdracht wordt uitgesteld, graag per omgaand mailen naar vve-administratie@woonstadrotterdam.nl, dan kunnen wij u een nieuwe opgave sturen.

Bijlagen:

- Informatie bestuur en KvK.
- VvE verklaring ex artikel 5:122 BW
- Nota mutatiekosten
- Machtigingsformulier voor automatische incasso

Woonstad Rotterdam VvE Beheer

Bezoekadres
Prins Alexanderlaan 201
3065 RH Rotterdam

Postadres
Postbus 2370
3000 CJ Rotterdam

t (010) 440 88 00
e info@woonstadrotterdam.nl
i www.jouwvve.nl
KvK nr. VvE 51230801

Bijlage

45481_opgave bodem.pdf



Rapport Bodemloket

Datum: 21-7-2021



Legenda

Locatie

Voortgang onderzoek

Mijnsteengebieden

- ☐ Gegevens aanwezig, status onbekend
☐ Saneringsactiviteit
☐ Voldoende onderzoek/gesaneerd
☐ Onderzoek uitvoeren
☐ Historie bekend
☐ Mijnteengebieden Limburg
 Besluit Bodemkwaliteit

Bodemloket Rapport

Rapport Inhoud

- 1 Algemeen
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

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

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Bodem informatie: Blijvenburgstraat 218 te Rotterdam



De informatie voor zover deze specifiek door DCMR is aangetekend bij het onderhavige registergoed is deels toegevoegd en volledig in te zien op het internet; informatie omtrent van de naastgelegen en overige nabij gelegen percelen is in te zien op het internet (zie link <http://dcmr.gisinternet.nl/>)

Blijvenburgstraat

Adres	Blijvenburgstraat Blijvenburgstraat Rotterdam (Rotterdam)
Beoordeling verontreiniging	ernstig, geen spoed
Vervolg	starten sanering

Besluiten

Datum	Besluit	Status	Document	Vink document(en) aan om aan te vragen.
01-07-2021	BUS-melding correct aangeleverd	Definitief	99991030026	
15-01-2020	BUS-melding correct aangeleverd	Definitief	9999722567	
07-06-2011	Geen vervolg (geen adm Nazorg)	Definitief	21263034	
04-12-2008	Geen vervolg (geen adm Nazorg)	Definitief		☐ AA059912103

Rapporten

- [Basis](#)
- [Details](#)

	Datum	Soort onderzoek	Adviesbureau	Rapportnummer	Vink document(en) aan om aan te vragen.
1	17-06-2021	Meldingsformulier BUS saneringsplan	BOOT	99991024962	
2	19-12-2019	Verkenndend onderzoek NEN 5740	BOOT	9999153501	

3	19-12-2019	Meldingsformulier BUS saneringsplan	BOOT	9999715942	
4	11-04-2011	Saneringsplan	BOOT	21263739	
5	18-01-2011	Verkennd onderzoek NEN 5740		21263740	
6	26-08-2008	Verkennd onderzoek NEN 5740	Oranjewoud		AA059912103
	Asbest	Vervolg	Max. overschrijding grond	Max. overschrijding grondwater	Max. overschrijding samenstellingswaarden Besluit bodemkwaliteit
1	Afwezig	starten sanering			Max. overschrijding bodemkwaliteitskaart
2	Afwezig	opstellen SP			
3	Afwezig	starten sanering			
4					
5					
6					

Bijlage

45481_akte v splitsing deel 57470 nr 130.pdf

Kadaster

Blad 1 van 20

AKTE VAN SPLITSING@
(MET VERWIJZING NAAR HET ALGEMEEN REGLEMENT BIJ@
SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN VAN MVE-@
WONINGEN)@
 door : Stichting Woonstad Rotterdam@
 van: MVE-complex Blijvenburg 1 te Rotterdam@

Heden, zeventien november tweeduizend negen, verscheen voor mij, mr. Hendrik Linssen, notaris met plaats van vestiging Rotterdam:
 Ronald Reevers, geboren te Rotterdam op tien juli negentienhonderd vijfenvijftig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, kantooradres: Fokkema Linssen Notarissen, Heemraadssingel 131, 3022 CD Rotterdam, deze handelt als gevolmachtigde van de statutair te Rotterdam gevestigde stichting: "**Stichting Woonstad Rotterdam**", hierna aangeduid als "Woonstad Rotterdam", adres van de stichting: Rochussenstraat 17, 3015 EA, Rotterdam, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer: 24243795.
Volmacht
 De volmacht, waaraan de betreffende verschijnende persoon de bevoegdheid ontleent, is schriftelijk verleend en zal aan deze akte worden gehecht.
Hoedanigheid verschenen persoon
 Wordt in deze akte gesproken van "de verschenen persoon", dan wordt daarmee aangeduid de betreffende verschenen persoon handelend als hiervoor gemeld, tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt.

INLEIDING
 De verschenen persoon verklaarde het volgende.
Het registergoed

Aan Woonstad Rotterdam behoort toe de erfpacht op het navolgende registergoed:
 het perceel grond, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, nummers **6161, 6163, 6164, en 5964**, tezamen groot drieëntachtig are en achtendertig centiare (83 a en 38 ca), eigendom van de gemeente Rotterdam, waarop wordt gerealiseerd het gebouw Blijvenburg 1 bestaande uit negenendertig (39) woningen, tweeënzestig (62) woningen met berging, één (1) dagopvang, één (1) huiskamer voor de groepswoningen, één (1) trefpunt, achtentwintig (28) parkeerplaatsen, tuin en verder toebehoren, alsmede diverse algemene ruimten aan de **Blijvenburgstraat nummers 120 tot en met 221 en 400 en 401 en 402 te Rotterdam**,

hierna aan te duiden als: het "registergoed".

Verkrijging van het registergoed door Woonstad Rotterdam

Woonstad Rotterdam heeft de erfpacht van het registergoed verkregen als volgt.

- a De Gemeente Rotterdam - hierna te noemen: de "Gemeente" heeft met Woonstad Rotterdam, op basis van haar besluitvorming in het kader van de toenmalige verzelfstandiging van het Gemeentelijk Woningbedrijf Rotterdam, een overeenkomst gesloten tot vestiging van erfpacht op voormeld registergoed.
- b Bij akte verleden op vijftientwintig september tweeduizend negen voor mr. H. Linssen, notaris te Rotterdam, heeft de Gemeente ten behoeve van Woonstad Rotterdam op het registergoed een eeuwigdurend recht van erfpacht gevestigd.
 Een afschrift van deze akte is op diezelfde dag ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in deel 57231 nummer 178.
- c Door Woonstad Rotterdam is canon verschuldigd. De verplichting tot het betalen van canon is afgekocht voor de duur van de erfpacht. (5:85-2 BW)

Splitsing in appartementsrechten

- a Woonstad Rotterdam heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van het in aanbouw zijnde gebouw met toebehoren, alsmede de van de daarbij behorende grond, een en ander in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek.
- b De appartementsrechten welke zullen ontstaan door de splitsing in appartementsrechten kunnen - binnen het kader van het door Woonstad Rotterdam te dienen volkshuisvestingsbelang - door Woonstad Rotterdam aan individuele gegadigden, onder de noemer "MVE-woningen" worden vervoerd. MVE staat voor: Maatschappelijk Verantwoord Eigendom.

Tekening

- a Voormeld gebouw is uitgelegd in een plan van alle bouwlagen, bestaande uit een blad - hierna aan te duiden als: " Tekening" - dat aan deze akte zal worden gehecht. (5:109-2 BW)
- b Op de Tekening zijn de gedeelten van het gebouw/het complex, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, aangegeven en voorzien van de arabische cijfers 1 tot en met 132.(5:109-

Onroerende Zaken Hyp4 : 57470/130 17-11-2009 14:40

2 BW)

Complexaanduiding

De bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam heeft blijkens een daartoe strekkende verklaring op de Tekening, op negentien oktober tweeduizend negen voor het (de) in de splitsing te betrekken registergoed vastgesteld de complexaanduiding: **6167-A**.

Omschrijving appartementsrechten

Het omschreven recht op het gebouw en ondergrond met toebehoren wordt hierbij gesplitst in de volgende éénhonderdtweëndertig (132) appartementsrechten:

- 1 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 400** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex 1;
- 2 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 127** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex 2.
- 3 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 128** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex 3.
- 4 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 129** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex 4.
- 5 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 130** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex 5.
- 6 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 131** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex 6.
- 7 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 132** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex 7.
- 8 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de dagopvang en verder toebehoren op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 133** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex 8.
- 9 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het trefpunt en verder toebehoren op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 120** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex 9.
- 10 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 121** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex 10.
- 11 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 122** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex 11.
- 12 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning en berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 123** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex 12.
- 13 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 124** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex 13.
- 14 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 125** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex 14.
- 15 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 126** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex 15.
- 16 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 402** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex 16.
- 17 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 145** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex 17.
- 18 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 146** te 3042 KE **Rotterdam**,

- 34 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 140** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **34**.
- 35 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 141** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **35**.
- 36 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 142** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **36**.
- 37 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 143** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **37**.
- 38 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de huiskamer van de groepswoningen op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 144** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **38**.
- 39 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 167** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **39**.
- 40 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 168** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **40**.
- 41 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 169** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **41**.
- 42 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 170** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **42**.
- 43 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 171** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **43**.
- 44 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 172** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **44**.
- 45 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 173** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **45**.
- 46 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 174** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **46**.
- 47 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 175** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **47**.
- 48 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 176** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **48**.
- 49 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 177** te 3042 KE

- Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **49**
- 50 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 156** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **50**.
- 51 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 157** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **51**.
- 52 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en de berging op de begane grond, bouwnummer **41**, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 158** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **52**.
- 53 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 159** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **53**.
- 54 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 160** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **54**.
- 55 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 161** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **55**.
- 56 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 162** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **56**.
- 57 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 163** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **57**.
- 58 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 164** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **58**.
- 59 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 165** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **59**.
- 60 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 166** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **60**.
- 61 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 190** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **61**.
- 62 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 189** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **62**.
- 63 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping, en de berging op de begane grond plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 191** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **63**.
- 64 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 192** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **64**.

- 65 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 193** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **65**.
- 66 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 194** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **66**.
- 67 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 195** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **67**.
- 68 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 196** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **68**.
- 69 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 197** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **69**.
- 70 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 198** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **70**.
- 71 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 199** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **71**.
- 72 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 197** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **72**.
- 73 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 179** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **73**.
- 74 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 180** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **74**.
- 75 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 181** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **75**.
- 76 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 182** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **76**.
- 77 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en verder toebehoren, bouwnummer **66**, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 183** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **77**.
- 78 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 184** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **78**.
- 79 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 185** te 3042 KE **Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding **6167-A**, appartementsindex **79**.
- 80 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping en de berging op de begane grond, plaatselijk bekend **Blijvenburgstraat 186** te 3042 KE

- Pagina 64 van 210
Datum: 18-06-2025 11:00

- Al deze appartementsrechten behoren toe aan Woonstad Rotterdam.

Woonstad Rotterdam:

- gaat hierbij vervolgens over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek als volgt:

HET REGLEMENT

Gemeld reglement zal omvatten de artikelen 1 tot en met 47 die zijn opgenomen in het "Algemeen MVE-Splitsingsreglement".

De akte houdende het Algemeen MVE-Splitsingsreglement is verleden voor mr. A.C.M. Fokkema-Schute, notaris te Rotterdam, op acht oktober tweeduizend één en bij afschrift ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op negen oktober daaraanvolgend in deel 21563 nummer 22.

De artikelen van het Algemeen MVE-Splitsingsreglement worden beschouwd woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, voorzover in die artikelen geen wijzigingen en aanvullingen worden aangebracht door het navolgend:

AANVULLEND REGLEMENT

De wijzigingen, aan- en invullingen op de van toepassing verklaarde bepalingen van het Algemeen MVE-Splitsingsreglement luiden als volgt.

(De navolgende aanduidingen van artikel-(nummers) en lid-(nummers) verwijzen naar en corresponderen met de betreffende aanduidingen in het Algemeen MVE-Splitsingsreglement.)

Artikel 2

Lid 1

Aandelen

De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd als volgt:

- Elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 3 tot en met 7, 10 tot en met 14, 18 tot en met 26, 29 tot en met 37, 44, 55, 66 en 77, voor drieënnegentig / tienduizend zevenhonderdnegentigste (93/10.790) gedeelte.
- De eigenaar van het appartementsrecht met index 84 voor zesennegentig / tienduizend zevenhonderdnegentigste (96/10.790) gedeelte.
- Elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 52, 56, 57, 64, 69, 70, 79 tot en met 81, 85, 86, 99 en 100 voor zevenennegentig / tienduizend zevenhonderdnegentigste (97/10.790) gedeelte.
- Elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 40, 41, 45, 46, 51, 54, 58, 62, 65, 68, 73 tot en met 75, 87, 89, 90 tot en met 92, 95, 96, 98, 101, 102, en 103 voor achtennegentig / tienduizend zevenhonderdnegentigste (98/10.790) gedeelte.
- Elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 42, 43, 47, 48, 53, 59, 63, 67, 76, 78, 88 en 97 voor negenennegentig / tienduizend zevenhonderdnegentigste (99/10.790) gedeelte.
- Elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 8 en 9 voor éénhonderdacht / tienduizend zevenhonderdnegentigste (108/10.790) gedeelte.
- Elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 17, 27, 28 en 38 voor éénhonderdtwaalf / tienduizend zevenhonderdnegentigste (112/10.790) gedeelte.
- De eigenaar van het appartementsrecht met index 104 voor éénhonderdzestien / tienduizend zevenhonderdnegentigste (116/10.790) gedeelte.
- Elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 60, 61, 71, 82, 83 en 93 voor éénhonderdzeventien / tienduizend zevenhonderdnegentigste (117/10.790) gedeelte.
- Elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 39, 50, 72 en 94 voor éénhonderdachttien / tienduizend zevenhonderdnegentigste (118/10.790) gedeelte.
- De eigenaar van het appartementsrecht met index 49 voor éénhonderdnegentien / tienduizend zevenhonderdnegentigste (119/10.790) gedeelte.
- De eigenaar van het appartementsrecht met index 16 voor éénhonderdzesentwintig / tienduizend zevenhonderdnegentigste (126/10.790) gedeelte.
- Elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 1 en 15 voor éénhonderdveenen twintig / tienduizend zevenhonderdnegentigste (127/10.790) gedeelte.
- De eigenaar van het appartementsrecht met index 2 voor éénhonderdachttentwintig / tienduizend zevenhonderdnegentigste (128/10.790) gedeelte.
- Elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 105 tot en met 132 voor twaalf / tienduizend zevenhonderdnegentigste (12/10.790) gedeelte.

(5:113-1 BW)

Grondslag berekening van de aandelen in de gemeenschap

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in de totale vloeroppervlakte van de voor uitsluitend voor privé gebruik bestemde gedeelten. De oppervlakte van de eventueel aanwezige tuinen is niet in de berekening meegenomen. Een berekening van de oppervlakte zal

aan deze akte worden gehecht.

Artikel 17

Lid 4

De bestemming van de privé gedeelten is ten aanzien van appartementsrechten met:

- indices 1 tot en met 7, 10 tot en met 37, 44, 55, 66, 71 en 77: woning;
- indices 39 tot en met 43, 45 tot en met 54, 56 tot en met 65, 67 tot en met 70, 72 tot en met 76 en 78 tot en met 104 : woning met berging;
- index 8: dagopvang;
- index 9: trefpunt;
- index 38: huiskamer groepswoning(en);
- indices 105 tot en met 132: parkeerplaats.

Lid 5

Canon: uitsplitsing van de door Woonstad Rotterdam aan de Gemeente verschuldigde canon.

De door Woonstad Rotterdam als erfpachter aan de Gemeente betaalde, totale afkoopsom van de canon voor gemeld(e) in de splitsing betrokken perceel (percelen) wordt hierbij met toepassing van artikel 15.2. van de hierna in deze akte gemelde (gemeentelijke) Algemene of Bijzondere Bepalingen voor Erfpacht, gesplitst en wel zo dat van de afkoopsom van de canon aan de hiervoor omschreven appartementsrechten het volgende bedrag wordt toegerekend:

- voor de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 104: nihil
- voor de appartementsrechten met de indices 105 tot en met 132: nihil

(5:113-3; 116 BW)

OPRICHTING VAN EEN VERENIGING VAN EIGENAARS EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DEZE VERENIGING.

Hierbij wordt door Woonstad Rotterdam opgericht een vereniging als bedoeld in artikel 30 lid 1 van het Algemeen MVE-Splitsingsreglement.

Overeenkomstig het hiervoor in deze akte bepaalde wordt de vereniging beheerd door de betreffende bepalingen van het Algemeen MVE-Splitsingsreglement en door de in deze akte opgenomen wijzigingen, aan- en invullingen.

(De navolgende aanduidingen van artikel(-nummers) en lid(-nummers) verwijzen naar en corresponderen met de betreffende aanduidingen in het Algemeen MVE-Splitsingsreglement.)

Artikel 30

Lid 2

De naam van de vereniging is: “**Vereniging van Eigenaars Blijenburg 1**”;

de vereniging kan zich presenteren onder de verkorte naam: **Blijenburg 1**.

De vereniging heeft haar zetel in Rotterdam.

Artikel 34

Lid 2

Stemmental.

Het maximum aantal ter vergadering uit te brengen stemmen bedraagt: éénduizend éenhonderdachtenvijftig (1.158).

- Elk van de appartementsrechten rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning (aantal tweeënveertig (42) inclusief dagopvang, trefpunt en huiskamer groepswoningen) geeft recht op het uitbrengen van tien (10) stemmen;
- Elk van de appartementsrechten rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning met berging (aantal tweeënzestig (62)) geeft recht op het uitbrengen van elf (11) stemmen;
- Elk van de appartementsrechten rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats (aantal achtentwintig (28)) geeft recht op het uitbrengen van twee (2) stemmen. (5:112-2d BW).

Artikel 47 wordt vernummerd tot artikel 48 en artikel 47 (nieuw) komt te luiden als volgt:

“Artikel 47

De voor de wijziging van de akte van splitsing benodigde meerderheid van stemmen als bedoeld in artikel 5:139 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek wordt gesteld op vier/vijfde (4/5”) van het aantal stemmen dat aan de appartements-eigenaars toekomt. De wijziging van de akte van splitsing kan alsdan ook geschieden met medewerking van het bestuur.

ERFDIENSTBAARHEDEN/BIJZONDERE BEPALINGEN.

Met betrekking tot bestaande verplichtingen ter zake van het onderhavige registergoed wordt verwezen naar:

- a het bepaalde in de voormelde akte van vestiging erfpacht.
Daarin staat, voor zover van belang dienaangaand, het volgende vermeld:

“Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een kadastraal uittreksel per heden is de volgende publiekrechtelijke beperking bekend voor wat betreft de percelen Overschie, C, nummers 5964, 6163 en 6164:

Plicht tot onderhoud of verbodsbepaling krachtens waterschapskeur, ontleend aan POS 99053 de

dato twintig oktober negentienhonderd negennegentig. Blijkens informatie van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard blijkt dat deze plicht niet rust op het hiervoor gemelde perceel”.

- b de Algemene Bepalingen voor erfpacht, vastgesteld bij besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente van vijf december tweeduizend zes en neergelegd in een akte op twaalf december tweeduizend zes voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, verleden en bij afschrift ingeschreven in Register Hypotheken 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op diezelfde dag in deel 51229, nummer 132.

CITAAT UIT ALGEMENE BEPALINGEN VOOR ERFPACHT VAN DE GEMEENTE ROTTERDAM.

Van toepassing is hetgeen in voormelde Algemene Bepalingen voor erfpacht van de Gemeente Rotterdam is vermeld in artikel 15 luidende als volgt:

“Toestemmingen

- 15.1. *Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de Erfpachter niet bevoegd de Erfpacht of een gedeelte daarvan casu quo de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan:*
- te splitsen in appartementsrechten;*
 - te vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen;*
 - met beperkte rechten anders dan hypotheek, te bezwaren;*
 - te verhuuren of te verpachten; of*
 - te splitsen in twee of meer erfpachten;*
dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.
- 15.2. *Ingeval van splitsing in appartementsrechten dient de Erfpachter bij zijn verzoek om toestemming de Gemeente de concept-akte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden. In aanvulling op het bepaalde in artikel 5: 111 Burgerlijk Wetboek dienen in ieder geval de navolgende bepalingen in de akte van splitsing te worden opgenomen.*
- de vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de appartementseigenaars zijn verplichtingen jegens de Gemeente nakomt.*
 - iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen.*
- 15.3 *Bij overtreding van het bepaalde in artikel 15.2 zal de Gemeente - onverminderd het bepaalde in artikel 18 - van zowel de vereniging van eigenaars als van ieder van de appartementseigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand worden/wordt hersteld.*
- 15.4. *Indien de Erfpacht in appartementsrechten is gesplitst, is het in dit artikel 15 bepaalde voor de appartementseigenaar van overeenkomstig toepassing.”*

SPLITSINGSVERGUNNING

Voor de onderhavige splitsing is geen splitsingsvergunning van de gemeente Rotterdam vereist als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet.

Toestemming gemeente Rotterdam

De gemeente Rotterdam heeft toestemming verleend tot deze splitsing in appartementsrechten. Daarvan blijkt uit een (kopie van een) aan deze akte te hechten document, gedateerd vier november tweeduizend negen. (5:106-6 BW)

SLOTBEPALINGEN.

EERSTE BOEKJAAR.

Het eerste boekjaar van de vereniging eindigt op eenendertig december van het ten tijde van deze akte lopende kalenderjaar.

Eerste bestuur

Tot eerste bestuurder is aangewezen: Stichting Woonstad Rotterdam.

Administratief beheer

- 1 Woonstad Rotterdam is, tenzij de vergadering van eigenaars niet reeds eerder anderen daartoe aanwijst maximaal gedurende het eerste boekjaar en de drie daaropvolgende boekjaren bereid zich te belasten met de administratie/het administratief beheer, waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven en het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin.
- 2 Indien Woonstad Rotterdam ophoudt de in lid 1 bedoelde taak te vervullen zal de vergadering één en ander opdragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
De aanwijzing wordt gedaan voor een periode van drie (3) jaar.

Vermeldingen in de akte.

In deze akte worden de woorden "Burgerlijk Wetboek" en "artikel" aangeduid met de letters

respectievelijk "BW" en "art.". De in deze akte tussen haakjes geplaatste aanduidingen van artikelnummers van het BW en/of andere wetgeving en/of andere teksten maken geen deel uit van de akte.

SLOT

Deze akte is verleden te Rotterdam op de in de aanhef van deze akte vermelde datum.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

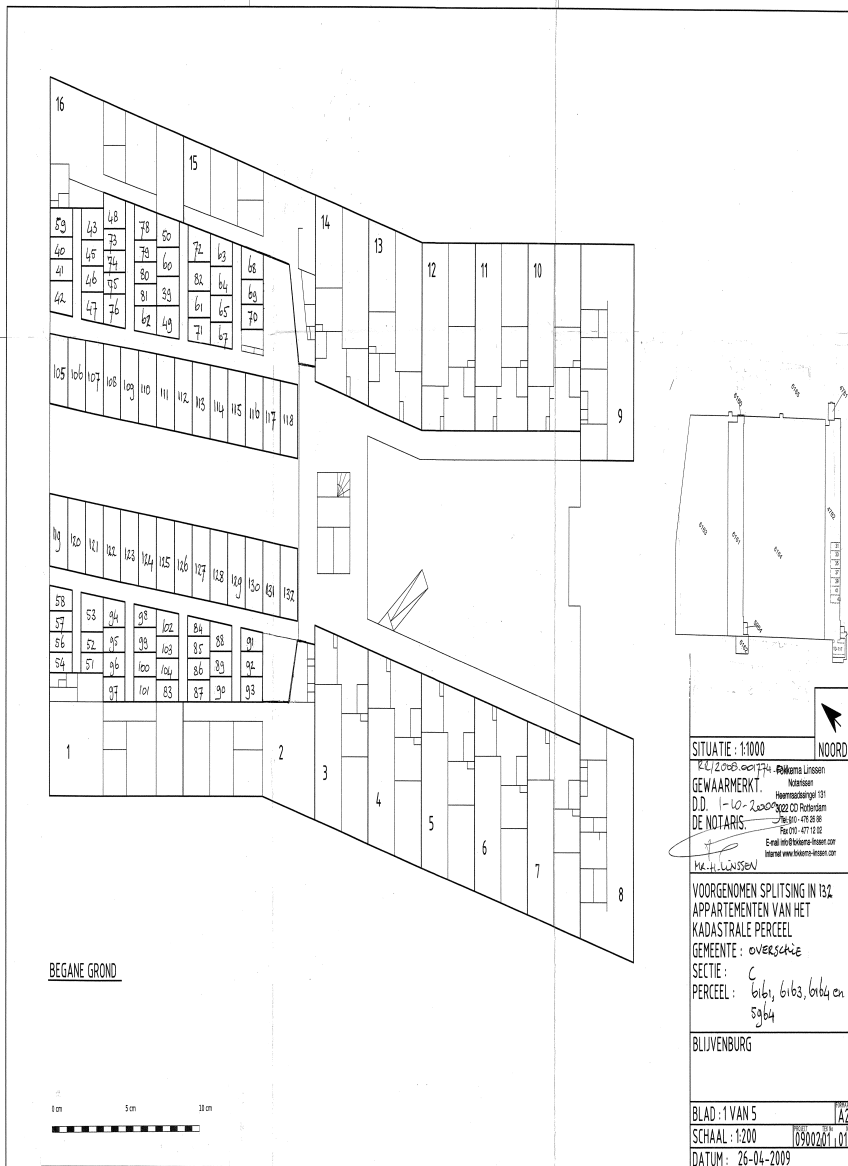
De verschenen persoon heeft verklaard tijdig vóór het verlijden van de akte de gelegenheid te hebben gekregen om van de inhoud van de akte kennis te nemen.

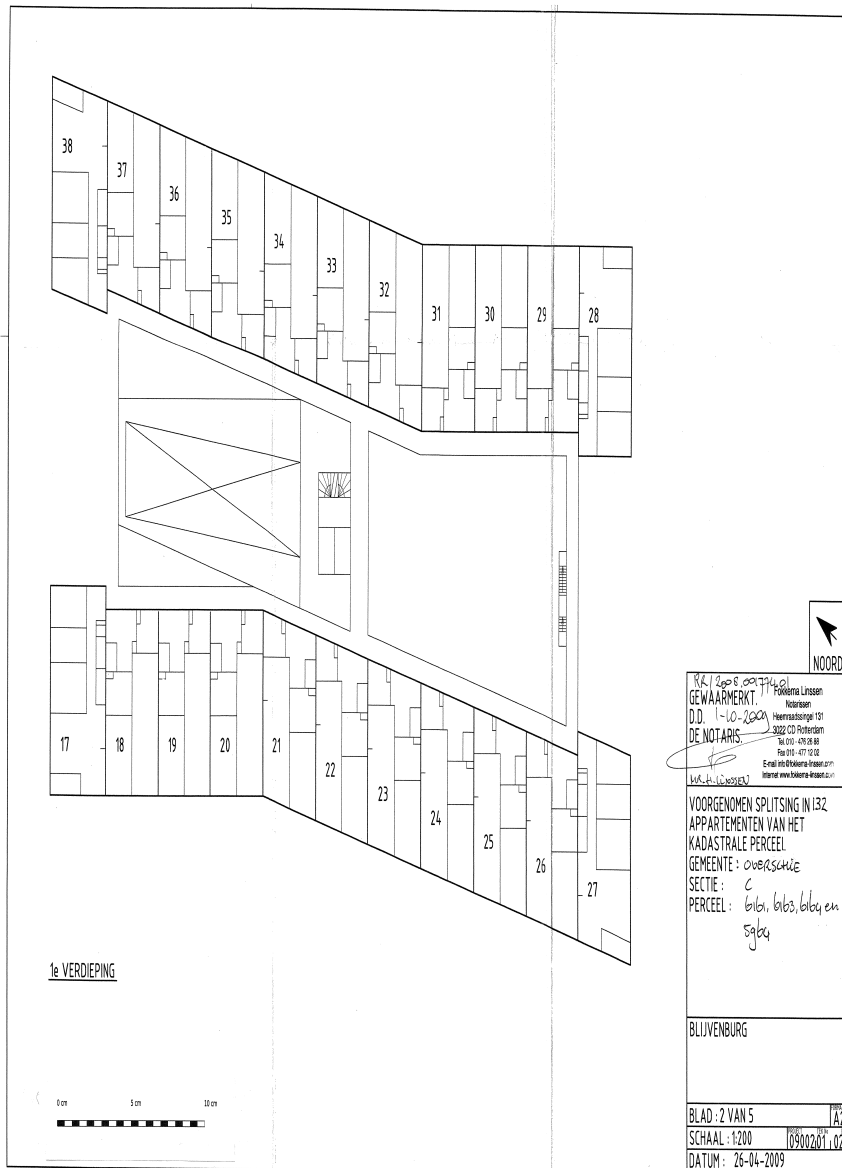
De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen persoon medegedeeld en toegelicht. Voorts is gewezen op de gevolgen die voor partijen of een of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen .

Onmiddellijk na voorlezing van de wettelijk voorgeschreven gedeelten van de akte is de akte door de verschenen persoon ondertekend en, onmiddellijk daarna, door mij, notaris, ondertekend om veertien uur.
(Volgt ondertekening door verschenen personen en notaris)

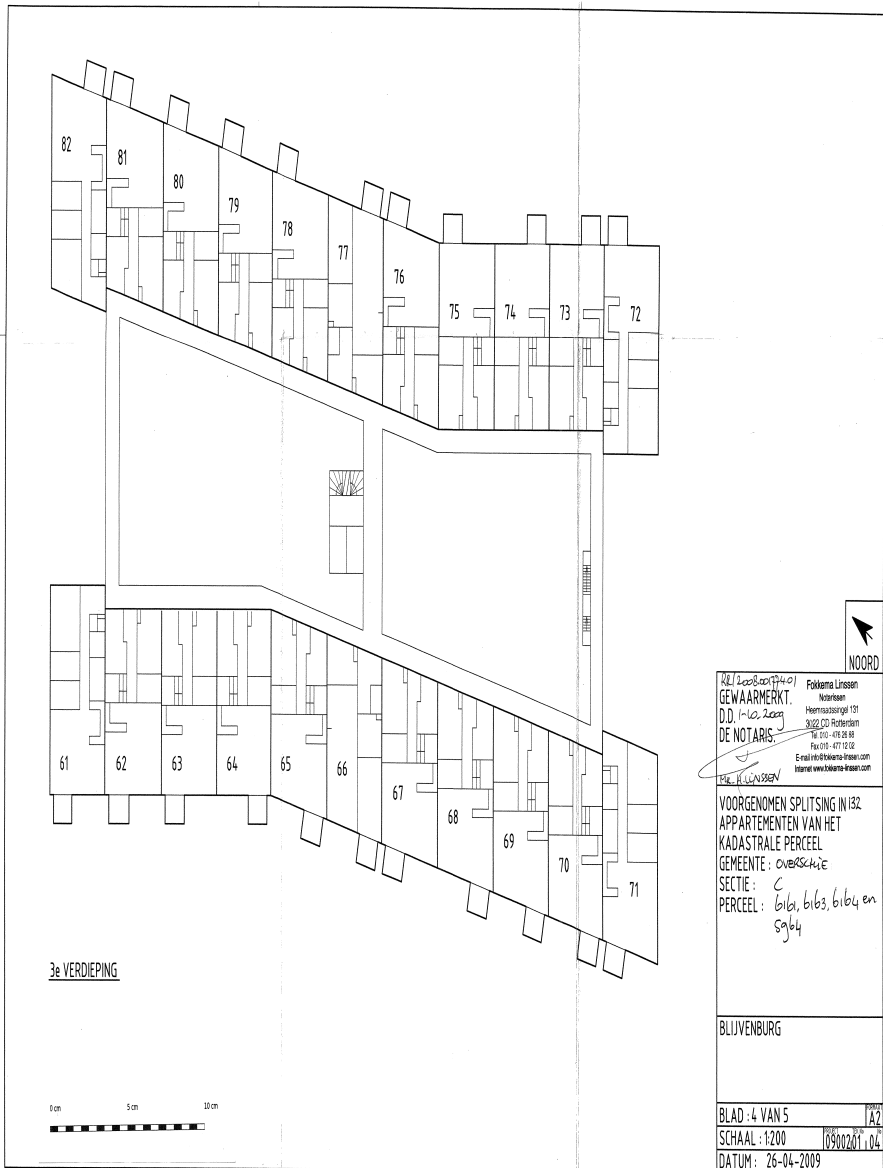
Ondertekende, mr. Hendrik Linssen notaris te Rotterdam, verklaart, dat bij de onderhavige splitsing niet in strijd wordt gehandeld met het eerste lid van artikel 33 van de Huisvestingswet.

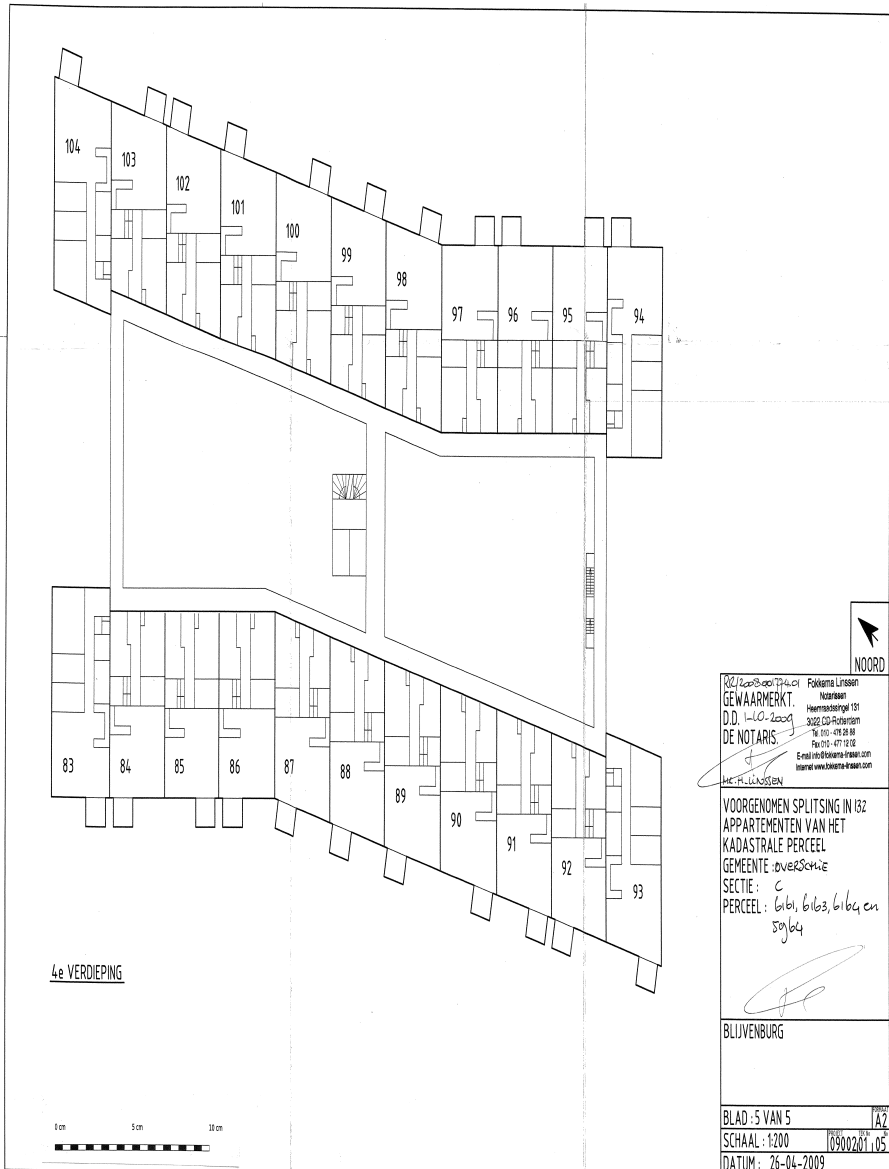
Ondertekende, mr. Hendrik Linssen notaris te Rotterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.











Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Overschie C 6167 A dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20091016000477
d.d.:19-10-2009
de hoofdbewaarder, mr. W. Louwman

Kadaster

Blad 20 van 20

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 17-11-2009 om 14:40 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 57470 nummer 130.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 7BE56B20039E9FB1627CFAE40D2E582E toebehoort aan Linssen Hendrik.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20091016000477.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Onroerende Zaken Hyp4 : 57470/130 17-11-2009 14:40

Bijlage

45481_akte deel 57231 nr 178.pdf

Aadaster

Blad 1 van 8

AFSTAND EN VESTIGING ERFPACHT@

door : de gemeente Rotterdam@

aan : Stichting Woonstad Rotterdam@

van : een perceel grond voor 71 huurwoningen, 30 koopappartementen en 28@
parkeerplaatsen aan de Blijvenburgstraat te Rotterdam (Blijvenburg@
fase 1)@

Heden, vijftiengint september tweeduizend negen, verschenen voor mij, mr. Hendrik Linssen, notaris met plaats van vestiging Rotterdam:

- 1 Ingrid Monique Astrid Tegelaar, geboren te Sassenheim op éénentwintig januari negentienhonderd tweeënzig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, kantooradres: Fokkema Linssen Notarissen, Heemraadssingel 131, 3022 CD Rotterdam, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: Hendrik Dedert, ambtenaar van de gemeente Rotterdam, wonende te 3054 WD Rotterdam, Prometheusstraat 23, geboren te Rotterdam op zestien maart negentienhonderdachtenveertig, gehuwd, (legitimatie: Nederlands rijbewijs, nummer 4703775006); die hij het verstrekken van de volmacht handelt als schriftelijk gevolmachtigde van de **gemeente Rotterdam**, kantoorhoudende te 3029 AD Rotterdam, Galvanistraat 15, en vertegenwoordigt als zodanig de gemeente Rotterdam, daartoe bevoegd krachtens het Ondermandaatbesluit tweeduizend zes Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam en als zodanig handelend ter uitvoering van het besluit van de gebiedsmanager Gronduitgifte van het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam van veertien september tweeduizend negen namens Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rotterdam, die daartoe bevoegd was krachtens het Besluit mandaat, volmacht en machtiging burgemeester tweeduizend acht.
De volmacht waaraan Hendrik Dedert de bevoegdheid ontleent, is gehecht aan een akte van depot op zesenentwintig februari tweeduizend negen voor mr. Hendrik Linssen, notaris met plaats van vestiging Rotterdam, verleden.
De gemeente Rotterdam wordt hierna genoemd: "**Gemeente**".
- 2 Ronald Reevers, geboren te Rotterdam op tien juli negentienhonderd vijftienvijftig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, kantooradres: Fokkema Linssen Notarissen, Heemraadssingel 131, 3022 CD Rotterdam.
Deze handelt als schriftelijk gevolmachtigde van de stichting: **Stichting Woonstad Rotterdam**, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3015 EA Rotterdam, Rochussenstraat 21, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 24041502.
Deze volmachtgever wordt hierna genoemd: "(de) Erfpachter".

Volmacht

./ Van de volmachtverlening op de verschenen personen sub 1 en 2 blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht, die aan deze akte worden gehecht.

Van het bestaan van gemelde aanwijzing en volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

De verschenen personen verklaren het navolgende.

HET GEBRUIK VAN DEFINITIES

De met een hoofdletter aangegeven begrippen zijn gedefinieerd in de Algemene Voorwaarden voor Erfpacht of in deze Akte.

CONSIDERANS/TITEL

- 1 De Erfpachter is gerechtigd tot de erfpacht eindigende op éénendertig december tweeduizend drieënnegentig met een jaarlijkse canon, welke canon is afgekocht voor een periode van negenennegentig (99) jaar, van:
het perceel grond – in eigendom toebehorend aan de Gemeente – kadastraal bekend gemeente Overschie, sectie C, nummers 6160, 6161, 6162 (voorheen bekend als 4543), 4544, 5964 en de percelen 4782 en 5963, welke na splitsing in appartementsrechten kadastraal wordt aangeduid als complexaanduiding 5966-A indices 1 tot en met 143, tezamen groot achtenentwintig are en vierenvijftig centiare, met de daarop door en voor rekening van de Erfpachter aangebrachte driehonderdvierentwintig (324) woningwetwoningen met garages en liftschachten, plaatselijk bekend te Rotterdam, Blijvenburgstraat 10 tot en met 347.
Dit perceel grond hierna ook genoemd: het Erfpachtperceel.
Publiekrechtelijke beperkingen
Het hiervoor gemelde perceel 5964 is belast met een plicht tot onderhoud of verbodsbepaling krachtens waterschapskeur, ontleend aan POS 99053 de dato twintig oktober negentienhonderd negenennegentig. Bijliken informatie van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard blijkt dat deze plicht niet rust op het hiervoor gemelde perceel.

Verkrijging

Onroerende Zaken Hyp4 : 57231/178 25-09-2009 13:26

Het Erfpachtperceel is door de Erfpachter (destijds genaamd: Stichting Woningbedrijf Rotterdam) in erfpacht verkregen door:

- de inschrijving in het register 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zevententwintig december negentienhonderd viennegenentig in deel 14248 nummer 2 van een afschrift van een akte van vestiging erfpacht op drieëntwintig december negentienhonderd viennegenentig voor M. de Vos, destijds notaris met plaats van vestiging Rotterdam verleden, juncto
- een (aanvullende) akte van vestiging erfpacht met betrekking tot de percelen kadastraal bekend gemeente Overschie, sectie C, nummers 5963 en 5964 (destijds een gedeelte van nummer 4783), op negentien maart tweeduizend drie voor mr. A.C.M. Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging Rotterdam, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in het register 4 van voormelde Dienst op twintig maart tweeduizend drie in deel 40102 nummer 109.

Krachtens juridische fusie de dato één augustus tweeduizend zeven is Stichting Woningbedrijf Rotterdam gefuseerd met Stichting de Nieuwe Unie. Deze fusie is neergelegd in een akte van fusie/statutenwijziging de dato éénendertig juli tweeduizend zeven voor mr. R.P. van Drongelen, notaris met standplaats van vestiging Oss, kantoorhoudende te Berghem, verleden. Deze laatstgenoemde akte houdt tevens in de naamswijziging naar Stichting Woonstad Rotterdam.

Een fusieverklaring is ingeschreven in het register 4 van de Landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op één augustus tweeduizend zeven in deel 52811 nummer 40. De akte van splitsing ter zake van perceel 4782 en 5963 is op zevententwintig mei tweeduizend drie voor mr. M.A.J.C.M. van Agt, notaris met plaats van vestiging Rotterdam verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in het register 4 van voormelde Dienst op zevententwintig mei tweeduizend drie in deel 40144 nummer 148.

- 2 De Erfpachter heeft het woongebouw dat stond op het Erfpachtperceel gesloopt ten behoeve van de bouw van éénenzeventig (71) huurwoningen en dertig (30) MVE-koopwoningen met achtentwintig (28) gebouwde parkeerplaatsen.
- 3 De Erfpachter heeft op vier maart tweeduizend negen een aanvraag tot de Bouwvergunning voor de sub 2 bedoelde woningen met parkeerplaatsen ingediend bij de Gemeente, welke bouw aanvraag is ingeschreven onder dossiernummer 2008/00-5200/33/01.
- 4 In verband met de realisatie van het bouwplan wenst de Erfpachter afstand te doen van het recht van erfpacht met betrekking tot het Erfpachtperceel, en vervolgens een erfpacht te verkrijgen op de percelen grond, kadastraal bekend gemeente Overschie, sectie C, nummers 6161, 6163, 6164 en 5964, ter gezamenlijke grootte van drieëntachtig are en achtentertig centiare. Dit perceel grond hierna ook genoemde: de Onroerende Zaak.
- 5 Tevens wenst de Gemeente over te dragen en Erfpachter te verkrijgen de percelen grond kadastraal bekend gemeente Overschie, sectie C, nummers 4544, groot negen are en achtentwintig centiare en een gedeelte van het perceel 6165 (voorheen bekend als 5965), ter zodanige grootte als nader overeen te komen. Voor deze levering zal in de toekomst een afzonderlijke overeenkomst worden gesloten.
- 6 De Gemeente en de Erfpachter hebben onderhandelingen gevoerd over de afstand van de erfpacht voor het sub 1 omschreven erfpachtperceel door de Erfpachter en de vestiging van erfpacht op de Onroerende Zaak hiervoor sub 4 omschreven ten behoeve van de Erfpachter door de Gemeente.
- 7 De Gemeente heeft met de Erfpachter een schriftelijke overeenkomst - aan te duiden als "Overeenkomst Tot Afstand en Vestiging" - gesloten tot afstanddoening van erfpacht en vestiging van erfpacht.

A AFSTAND VAN DE ERFPACHT 1 Afstand

De Erfpachter doet afstand van de erfpacht eindigend op éénendertig december tweeduizend drieënnegetig met een jaarlijkse canon, welke canon is afgekocht voor een periode van negenennegetig (99) jaar van het perceel grond – in eigendom toebehorend aan de Gemeente – kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie **C**, nummers **6160**, **6161**, **6162** (voorheen bekend als 4543) en **5964**, tezamen groot negen are en achtentertig centiare. De Gemeente aanvaardt de in de vorige zin bedoelde afstand.

Publiekrechtelijke beperkingen

Het hiervoor gemelde perceel 5964 is belast met een plicht tot onderhoud of verbodsbepaling krachtens waterschapskeur, ontleend aan POS 99053 de dato twintig oktober negentienhonderd negenennegetig. Blijkens informatie van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard blijkt dat deze plicht niet rust op het hiervoor gemelde perceel.

2 Bepalingen van toepassing op de afstand

Op de afstanddoening zijn de navolgende bepalingen van toepassing:

- 1 Over en weer verklaren en garanderen de Gemeente en de Erfpachter het volgende:
 - De Erfpachter zal verifiëren of het hiervoor sub A 1 omschreven erfpachtperceel vrij is

van hypotheken, beslagen, inschrijvingen daarvan, kwalitatieve rechten, beperkte rechten en kettingbedingen;

- de Erfpachter garandeert de Gemeente dat ter zake van het Erfpach perceel geen huur-, bruikleen- of andere gebruiksovereenkomsten zijn gesloten;
 - de Erfpachter verklaart uitdrukkelijk dat met betrekking tot het Erfpach perceel vanaf de aanvang van de erfpacht tot heden, geen bodemvervuilende handelingen zijn verricht, zodat de milieutechnische gesteldheid van het Erfpach perceel thans nog als beschreven in de hiervoor vermelde akte van vestiging erfpacht is.
- 2 De Erfpachter levert het Erfpach perceel bouwrijp en geschikt voor de bestemming wonen.
 - 3 De Gemeente is ter zake van de afstand van de erfpacht van het Erfpach perceel aan de Erfpachter een vergoeding verschuldigd van vierhonderdtweeënzestig duizend tweehonderdvijfentertig euro (€ 402.235,00) exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.
 - 4 De Gemeente zal de Erfpachter niet aanspreken voor nog verschuldigde erfpachtcanon, rente en incassokosten en verleent hiervoor algeheel en finaal kwijting aan de Erfpachter.
 - 5 Erfpachter verleent algeheel en finaal kwijting aan de Gemeente voor het hiervoor sub 3 verschuldigde bedrag.
 - 6 Het Erfpach perceel is door sloop van de oorspronkelijke bebouwing getransformeerd tot onbebouwde grond. Partijen stellen vast dat de in de considerans 3 genoemde gevraagde aanvraag op vier maart tweeduizend negen heeft geresulteerd in de afgifte door de Gemeente van de verlangde bouwvergunning. Partijen stellen op die gronden vast dat het Erfpach perceel kwalificeert als bouwterrein, als bedoeld in artikel 11, vierde lid, Wet op de omzetbelasting negentienhonderd achtenzestig.
 - 7 In het geval de afstand van de erfpacht van het Erfpach perceel voor de omzetbelasting niet zal worden aangemerkt als een levering maar als een dienst, opteren partijen hierbij voor heffing van omzetbelasting, als omschreven in artikel 11, eerste lid, onderdeel b, 5°, Wet op de omzetbelasting negentienhonderd achtenzestig. De Gemeente verklaart hierbij dat zij het Erfpach perceel voor ten minste negentig procent zal gebruiken voor met omzetbelasting belaste doeleinden.
 - 8 Alle kosten met betrekking tot de afstand van de erfpacht van het Erfpach perceel zijn voor rekening van de Erfpachter.

B ERFPACHT

1 Verlening en aanvaarding van de Erfpacht

Ter uitvoering van het bepaalde in de Overeenkomst tot Afstand en Vestiging verleent de Gemeente hierbij ten behoeve van de Erfpachter erfpacht op een perceel grond, kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, nummers **6161, 6163, 6164 en 5964**, ter gezamenlijke grootte van drieëntachtig are en achtentertig centiare;

aan te duiden als "Onroerende Zaak".

De Erfpacht wordt hierbij door Erfpachter aanvaard.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een kadastraal uittreksel per heden is de volgende publiekrechtelijke beperking bekend voor wat betreft de percelen Overschie, C, nummers 5964, 6163 en 6164:

Plicht tot onderhoud of verbodsbepaling krachtens waterschapskeur, ontleend aan POS 99053 de dato twintig oktober negentienhonderd negenenneentig. Blijkens informatie van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard blijkt dat deze plicht niet rust op het hiervoor gemelde perceel.

Er zijn verkoper geen aankondigingen gedaan van (overige) publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed, van welke aard ook.

2 Voorwaarden

De Erfpacht is verleend onder de Algemene Voorwaarden, voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, en de hierna sub 2.2 te vermelden Bijzondere Bepalingen.

2.1 ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR ERFPACHT

De Algemene Voorwaarden voor vestiging van Erfpacht op onroerende zaken van de gemeente Rotterdam in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam zijn vastgesteld bij besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente van vijf december tweeduizend zes en neergelegd in een akte op twaalf december tweeduizend zes verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn op diezelfde dag in deel 51229 nummer 132. Erfpachter heeft bij het sluiten van de Overeenkomst Tot Vestiging een exemplaar van de Algemene Voorwaarden voor erfpacht ontvangen en van de inhoud daarvan kennisgenomen. Uit de Algemene Voorwaarden voor erfpacht wordt het navolgende geciteerd:

"Artikel 3

Risico bij bodemverontreiniging

- 5.1. Partijen hebben de Milieuraapportage aanvaard casu quo aanvaarde de Milieuraapportage als basis voor de Overeenkomst Tot Vestiging en de vestiging van de Erfpacht.
De Contractant en de Erfpachter stellen vast dat de Onroerende Zaak geschikt is voor het door Partijen beoogde gebruik, behoudens en onverminderd het bepaalde in artikel 5.2 en artikel 5.3.
- 5.2. Blijkt later dat vanaf de ondertekening van de Overeenkomst Tot Vestiging toch sprake is geweest van Bodemverontreiniging en dat daardoor de Onroerende Zaak niet geschikt is voor het door Partijen in de Overeenkomst Tot Vestiging vermelde casu quo – bij het ontbreken daarvan – bij het sluiten van de Overeenkomst Tot Vestiging beoogde gebruik, een en ander te beoordelen naar de wetenschappelijke en technische inzichten ten tijde van ondertekening van de Overeenkomst Tot Vestiging, dan zal de Gemeente de Onroerende Zaak binnen een redelijke termijn alsnog geschikt (doen) maken voor het destijds beoogde gebruik.
Blijkt de Onroerende Zaak om een andere reden in milieutechnische zin ongeschikt te zijn voor het in de Overeenkomst tot Vestiging beoogde gebruik, dan zullen Partijen gezamenlijk naar een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing zoeken.
Komen Partijen niet binnen twee maanden tot een oplossing als hiervoor bedoeld, dan is sprake van een geschil.

"Artikel 15

Toestemmingen

- 15.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de Erfpachter niet bevoegd de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan:
- a.te splitsen in appartementsrechten;
 - b.te vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen;
 - c.met beperkte rechten anders dan hypotheek, te bezwaren;
 - d.te verhuuren of te verpachten; of
 - e.te splitsen in twee of meer erfpachten;
- dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van een van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.

(...)"

- "15.4Indien de Erfpacht in appartementen is gesplitst, is het in dit artikel 15 bepaalde voor de appartementseigenaar overeenkomstig van toepassing."

"Artikel 17

Derdenwerking

- 17.1 Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Akte. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.
- 17.2 Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de Erfpacht casu quo de Akte zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.
De in de eerste zin bedoelde verplichtingen worden geacht deel uit te maken van de Erfpacht.
Wordt in rechte vastgesteld casu quo wordt door de Gemeente vastgesteld dat een bepaalde verplichting geen deel uitmaakt van de Erfpacht, dan wordt die verplichting geacht een kwalitatieve verplichting te zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn indien sprake is van een verplichting om te doen.
- 17.3 De Erfpachter zal bij:
- a. vervreemding van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan; of
 - b. bezwaring van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek;
- zijn verplichtingen uit hoofde van de Erfpacht ten behoeve van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde."

"Artikel 21

Einde van de Erfpacht

- 21.1 De Erfpacht eindigt:
- a. doordat de Gemeente de Erfpacht opzegt;
 - (...)
- 21.2 De Gemeente kan de Erfpacht slechts opzeggen indien:

(...)

- b De Erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van één van zijn andere verplichtingen uit hoofde van de Erfpacht.
Van in ernstige mate tekortschieten als sub b bedoeld, is in ieder geval sprake, indien de Erfpachter in een van zijn verplichtingen uit hoofde van de Erfpacht gedurende ten minste zes maanden tekortschiet.

(...)

21.5 De Erfpachter is niet bevoegd de Erfpacht op te zeggen."

2.2 BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 1

DUUR

De Erfpacht is eeuwigdurend.

Artikel 2

AFLEVERING EN AANVAARDING: STAAT VAN AFLEVERING

- 1 De Gemeente levert hierbij de Onroerende Zaak af in de staat waarin deze zich verkeerde op het tijdstip waarop de Overeenkomst Tot Vestiging is gesloten. De staat is aangegeven in het Verkennend bodemonderzoek van zesentwintig augustus tweeduizend acht. Uit dit milieuraapport blijkt dat de Onroerende Zaak geschikt is voor de beoogde bestemming. Een kopie van dit rapport is gehecht aan voormelde Overeenkomst tot Afstand Erfpacht en Vestiging Erfpacht.
Partijen stellen in dit kader vast dat de Onroerende Zaak onbebouwd is en dit perceel derhalve wordt aangemerkt als bouwterrein in de zin van artikel 11, vierde lid, Wet op de omzetbelasting negentienhonderd achtenzestig.

- 2 De Erfpachter aanvaardt de in het vorige lid van dit artikel bedoelde aflevering.

Artikel 3

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

De Gemeente staat ervoor in dat zij eigenares is van de Onroerende Zaak.

Artikel 4

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

- 1 De Onroerende Zaak is vrij van
- hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan;
 - andere beperkte rechten dan hypotheek, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en/of kettingbedingen; en
 - huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten, andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven en overeenkomsten die tot het aangaan van zodanige overeenkomsten kunnen leiden.
- 2 Blijkt de Onroerende Zaak toch behept te zijn met een last of beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan Erfpachter eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mits de Gemeente hieraan redelijkerwijs kan voldoen.

Artikel 5

CANON

De Canon is eenmalig verschuldigd en bedraagt voor de gehele duur van de Erfpacht één miljoen driehonderdtweëndertigduizend vijfhonderdvijfentachtig euro (€ 1.332.585,00).

Artikel 6

BOUWPLICHT

De Erfpachter is verplicht op de Onroerende Zaak een woongebouw omvattend ééenzeventig (71) huurwoningen en dertig (30) MVE-koopwoningen met achtentwintig (28) gebouwde parkeerplaatsen te bouwen, overeenkomstig het bij de gemeente onder Dossiernummer 2008/00-5200/33/01 ingeschreven bouwplan waarvoor op vier maart tweeduizend negen de bouwvergunning is verleend.

Artikel 7

BESTEMMING EN GEBRUIK

De Onroerende Zaak is bestemd voor wonen, zulks overeenkomstig de uit deze akte blikkende opzet van Partijen en dient als zodanig gebruikt te worden.

Artikel 8

OVERDRACHT VAN RECHTEN

- 1 Voor zover rechten van de Gemeente ter zake van de Onroerende Zaak jegens haar rechtsvoorgangers en/of andere derden niet gelijktijdig met de vestiging van de Erfpacht mee overgaan op de Erfpachter, levert de Gemeente die rechten bij deze aan Erfpachter, die die rechten van de Gemeente aanvaardt.
- 2 Erfpachter is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

Artikel 9

DERDENWERKING

- 1 Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van deze Akte, daaronder begrepen de Algemene Voorwaarden.
- 2 Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van deze Akte respectievelijk de Algemene Voorwaarden, om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak, zullen overgaan op degenen die de Erfpacht casu quo de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen.
Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.
Sprake is van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.
- 3 Voor zover sprake is van verplichtingen om te doen zal de Erfpachter bij vervreemding of bezwaring met een beperkt recht van de Erfpacht of een gedeelte daarvan, zijn verplichtingen uit hoofde van deze Akte respectievelijk de Algemene Voorwaarden, ten behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn rechtsopvolger en deze namens de Gemeente laten aannemen.
- 4 De boetebepaling vermeld in artikel 18 van de Algemene Voorwaarden is met betrekking tot het bepaalde in dit artikel overeenkomstig van toepassing.

Artikel 10

VOORAFGAANDE OVEREENKOMSTEN

Partijen kunnen geen beroep meer doen op een overeengekomen ontbindende voorwaarde. Voor het overige blijven de Overeenkomst Tot Afstand en Vestiging en hetgeen verder voor het passeren van deze Akte tussen Partijen is overeengekomen van kracht, voor zover daarvan niet bij deze Akte is afgeweken.

Artikel 11

OMZETBELASTING

- 1 De Onroerende Zaak is een bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 1, letter a, ten eerste, van de Wet op de omzetbelasting 1968.
Mitsdien is ter zake van de levering omzetbelasting verschuldigd.
De verschuldigde omzetbelasting wordt berekend over de Koopprijs en bedraagt tweehonderddrieënvijftigduizend éénhonderdénennegentig euro en vijftien eurocent (€ 253.191,15).
- 2 De Onroerende Zaak is niet door de Gemeente als bedrijfsmiddel gebruikt, zodat Partijen een beroep doen op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter a van de Wet belastingen van rechtsverkeer.

Artikel 12

KWIJTING

De Gemeente heeft de Canon en de verschuldigde omzetbelasting ontvangen en kwiteert Erfpachter derhalve voor de betaling daarvan.

Artikel 13

WOONPLAATS

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, kiest de Gemeente woonplaats op haar adres in de comparitie vermeld, en kiest Erfpachter woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte, met huidige adres: Heemraadssingel 131 te 3022 CD Rotterdam.

SLOT

Deze akte is verleden te Rotterdam op de in de aanhef van deze akte vermelde datum.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De betreffende verschenen persoon heeft verklaard tijdig vóór het verlijden van de akte de gelegenheid te hebben gekregen om van de inhoud van de akte kennis te nemen.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen personen medegedeeld en toegelicht. Voorts is gewezen op de gevolgen die voor partijen of een of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien. De betreffende verschenen persoon heeft verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Onmiddellijk na voorlezing van de wettelijk voorgeschreven gedeelten van de akte is de akte door de verschenen personen ondertekend en, onmiddellijk daarna, door mij, notaris, ondertekend om twaalf uur tien minuten.

(Volgt ondertekening door verschenen personen en notaris)

Ondergetekende, mr. Hendrik Linssen notaris te Rotterdam, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

Ondergetekende, mr. Hendrik Linssen notaris te Rotterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Kadaster

Blad 8 van 8

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 25-09-2009 om 13:26 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 57231 nummer 178.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 7BE56B20039E9FB1627CFAE40D2E582E toebehoort aan Linssen Hendrik.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Onroerende Zaken Hyp4 : 57231/178 25-09-2009 13:26

Bijlage

45481_akte deel 51229 nr 132.pdf

1
bret/blec/5116903
40028561
12 december 2006

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR VESTIGING VAN ERFPACHT OP ONROERENDE ZAKEN VAN DE GEMEENTE ROTTERDAM IN BEHEER BIJ HET ONTWIKKELINGSBEDRIJF ROTTERDAM (2006)

Op twaalf december tweeduizend zes is voor mij, mr. Herman Maarten Izak Theodoor Breedveld, notaris met plaats van vestiging Rotterdam, verschenen:

Teus Zanen, wonende te 2920 Kalmthout (België), Beukendreef 11, geboren te Barendrecht op vijftiende april negentienhonderd negenveertig, gehuwd en geïdentificeerd aan de hand van het paspoort, nummer NF3610460, afgegeven door de Burgemeester van Gouda op eenentwintig november tweeduizend drie, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde – in zijn hoedanigheid van ambtenaar van het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam – van en aldus vertegenwoordigend de publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Rotterdam, kantoorhoudende te 3029 AD Rotterdam, Galvanistraat 15, en als zodanig handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rotterdam, genomen in zijn vergadering van vijf december tweeduizend zes, tot vaststelling van Algemene Voorwaarden voor vestiging van erfpacht op onroerende zaken van de gemeente Rotterdam in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (2006).

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde dat naar aanleiding van vermeld besluit de Algemene Voorwaarden voor vestiging van erfpacht op onroerende zaken van de gemeente Rotterdam in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (2006) als volgt worden vastgesteld.

Artikel 1. **Definities.**

1.1. Tenzij anders blijkt, wordt in deze Algemene Voorwaarden, de Overeenkomst Tot Vestiging en in de Akte verstaan onder:

1. **Akte:**
de akte waarbij door de Gemeente ten behoeve van de Erfpachter de Erfpacht is/wordt gevestigd;
2. **Algemene Voorwaarden:**
deze algemene voorwaarden voor vestiging van erfpacht op onroerende zaken van de Gemeente in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (2006), vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente op vijf december tweeduizend zes;
3. **Bodem:**
de grond en/of het grondwater behorend tot de Onroerende Zaak;
4. **Bodemverontreiniging:**
vervuiling van de Bodem door stoffen die zich op een zodanige

wijze op of in de Bodem bevinden, dat deze stoffen:

- a. zich met de Bodem kunnen vermengen, met de Bodem kunnen reageren, zich in de Bodem kunnen verspreiden en/of ongecontroleerd kunnen verplaatsen; en
- b. één of meer van de functionele eigenschappen die de Bodem voor mens, plant of dier heeft, verminderen of bedreigen;

waarbij onder functionele eigenschappen van de Bodem moet worden verstaan de ecologische functie (als onderdeel van de algemene ecologische kringlopen, als deel van de biosfeer en als verblijfplaats van bodemorganismen), de teelfunctie, de dragersfunctie en de functie van de Bodem als vind- en winplaats van grondwater en delfstoffen;

5. **Bouwvergunning:**
de bouwvergunning voor het (bouw)plan met het oog waarop de Erfpacht wordt of is gevestigd op de Onroerende Zaak door de Gemeente;
6. **Canon:**
de geldsom die de Erfpachter aan de Gemeente moet betalen voor de Erfpacht;
7. **Contractant:**
de persoon of personen met wie de Gemeente de Overeenkomst Tot Vestiging sluit of heeft gesloten;
8. **Datum Van Verlijden:**
de dag waarop de Akte notarieel is/wordt verleden;
9. **Erfpacht:**
de op de Onroerende Zaak gevestigde of te vestigen erfpacht;
10. **Erfpachter:**
de persoon of de personen aan wie door de Gemeente (mede) uit hoofde van de Overeenkomst Tot Vestiging de Erfpacht wordt of is verleend en de rechtsopvolger(s) van die perso(o)n(en) in de Erfpacht;
11. **Gemeente:**
de gemeente Rotterdam;
12. **Kwaliteitsrekening:**
de bijzondere bankrekening van de Notaris als bedoeld in artikel 25 Wet op de Notarisambt;
13. **Milieurapportage:**
de in de Overeenkomst Tot Vestiging bedoelde rapportage inzake de milieutechnische staat van de Onroerende Zaak, welke rapportage aan de Akte is/wordt gehecht, alsmede – indien in die rapportage maatregelen worden aanbevolen – het (evaluatie)verslag van de uitvoering van die maatregelen, dat eveneens aan de Akte is/wordt gehecht;
14. **Notaris:**
de door Partijen aangewezen notaris die de Akte zal verlijden;
15. **Onroerende Zaak:**
 - a) de onroerende zaak, onbebouwd of voorzien van

- (bouw)werken en/of beplantingen; of
- b. het appartementsrecht, al dan niet in combinatie met een sub a bedoelde onroerende zaak; of
- c. een sub a bedoelde onroerende zaak of een sub b bedoelde registergoed/de sub b bedoelde registergoederen, waarop een recht is gevestigd dat het onderwerp van de Overeenkomst Tot Vestiging vormt; of
- d. een combinatie van de sub a, b en/of c bedoelde registergoederen;

tezamen met de (bouw)werken en/of beplantingen die uit hoofde van de Overeenkomst Tot Vestiging of de ter uitvoering daarvan te verlijden notariële akte van vestiging zullen of zijn aangebracht.

16. Ontwerpakte:

het ontwerp van de Akte waarnaar in de Overeenkomst Tot Vestiging wordt/is verwezen;

17. Openbare Registers:

de Openbare Registers voor registergoederen van het Kadaster;

18. Overeenkomst Tot Vestiging:

de tussen Partijen gesloten overeenkomst waarbij de Gemeente zich verplicht tot het vestigen van een erfpacht op de Onroerende Zaak ten behoeve van de Contractant en waarbij de Contractant zich heeft verplicht tot het (doen) aanvaarden van de Gemeente van die erfpacht op de Onroerende Zaak;

19. Partij:

de Gemeente, de Contractant of de Erfpachter;

20. Partijen:

- a. de Gemeente en de Contractant; of
- b. de Gemeente en de Erfpachter;

21. Tijdstip Van Verlijden:

het tijdstip waarop de Akte notarieel is/wordt verleden;

22. vervreemden:

overdragen, bezwaren met beperkte genotsrechten of toedelen.

- 1.2. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.

Artikel 2.

Duur.

De Erfpacht is eeuwigdurend, tenzij in de Akte anders is bepaald.

Artikel 3.

Staat van aflevering.

- 3.1. Behoudens het bepaalde in artikel 3.2 zal de Gemeente de Onroerende Zaak afleveren in de staat waarin deze zich bij het ondertekenen van de Overeenkomst Tot Vestiging bevindt.

Indien van toepassing zal deze staat zijn of worden vastgelegd in:

- a. de Milieuraapportage;
- b. in geval van een bouwplicht ook in een afzonderlijke door Partijen op te maken omschrijving of in afleveringsvoorwaarden, die aan de Overeenkomst Tot Vestiging of aan de Akte wordt/worden gehecht.

- 3.2. Zijn in de Milieuraportage maatregelen aangegeven, dan zal de Gemeente die maatregelen (doen) uitvoeren voor de vestiging van de Erfpacht op de Onroerende Zaak.
De Gemeente zal het resultaat hiervan (doen) vastleggen in een evaluatierapport dat aan de Akte zal worden gehecht.

Artikel 4.

Aanvaarding en risico-overgang.

- 4.1. Bij het verlijden van de Akte aanvaardt de Erfpachter de Onroerende Zaak in de staat waarin deze zich op het Tijdstip Van Verlijden bevindt. Is de staat van de Onroerende Zaak in de Akte beschreven, dan wordt de Onroerende Zaak door de Erfpachter aanvaard in die staat.
- 4.2. Vanaf het Tijdstip Van Verlijden is de Onroerende Zaak voor risico van de Erfpachter behoudens het in artikel 5 bepaalde.
Het in artikel 7:10 lid 3 en lid 4 eerste zin Burgerlijk Wetboek bepaalde is niet van toepassing.
- 4.3. Vanaf de Datum Van Verlijden is de Onroerende Zaak voor rekening van de Erfpachter en geniet de Erfpachter de lusten en draagt hij de lasten.

Artikel 5.

Risico bij Bodemverontreiniging.

- 5.1. Partijen hebben de Milieuraportage aanvaard casu quo aanvaarden de Milieuraportage als basis voor de Overeenkomst Tot Vestiging en de vestiging van de Erfpacht.
De Contractant en de Erfpachter stellen vast dat de Onroerende Zaak geschikt is voor het door Partijen beoogde gebruik, behoudens en onverminderd het bepaalde in artikel 5.2 en artikel 5.3.
- 5.2. Blijkt later dat vanaf de ondertekening van de Overeenkomst Tot Vestiging toch sprake is geweest van Bodemverontreiniging en dat daardoor de Onroerende Zaak niet geschikt is voor het door Partijen in de Overeenkomst Tot Vestiging vermelde casu quo – bij het ontbreken daarvan – bij het sluiten van de Overeenkomst Tot Vestiging beoogde gebruik, een en ander te beoordelen naar de wetenschappelijke en technische inzichten ten tijde van ondertekening van de Overeenkomst Tot Vestiging, dan zal de Gemeente de Onroerende Zaak binnen een redelijke termijn alsnog geschikt (doen) maken voor het destijds beoogde gebruik.
Blijkt de Onroerende Zaak om een andere reden in milieutechnische zin ongeschikt te zijn voor het hiervoor bedoelde beoogde gebruik, dan zullen Partijen gezamenlijk naar een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing zoeken.
Komen Partijen niet binnen twee maanden tot een oplossing als hiervoor bedoeld, dan is sprake van een geschil.
- 5.3. Is de Milieuraportage door of in opdracht van de Gemeente opgesteld en blijkt deze ondeugdelijk te zijn of is de Gemeente tekortgeschoten bij de uitvoering van de maatregelen die in de Milieuraportage zijn aangegeven, dan geldt onverkort de wettelijke regeling dienaangaande.
- 5.4. De Erfpachter is bij een Bodemverontreiniging die voor zijn risico is aansprakelijk voor:
- a. door de overheid uit hoofde van de wet opgelegde verplichtingen

- tot onderzoek naar Bodemverontreiniging en/of tot het nemen van maatregelen ter zake van Bodemverontreiniging;
- b. iedere schade van de Gemeente en/of derden die daarmee samenhangt;
- zulk ongeacht of de Erfpachter of de Gemeente wordt aangesproken.

Artikel 6.

Onder- of overmaat.

- 6.1. Onder- of overmaat van de Onroerende Zaak verleent aan geen van Partijen enig recht, behoudens het in artikel 6.2 bepaalde.
- 6.2. Is de Canon in de Overeenkomst Tot Vestiging vastgesteld op basis van een bedrag per vierkante meter grondoppervlakte van de Onroerende Zaak, dan zal, indien de onder- of overmaat meer dan drie procent (3%) afwijkt van die grondoppervlakte, de Canon dienovereenkomstig achteraf worden aangepast.
- Indien de afwijking leidt tot een wijziging van de bij de vaststelling van de Canon gehanteerde grondwaarde met een bedrag lager dan twee duizend vijf honderd euro (EUR 2.500,-), zal alsnog het in artikel 6.1 bepaalde toepassing vinden.

Artikel 7.

Bijzondere lasten en verplichtingen.

- 7.1. De Gemeente zal de Onroerende Zaak afleveren:
- vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan;
 - vrij van andere beperkte rechten dan hypotheek en van kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet blijkt uit de Overeenkomst Tot Vestiging en/of de Openbare Registers.
- 7.2.1. De Gemeente zijn geen kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten, bijzondere lasten en/of kettingbedingen bekend anders dan vermeld in de Overeenkomst Tot Vestiging.
- 7.2.2. Zijn in de Overeenkomst Tot Vestiging lasten en/of beperkingen opgenomen, dan aanvaardt de Erfpachter deze uitdrukkelijk casu quo heeft de Contractant deze uitdrukkelijk aanvaard.
- 7.3. De Erfpachter aanvaardt tevens uitdrukkelijk casu quo de Contractant heeft tevens uitdrukkelijk aanvaard de aan de Gemeente onbekende en in de Openbare Registers ingeschreven kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en bijzondere lasten en de Erfpachter casu quo de Contractant is zich de gevolgen van die aanvaarding bewust.
- 7.4. De Gemeente staat, met inachtneming van artikel 7.5, in voor de afwezigheid van lasten of beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de Openbare Registers, doch daarin ten tijde van het ondertekenen van de Overeenkomst Tot Vestiging niet waren ingeschreven.
- 7.5. Is de Onroerende Zaak behept met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan de Erfpachter eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mits de Gemeente hieraan redelijkerwijs kan voldoen.

Artikel 8.

Vrij van huur.

De Gemeente staat ervoor in dat zowel bij het sluiten van de Overeenkomst Tot Vestiging als op het Tijdstip Van Verlijden met betrekking tot de Onroerende Zaak door de Gemeente noch huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven, zijn gesloten, noch overeenkomsten zullen zijn gesloten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden.

Artikel 9.

Vestiging en de aanvaarding van de Erfpacht.

- 9.1. De Erfpacht zal worden gevestigd en aanvaard uiterlijk op een in de Overeenkomst Tot Vestiging vastgestelde dag.
Is in de Overeenkomst tot Vestiging aan de Contractant een renovatie- of bouwplicht opgelegd ter zake waarvan een Bouwvergunning is of moet worden aangevraagd, dan zal de Erfpacht worden gevestigd uiterlijk een maand na de in de eerste zin bedoelde vastgestelde dag, mits:
- de Bouwvergunning is verleend; en
 - de beslissing tot het verlenen van de Bouwvergunning niet is geschorst; en
 - schorsing in redelijkheid niet meer te verwachten is, zulks te bepalen door de Gemeente.
- Is in de Overeenkomst Tot Vestiging bepaald dat de Erfpacht eerst wordt gevestigd nadat de Bouwvergunning onaanstaafbaar is, dan zal de vestiging plaatsvinden uiterlijk een maand nadat de Gemeente heeft vastgesteld dat de Bouwvergunning onaanstaafbaar is.
Is (een van) de hiervoor bedoelde voorwaarde(n) niet vervuld, dan zal de vestiging plaatsvinden uiterlijk een maand nadat de in artikel 25 bedoelde ontbindende voorwaarde niet meer van kracht is.
- 9.2. De Gemeente zal op verzoek van de Contractant op het Tijdstip Van Verlijden de Erfpacht vestigen ten behoeve van een of meer door de Contractant aangewezen personen, mits de Contractant alle verplichtingen uit de Overeenkomst Tot Vestiging jegens de Gemeente nakomt.
- 9.3. De Akte zal worden verleden ten overstaan van de Notaris.
- 9.4. Partijen instrueren de Notaris om terstond na het Tijdstip Van Verlijden een afschrift te doen inschrijven in de Openbare Registers.

Artikel 10.

Betaling.

- 10.1. De Contractant is aan de Gemeente voor de vestiging van de Erfpacht de Canon verschuldigd zoals nader overeengekomen in de Overeenkomst Tot Vestiging.
De Canon kan eenmalig of periodiek verschuldigd zijn.
- 10.2. Betaling van:
- a. de eenmalige Canon of de eerst verschuldigde periodieke Canon;
 - b. de verschuldigde omzetbelasting;
 - c. de verschuldigde overdrachtsbelasting; en/of
 - d. andere lasten en kosten die de Contractant ter zake van de vestiging van de Erfpacht verschuldigd is;
- zal plaatsvinden via de Kwaliteitsrekening.
- 10.3. De Contractant zal zorgdragen voor een tijdige storting van het

verschuldigde bedrag en wel zodanig dat de Kwaliteitsrekening op of voor de Datum Van Verlijden is gecrediteerd.

Vindt de creditering plaats op de Datum Van Verlijden, dan dient de betaling voor het Tijdstip Van Verlijden te zijn uitgevoerd.

- 10.4. Indien ter zake van de vestiging van de Erfpacht geen overdrachtsbelasting is verschuldigd, kunnen Partijen overeenkomen dat de betaling van het door de Contractant ter zake van de vestiging van de Erfpacht verschuldigde, als in artikel 10.2 bedoeld, rechtstreeks plaatsvindt door de Contractant aan de Gemeente.
- 10.5. De Notaris zal eerst betalingen aan de Gemeente verrichten terstond nadat vaststaat dat de Gemeente zal voldoen aan de in artikel 7.1 sub a bedoelde verplichting.
- 10.6. Andere betalingen die de Contractant uit hoofde van de Overeenkomst Tot Vestiging of andere daaraan voorafgaande of daaruit voortvloeiende overeenkomsten aan de Gemeente voor de vestiging aan de Gemeente moet verrichten, zullen rechtstreeks door de Contractant aan de Gemeente plaatsvinden.
- 10.7. De Gemeente zal op verzoek van de Contractant of uit eigener beweging, al dan niet via de Notaris, een factuur aan de Contractant voor de verschuldigde betaling (doen) overleggen.
- 10.8. Betalingen die de Contractant dient te verrichten zullen tijdig geschieden in euro's.
Een verschuldigd bedrag zal naar boven op hele euro's worden afgerond.
- 10.9. Alle betalingen dienen plaats te vinden zonder enige korting of verrekening.

Artikel 11.

Lasten en belastingen.

- 11.1. Lasten en belastingen die zijn of worden geheven in verband met de Onroerende Zaak komen vanaf de Datum Van Verlijden voor rekening van de Erfpachter.
- 11.2. Onder lasten en belastingen zijn mede begrepen lasten en belastingen die moeten worden voldaan door een Erfpachter van de Onroerende Zaak, ongeacht of die lasten en belastingen door de Gemeente zijn verschuldigd (gewees) of niet.

Artikel 12.

De Bouwvergunning.

Indien de Contractant in de Overeenkomst Tot Vestiging een renovatieplicht of een bouwplicht is opgelegd, zal:

- a. de Contractant zich inspannen, dat de Bouwvergunning wordt verleend, in ieder geval door, voor zover nog niet gedaan, het tijdig en naar behoren indienen van een aanvraag om de Bouwvergunning; en
- b. de Gemeente, voor zover nodig en nog niet gedaan:
 - de noodzakelijke procedures ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening tijdig in gang zetten en deze met voortvarendheid afwikkelen; en
 - aanvragen, betreffende door haar te verlenen vergunningen, ontheffingen en toestemmingen, mits naar behoren ingediend en

onverminderd haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, direct en welwillend behandelen.

Artikel 13.

Overdracht van rechten.

13.1. Voor zover rechten van de Gemeente ter zake van de Onroerende Zaak jegens haar rechtsvoorgangers en/of andere derden niet gelijktijdig met de vestiging van de Erfpacht mee overgaan op de Erfpachter, is de Gemeente verplicht op eerste verzoek mee te werken aan een levering van die rechten aan de Erfpachter.

Van de hiervoor bedoelde rechten zijn uitgesloten rechten waarbij de Gemeente als eigenaar van de Onroerende Zaak, ondanks de vestiging van de Erfpacht, een belang heeft casu quo blijft houden.

13.2. De Erfpachter is te allen tijde bevoegd de levering van rechten als bedoeld in artikel 13.1 mee te delen aan de betreffende schuldenaar.

Artikel 14.

Verplichtingen van de Erfpachter.

14.1. De Erfpachter is verplicht:

- a. de Onroerende Zaak te bebouwen, te renoveren en/of in te richten en wel op de wijze als in de Akte aangegeven; meer of anders bouwen dan in de Akte is aangegeven, is niet toegestaan;
- b. in geval van een renovatie- of bouwplicht met de renovatie of de bouw te beginnen terstond na de Datum Van Verlijden en deze werkzaamheden met bekwaame spoed ononderbroken voort te zetten en te voltooien;
- c. de Onroerende Zaak in goede staat te houden en de daarbij behorende bebouwing waar nodig tijdig te vernieuwen;
- d. de Onroerende Zaak aan te wenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik, zoals is vermeld in de Akte;
- e. toe te laten dat op, aan, in of boven de Onroerende Zaak voor openbare doeleinden palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidingsborden, sleuven, goten of andere voorwerpen en/of voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, mits na overleg met de Erfpachter omtrent de plaats en de wijze waarop de hiervoor bedoelde voorwerpen en voorzieningen worden aangebracht; alle schade die daarvan het gevolg is en die redelijkerwijs niet voor rekening van de Erfpachter kan zijn, zal door de Gemeente naar haar keuze en op haar kosten worden hersteld of aan de Erfpachter worden vergoed;
- f. al datgene te doen en na te laten waardoor schade, gevaar of hinder – in welke vorm dan ook – kan worden voorkomen casu quo kan ontstaan en in dezen de aanwijzingen van de Gemeente op te volgen;
- g. de Onroerende Zaak ten genoegen van de Gemeente af te scheiden en afgescheiden te houden; indien de Erfpachter binnen één maand na daartoe door de Gemeente te zijn gemaand deze verplichting niet nakomt, zal de Gemeente zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn de

- voor een afscheiding noodzakelijke voorziening zelf te treffen;
de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Erpachter en dienen te worden betaald binnen dertig dagen, nadat de Gemeente deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht;
- h. bij vervreemding van de Erfpacht het eigendomsbewijs inclusief de Milieuraportage of een afschrift of uittreksel daarvan aan zijn rechtsoptvolger te overhandigen;
is sprake van een vervreemding na een splitsing van de Erfpacht, dan kan met overlegging van een kopie van deze documenten worden volstaan.
- 14.2. De Gemeente kan ontheffing verlenen van hetgeen onder 14.1 onder a, c en d van de Algemene Voorwaarden is bepaald.
De Erpachter dient daartoe schriftelijk een verzoek in bij de Gemeente. Worden bij de ontheffing voorwaarden gesteld, dan zullen deze uitsluitend een financieel karakter hebben.
- 14.3. Alle herstellingen, zowel gewone als buitengewone, die aan de Onroerende Zaak moeten worden verricht, zullen door en voor rekening van de Erpachter worden verricht, zulks onverminderd het in artikel 5.2 bepaalde.

Artikel 15.
Toestemmingen.

- 15.1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de Erpachter niet bevoegd de Erfpacht casu quo de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan:
 - a. te splitsen in appartementsrechten;
 - b. te vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen;
 - c. met beperkte rechten anders dan hypotheek, te bezwaren;
 - d. te verhuren of te verpachten; of
 - e. te splitsen in twee of meer erfpachten;
 dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van een van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.
- 15.2. In geval van splitsing in appartementsrechten dient de Erpachter bij zijn verzoek om toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden.
In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek dient in ieder geval het navolgende in de akte van splitsing te worden bepaald:
 - a. de vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de appartementseigenaars zijn verplichtingen jegens de Gemeente nakomt;
 - b. iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen.
- 15.3. Bij overtreding van het bepaalde in artikel 15.2 zal de Gemeente – onverminderd het bepaalde in artikel 18 – van zowel de vereniging van eigenaars als van ieder van de appartementseigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude

toestand wordt/worden hersteld.

- 15.4. Indien de Erfpacht in appartementen is gesplitst, is het in dit artikel 15 bepaalde voor de appartementseigenaar overeenkomstig van toepassing.

Artikel 16.

Hoofdelijkheid en vertegenwoordiging.

- 16.1. Indien de Erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als Erfpachter van verschillende gedeelten van de Onroerende Zaaak, zijn zij hoofdelijk jegens de Gemeente verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de Erfpachter uit hoofde van het in de Akte bepaalde.
- Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing indien de Erfpacht is gesplitst met toestemming van de Gemeente en met de splitsing ook de periodieke Canon is gesplitst.
- 16.2. Indien de Erfpacht aan twee of meer personen toebehoort als in artikel 16.1 bedoeld, wijzen zij één van hen als vertegenwoordiger aan. Een dergelijke aanwijzing dient terstond aan de Gemeente te worden meegedeeld.
- 16.3. Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onverwijld aan de Gemeente worden meegedeeld.

Artikel 17.

Derdenwerking.

- 17.1. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Akte.
- De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.
- 17.2. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de Erfpacht casu quo de Akte zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen.
- Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.
- De in de eerste zin bedoelde verplichtingen worden geacht deel uit te maken van de Erfpacht.
- Wordt in rechte vastgesteld casu quo wordt door de Gemeente vastgesteld dat een bepaalde verplichting geen deel uitmaakt van de Erfpacht, dan wordt die verplichting geacht een kwalitatieve verplichting te zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettigbeding te zijn indien sprake is van een verplichting om te doen.
- 17.3. De Erfpachter zal bij:
- vervreemding van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan; of
 - bezwaring van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek;
- zijn verplichtingen uit hoofde van de Erfpacht ten behoeve van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde.

Artikel 18.

Boetebepaling.

- 18.1.** Indien de Erfpachter in verzuim is ter zake van enige verplichting kan de Gemeente hem een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen, onverminderd het recht om naast een opgelegde boete schadevergoeding te vorderen, voor zover de schade het bedrag van de boete overtreft.
- 18.2.** Bij het vaststellen van de boete zal de Gemeente rekening houden met:
- a. de aard en ernst van het verzuim;
 - b. de lengte van het verzuim.
- De boete zal nooit hoger zijn dan de tegenprestatie die door de Erfpachter ter zake van de verkrijging van de Erfpacht is betaald of die door de Erfpachter bij de vestiging van een beperkt genotsrecht op de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan is ontvangen.
- Voor de vaststelling van deze tegenprestatie zullen canons en/of retributies of lasten worden gekapitaliseerd conform het bepaalde in de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Artikel 19. **Woonplaats.**

- 19.1.** De Contractant zal in de Overeenkomst Tot Vestiging woonplaats kiezen in Nederland.
- Tevens kiest de Contractant ter zake van de uitvoering van de Overeenkomst Tot Vestiging woonplaats ten kantore van de Notaris.
- 19.2.** Voorts zal de Erfpachter, mede met het oog op het in artikel 17 bepaalde, in de Akte respectievelijk in opvolgende akten van levering woonplaats kiezen in Nederland.
- Van een woonplaatskeuze in laatstbedoelde akten zal onverwijld mededeling worden gedaan aan de Gemeente, evenals een wijziging van een gekozen woonplaats.

Artikel 20. **Mededelingen.**

- 20.1.** De Gemeente kan alle mededelingen en kennisgevingen rechtsgeldig op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats doen.
- 20.2.** In geval van vervreemding van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan is de verkrijger verplicht onverwijld aan de Gemeente van zijn verkrijging mededeling te doen.
- De verkrijger legt bij deze mededeling over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken, zoals:
- a. bij verkrijging onder algemene titel (een afschrift van) een verklaring van erfrecht of een afschrift van de fusieakte;
 - b. bij verkrijging onder bijzondere titel een afschrift van de akte van levering.
- 20.3.** Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen mededelingen en kennisgevingen schriftelijk worden gedaan.

Artikel 21. **Einde van de Erfpacht.**

- 21.1.** De Erfpacht eindigt:
- a. doordat de Gemeente de Erfpacht opzegt;
 - b. doordat Partijen zulks in onderling overleg overeenkomen en vervolgens afstand van de Erfpacht doen;

- c. op een andere in de wet toegestane wijze van tenietgaan.
 - 21.2.** De Gemeente kan de Erfpacht slechts opzeggen indien:
 - a. de Erfpachter in verzuim is de periodieke Canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen; of
 - b. de Erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van één van zijn andere verplichtingen uit hoofde van de Erfpacht.

Van in ernstige mate tekortschieten als sub b bedoeld, is in ieder geval sprake, indien de Erfpachter in een van zijn verplichtingen uit hoofde van de Erfpacht gedurende ten minste zes maanden tekortschiet.
 - 21.3.** De opzegging geschiedt bij exploit en ten minste drie maanden voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.
 - 21.4.** Zodra de Erfpacht geëindigd is, zal de Gemeente dit (doen) inschrijven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers.
 - 21.5.** De Erfpachter is niet bevoegd de Erfpacht op te zeggen.
- Artikel 22.**
Aflevering, ontruiming en rechten van derden bij het einde van de Erfpacht.
- 22.1.** De Erfpachter is verplicht bij het einde van de Erfpacht de Onroerende Zaak af te leveren en wel:
 - a. geheel ontruimd;
 - b. de Bodem ten minste in de milieutechnische staat waarin deze laatstelijk door de Gemeente is gebracht; en
 - c. de tot de Onroerende Zaak behorende gebouwen, werken en beplantingen in de staat waarin deze zich bevinden bij het einde van de Erfpacht.
 - 22.2.** De in artikel 22.1 bedoelde staat van de Bodem moet blijken uit een bij de aflevering van de Onroerende Zaak door de Erfpachter over te leggen deskundigenrapport.
 - 22.3.** Voor zover de Erfpachter ter zake van het bepaalde in de artikelen 22.1 en 22.2 in verzuim is, zal de Gemeente de uitvoering van een en ander zelf ter hand kunnen nemen voor rekening van de Erfpachter.
 - 22.4.** De Erfpachter is verplicht er voor te zorgen dat bij het einde van de Erfpacht geen persoonlijke of beperkte rechten van derden op de Erfpacht casu quo de Onroerende Zaak zullen rusten of dat dergelijke rechten tegen de Gemeente geldend gemaakt (kunnen) worden. Lijdt de Gemeente door aanspraken van derden dientengevolge niettemin schade, dan zal die schade voor rekening van de Erfpachter zijn.
 Ter zake van het hiervoor bepaalde wordt een uitzondering gemaakt voor rechten die voortvloeien uit door de Erfpachter met toestemming van de Gemeente gesloten overeenkomsten van huur en verhuur.
 De Erfpachter zal ervoor zorgdragen, dat de Gemeente bij het einde van de Erfpacht de beschikking krijgt over uit hoofde van de in de vorige zin bedoelde overeenkomsten gestorte waarborgsommen en/of gestelde bankgaranties.
 - 22.5.** De Erfpachter is verplicht te zorgen voor doorhaling op zijn kosten van al die beperkte rechten die bij het einde van de Erfpacht nog op de Erfpacht gevestigd of ingeschreven zijn.
 - 22.6.** Zolang de Erfpachter een verplichting uit hoofde van het in dit artikel 22

bepaalde niet is nagekomen, is de Gemeente bevoegd de betaling van de vergoeding als bedoeld in artikel 23 op te schorten.

Artikel 23.

Vergoeding bij het einde van de Erfpacht.

- 23.1.** Indien de Erfpacht eindigt op grond van het bepaalde in artikel 21.1 sub b of c, heeft de Erfpachter recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die in overeenstemming met de voorwaarden van de Erfpacht, door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de Gemeente tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen.
- 23.2.** Indien de Erfpacht eindigt op grond van het bepaalde in artikel 21.1 sub a, heeft de Erfpachter recht op vergoeding van de waarde die de Erfpacht dan heeft.
- 23.3.** De Gemeente is bevoegd van de door haar ingevolge de artikelen 23.1 en 23.2 verschuldigde vergoeding af te houden hetgeen zij uit hoofde van de Erfpacht van de Erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.
- 23.4.** De hoogte van de in de artikelen 23.1 en 23.2 bedoelde vergoeding zal door Partijen in onderling overleg worden vastgesteld. Kunnen Partijen ter zake niet tot overeenstemming komen, dan is sprake van een geschil.

Artikel 24.

Diversen.

- 24.1.** Alle geschillen tussen Partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het Arrondissement Rotterdam.
- 24.2.** De Algemene termijnenwet is van toepassing.
- 24.3.** Indien in de rechtsverhouding tussen Partijen een bepaling geldt die op grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht.
- 24.4.** Bijlagen gehecht aan de Overeenkomst Tot Vestiging of de Akte maken deel uit van de Overeenkomst Tot Vestiging respectievelijk van de Akte.
- 24.5.** In geval van een strijdigheid tussen het bepaalde in de Overeenkomst Tot Vestiging of de Akte enerzijds en een aan de Overeenkomst tot Vestiging of de Akte gehechte bijlage anderzijds, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst Tot Vestiging respectievelijk het bepaalde in de Akte.
- In geval van een strijdigheid tussen het bepaalde in de Overeenkomst Tot Vestiging en het bepaalde in de Akte prevaleert het bepaalde in de Akte.
- In geval van een strijdigheid tussen het bepaalde in de Algemene Voorwaarden en het bepaalde in de Overeenkomst Tot Vestiging of de Akte prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst Tot Vestiging respectievelijk de Akte.

Artikel 25.

Ontbindende voorwaarde.

- 25.1.** Indien de Contractant in de Overeenkomst tot Vestiging een bouwplicht of renovatieplicht is opgelegd, is de Overeenkomst Tot Vestiging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 25.2, aangegaan onder de

ontbindende voorwaarde dat buiten toedoen van Partijen, daaronder mede begrepen de vrijheid die de Gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden ter zake heeft,:

- a. de Bouwvergunning is geweigerd; of
- b. indien de Bouwvergunning is verleend, de beslissing daartoe is geschorst en na verlening van de Bouwvergunning zes maanden zijn verstreken zonder dat de schorsing is opgeheven.

Is in de Overeenkomst Tot Vestiging bepaald dat de Erfpacht eerst wordt gevestigd nadat de Bouwvergunning onaantastbaar is, dan is de Overeenkomst Tot Vestiging aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat buiten toedoen van Partijen, daaronder mede begrepen de vrijheid die de Gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden terzake heeft, de Bouwvergunning voor de in de Overeenkomst Tot Vestiging overeengekomen datum niet onaantastbaar is; is laatstbedoelde datum niet in de Overeenkomst Tot Vestiging opgenomen, dan geldt een door de Gemeente in redelijkheid vast te stellen datum daarvoor.

- 25.2. Op de vervulling van de ontbindende voorwaarde kan door iedere Partij een beroep worden gedaan en wel uiterlijk zes weken na vervulling van die voorwaarde.
- 25.3. Eindigt de Overeenkomst Tot Vestiging doordat een Partij overeenkomstig de artikelen 25.1 en 25.2 een beroep doet op de vervulling van de ontbindende voorwaarde, dan is geen van de Partijen gehouden tot vergoeding van de kosten en/of schade van de andere Partij.
- 25.4. Zolang een ontbindende voorwaarde in de Overeenkomst tot Vestiging nog geldend is, zal de vestiging niet kunnen plaatsvinden.
Na de vestiging worden alle ontbindende voorwaarden geacht te zijn vervallen.

Artikel 26.

Kosten.

Voor rekening van de Erfpachter komen alle notariële en andere kosten die verband houden met de vestiging, wijziging, overgang, splitsing of de beëindiging van de Erfpacht.

Artikel 27.

Citeernaam.

De Algemene Voorwaarden kunnen worden aangehaald als Algemene Voorwaarden voor Erfpacht van Rotterdam (2006).

Slot

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld. De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht. De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparant en daarna door mij, notaris, ondertekend.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:
(w.g.) H.M.I.Th. Breedveld

De ondergetekende, mr. Herman Maarten Izak Theodoor Breedveld, notaris met plaats van vestiging Rotterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op 12-12-2006 om 11:27 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 51229 nummer 132.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x02C27E9EDC4C51E33C0B80A009FBD46C toebehoort aan Breedveld

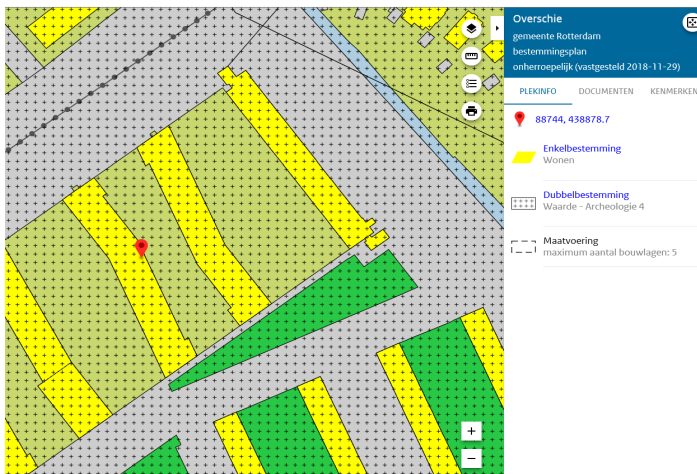
Herman Maarten Izak Theodoor.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Bijlage

45481_Opgave bestemming.pdf

Opgave bestemming: Blijvenburgstraat 218 Rotterdam

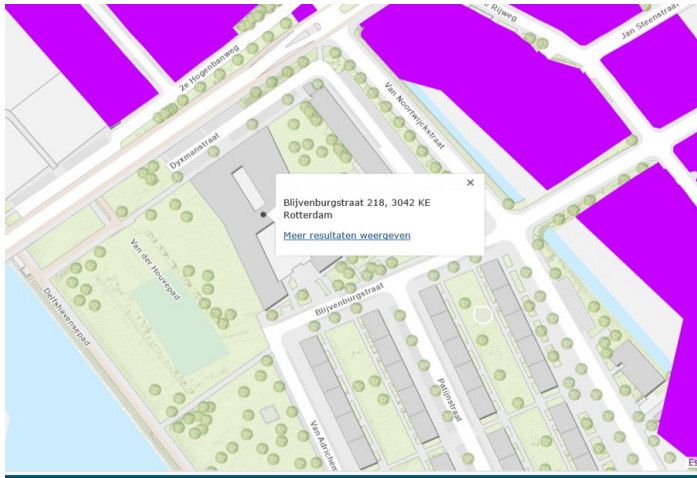


Bestemming in te zien op internetsite van de gemeente Rotterdam:
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/>, danwel de link via <http://www.rotterdam.nl/bouwen>
 (zie zelftoets)

Bijlage

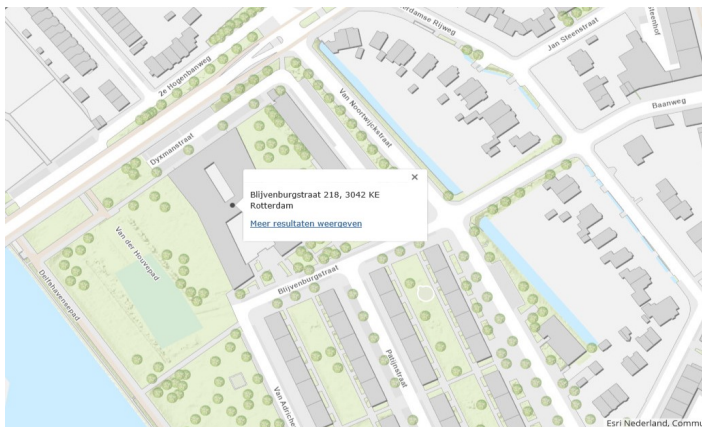
45481_Opgave fundering.pdf

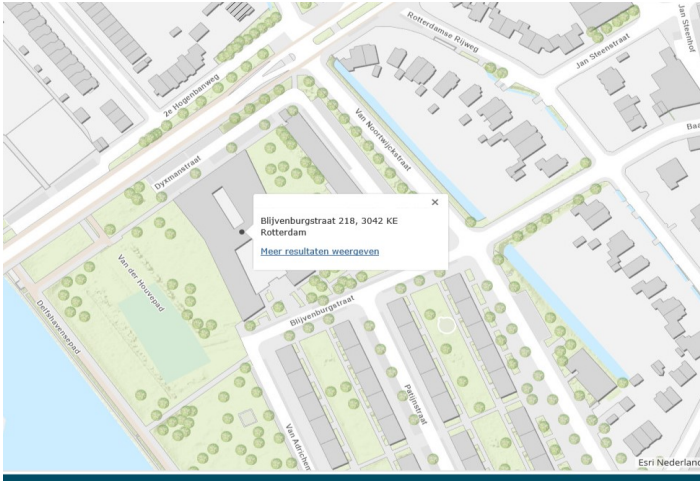
Opgave fundering:



De informatie voor zover deze specifiek door de gemeente Rotterdam is aangetekend bij het onderhavige registergoed inzake de funderingsonderzoeken, funderingstypen, risicogebieden en grondwaterstanden kan worden geraadpleegd via de funderingskaart:

<http://www.rotterdam.nl/funderingsloket>





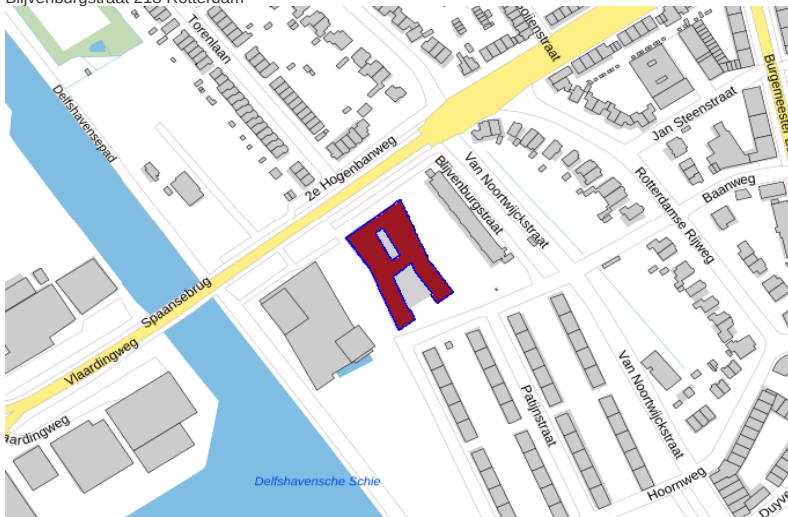
Bijlage

45481_Opgave BAG.pdf



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Blijvenburgstraat 218 Rotterdam



Pand

ID	0599100000767103
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	2011
Geconstateerd	Nee
Begindatum	03-03-2017
Documentdatum	03-03-2017
Documentnummer	Corsanr.17/13700
Mutatiedatum	03-03-2017

Verblijfsobject

ID	0599010000487616
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	81 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	28-10-2014
Documentdatum	28-10-2014
Documentnummer	Corsanr.14/27019

Mutatiedatum	28-10-2014
Gerelateerd hoofdadres	0599200001012160
Gerelateerd pand	0599100000767103
Locatie	x:088752.648, y:438882.463

Nummeraanduiding

ID	0599200001012160
Postcode	3042KE
Huisnummer	218
Huisletter	
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
Begindatum	12-03-2010
Documentdatum	12-03-2010
Documentnummer	B&W10/2145
Mutatiedatum	28-08-2010
Gerelateerde openbareruimte	0599300000003767

Openbare Ruimte

ID	0599300000003767
Naam	Blijvenburgstraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
Begindatum	01-07-1950
Documentdatum	01-07-1950
Documentnummer	Gem.blad 1950/146
Mutatiedatum	27-08-2010
Gerelateerde woonplaats	3086

Woonplaats

ID	3086
Naam	Rotterdam
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
Begindatum	27-02-2020
Documentdatum	27-02-2020
Documentnummer	Corsanr.20/1871
Mutatiedatum	27-02-2020

Bronhouder

ID	0599
Naam	Rotterdam

Bijlage

45481_akte deel dl 21477 nr 20 .pdf

Kantoor: Rotterdam	Tijdstip van aanbidding: 06-SEP-2001 09:00	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers. 	21477 10 78
		met vervolgblad(en)	
Aantekeningen: D: 00001684 S: 5610000342			
Kadaster			
BETALINGSKENMERK <i>12-2001-12-20-01</i>	ALGEMENE BEPALINGEN VOOR DE ONDERERFPACHT VAN MVE-WONINGEN van de Stichting Woningbedrijf Rotterdam Heden, drie september tweeduizend één, verscheen voor mij, mr. Jan Gerard Millenaar, notaris met plaats van vestiging Rotterdam; mr. Hendrik Linsen, geboren te Rotterdam op vijftientwintig oktober negentienhonderd achtenzestig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, kantooradres: Millenaar Fokkema Notarissen, Heemraadssingel 131, 3022 CD Rotterdam. Genoemde verschenen persoon handelt hierbij als schriftelijk gevolmachtigde van de statutair te Rotterdam gevestigde stichting: Stichting Woningbedrijf Rotterdam (adres van de stichting: Rochussenstraat 17, 3015 EA Rotterdam), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24243795. Stichting Woningbedrijf Rotterdam wordt in deze akte ook aangeduid als "WBR". <u>Volmacht</u> De volmacht, waaraan de verschijnende persoon de bevoegdheid ontleent, is schriftelijk verleend en zal aan deze akte worden gehecht. De verschenen persoon verklaart het navolgende. <u>INLEIDING</u> - Het WBR is gerechtigd tot erfpachten, waartoe woningen behoren die niet noodzakelijk tot de (ver)huursector moeten blijven behoren; deze woningen komen aldus in aanmerking om aan bewoners en andere daarvoor in aanmerking komende personen te worden verkocht. - Randvoorwaarde voor de verkoop van de woningen is dat ze op langere termijn voor de volkshuisvesting bewaard moeten blijven. De voor de verkoop onder deze voorwaarde door het WBR bestemde categorie woningen wordt aangeduid als "<u>MVE-woningen</u>". Daarbij staat de Msvoor: Maatschappelijk V. voor: Verantwoord en de E. voor: Eigendom. - De (juridische) karakteristieken van de MVE-woningen zijn: - a een aanbiedingsplicht door degene die een eenmaal verworven MVE-woning wil vervreemden annex een terugkoop-garantie verleend door het WBR; - b een prijsrisico-garantie verleend door het WBR; - c een zorginspanning/waarborg van het WBR voor een goed "Planmatig Onderhoud". - Voor de juridische vormgeving van de MVE-kenmerken en daarmee de waarborg dat de betreffende woningen beschikbaar blijven voor het door het WBR als toegelaten instelling te dienen volkshuisvestingsbelang, worden de woningen aan de individuele kopers geleverd door middel van de vestiging van een ondererfpacht op de woning met de daarbij behorende grond (de "Eengezinswoning") ofwel op het (de) appartementsrecht(en) hetwelk recht geeft (geven) op het uitsluitend gebruik van de betreffende woning en/of berging. VASTSTELLING ALGEMENE BEPALINGEN Het WBR stelt hierbij vast: de "<u>Algemene Bepalingen voor de ondererfpacht van MVE-woningen</u>". Deze Algemene Bepalingen zullen, behoudens nadere overeenkomst, gelden voor de ondererfpacht van de grond met de daarop staande		
	Hypotheken 4		

10

Aantekeningen:

woning ofwel op het (de) appartementsrecht(en) hetwelk recht geeft (geven) op het uitsluitend gebruik van de betreffende woning en/of berging.

AANDUIDINGEN

In deze akte wordt verstaan onder:

- **"Akte van Splitsing"**:
de akte waarbij het recht van het WBR op het Gebouw en de daarbij behorende grond is gesplitst in appartementsrechten.
- **"Appartementseigenaar"**:
de gerechtigde tot het Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid 4 BW dat deel uitmaakt van het Gebouw.
- **"Appartementsrecht"**:
het appartementsrecht of de appartementsrechten waarop een Ondererfpacht wordt gevestigd.
- **"Bestuur"**:
het bestuur van de Vereniging als bedoeld in artikel 5:131 BW, gevormd door één of meer bestuurders.
- **"Eengezinswoning"**:
de grond met de daarop staande woning waarop een Ondererfpacht wordt gevestigd.
- **"Erfpacht"**:
de door de gemeente Rotterdam aan het WBR verleende erfpacht op de (in de splitsing in appartementsrechten betrokken) grond met het (de) daarop staande gebouw(en).
- **"Erfpachter"**:
de gerechtigde tot de Erfpacht.
- **"Eigenaar"**:
de juridische eigenaar van het perceel grond met de daarop staande woning danwel van het perceel grond met het daarop staande gebouw dat in de splitsing is betrokken.
- **"Gebouw"**:
het gebouw/de gebouwen dat/die in de splitsing van de Erfpacht is/zijn betrokken.
- **"Gemeenschappelijke gedeelten"**:
die gedeelten van het Gebouw, die blijkens de Akte van Splitsing niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- **"Gemeenschappelijke zaken"**:
alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle Appartementseigenaars of gebruikers of een bepaalde groep van Appartementseigenaars of gebruikers gebruikt te worden, voorzover niet vallende onder de gemeenschappelijke gedeelten.
- **"Gemeente"**:
de gemeente Rotterdam.
- **"Ondererfpacht"**:
de bij afzonderlijke akte te vestigen Ondererfpacht.
- **"Ondererfpachter"**:
de gerechtigde tot de Ondererfpacht.
- **"Onroerende Zaak"**:
De Eengezinswoning ofwel het Appartementsrecht.
- **"Privé gedeelte"**:
het/de tot het appartementsrecht behorende gedeelte of gedeelten van het Gebouw dat/die blijkens de Akte van Splitsing bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- **"Registergoed"**:
de in de akte van vestiging van de Ondererfpacht omschreven Ondererfpacht.

21477	20	79
le		vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- "Vereniging":
de vereniging van Appartementseigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e BW.
- "Vergadering":
de vergadering van Appartementseigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 2 onder d BW.
- "Woning":
de Eengezinswoning ofwel het Privé gedeelte.

Waar in deze akte meervoud van een definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan het meervoud van de eenheid zoals in de desbetreffende definities bedoeld, te weten: twee of meer, danwel alle.

BEPALINGEN VAN DE ONDERERFPACHT

Hoofdstuk I: Basisbepalingen

Artikel 1

Duur van de Ondererfpacht

De duur van de Ondererfpacht is gelijk aan de duur van de Erfpacht die door de Gemeente aan het WBR is verleend op de Eengezinswoning ofwel het Gebouw. (5:86-93:2 BW)

Artikel 2

Canon

- a
 - 1 Wanneer de Ondererfpacht is gevestigd op een Appartementsrecht geldt het volgende.
De door Erfpachter aan de Gemeente verschuldigde erfpachtcanon voor (het in) de Appartementsrechten (begrepen aandeel in de bij het complex behorende grond) is/wordt uitgesplitst voor elk Appartementsrecht in de Akte van Splitsing.
Het bedrag van de voor de Ondererfpacht door Ondererfpachter aan Erfpachter verschuldigde canon is gelijk aan de - op de voet van de voorgaande zin - aan het betreffende Appartementsrecht toegerekende, door Erfpachter aan de Gemeente verschuldigde canon voor de Erfpacht.
 - 2 Wanneer de Ondererfpacht is gevestigd op een Eengezinswoning geldt het volgende.
In alle gevallen waarin voor de Ondererfpacht van de grond de waarde van de Ondererfpacht en/of de daarin begrepen waarde van de afgekochte canon moet worden vastgesteld en de betreffende akte van vestiging ondererfpacht niet in de vaststelling van bedoelde waarden voorziet, zijn die waarden gelijk aan - en worden derhalve op dezelfde wijze vastgesteld als - de overeenkomstige waarden van de Erfpacht.
- b De verplichting tot betaling door Ondererfpachter aan Erfpachter van een canon vanwege de Ondererfpacht wordt bij de akte van vestiging van de Ondererfpacht door Ondererfpachter afgekocht voor een periode die eindigt op het tijdstip van het einde van de periode waarvoor de verplichting tot betalen van een canon door Erfpachter aan de Gemeente voor de Erfpacht is afgekocht.
- c Wanneer de canon door Erfpachter niet voor de hele duur van de Erfpacht is afgekocht, geldt het volgende. Na het einde van de termijn waarvoor Erfpachter de verplichting tot betalen van een canon voor de Erfpacht heeft afgekocht van de Gemeente, is Ondererfpachter aan Erfpachter een jaarlijkse canon verschuldigd voor de Ondererfpacht.
De hoogte van de canon wordt alsdan (telkenjare) vastgesteld als hiervoor sub a. vermeld. Een afkoop van de verplichting tot betaling van de alsdan ingaande canon kunnen partijen alsnog overeenkomen. Indien Erfpachter de verplichting tot betaling van een canon voor de Erfpacht afkoopt, zal ook Ondererfpachter de canonverplichting jegens Erfpachter afkopen, eveneens op de voet van het voorgaande: partijen kunnen echter anders overeenkomen. (5:85-2BW)

Aantekeningen:

Artikel 3

Verplichtingen van Ondererfpachter

Ondererfpachter moet:

- a de Woning behoorlijk onderhouden;
- b de Woning aanwenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik, zoals vermeld in de akte van vestiging van de Ondererfpacht; (5.89-2,108BW)
- c al datgene doen en nalaten waardoor schade, gevaar of hinder - in welke vorm dan ook - kan worden voorkomen casu quo kan ontstaan aan de Woning.

Artikel 4

Verbodsbepalingen

- 1 Het is Ondererfpachter niet toegestaan de Woning te gebruiken voor:
 - a het maken van reclame;
 - b het opslaan of verkopen van motorbrandstoffen en andere licht ontvlambare, gevaarlijke of ontplofbare stoffen;
 - c het verrichten van handelingen als gevolg waarvan bodemverontreiniging of anderszins achteruitgang van de Woning en/of het Gebouw plaats vindt of dreigt plaats te vinden;
 - d een andere bestemming dan hiervoor gemeld.
- 2 Erfpachter kan van de sub a en b gemelde verbodsbepalingen ontheffing verlenen voor een bepaalde tijd of tot wederopzegging en daaraan financiële en/of andere voorwaarden verbinden.

Artikel 5

Hoofdelijkheid

Indien de Ondererfpacht aan twee of meer personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als Ondererfpachter van verschillende gedeelten van de Onroerende zaak, zijn zij hoofdelijk jegens Erfpachter verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van Ondererfpachter uit hoofde van het bepaalde in de akte van vestiging van de Ondererfpacht.

Artikel 6

Vertegenwoordiging

- 1 Indien de Ondererfpacht aan twee of meer personen toebehoort, wijzen zij, zo Erfpachter dit verzoekt, één van hen als vertegenwoordiger aan en wel in de akte waarbij de Ondererfpacht wordt verkregen of in geval van verkrijging van de Ondererfpacht anders dan door vestiging of levering, bij een daartoe aan Erfpachter toe te zenden verklaring.
- 2 Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onvervuld bij aangetekende brief aan Erfpachter worden meegedeeld.
- 3 Erfpachter kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot de Ondererfpacht rechtsgeldig aan de laatst aan Erfpachter gemelde vertegenwoordiger doen ofwel tegen deze instellen.

Artikel 7

Derdenwerking

- 1 Partijen beogen en bevestigen uitdrukkelijk de goederenrechtelijke derdenwerking ten aanzien van al hun rechten en verplichtingen uit hoofde van deze akte en de akte van vestiging van de Ondererfpacht. De in de volgende leden van dit Artikel vermelde kwalitatieve- en kettingbedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.
- 2 Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van deze akte en de akte van vestiging van de Ondererfpacht om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Registergoed, zullen bovendien overgaan op degenen die het Registergoed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechtebbende zullen daaraan gebonden zijn.
- 3 Ondererfpachter zal voorts bij:
 - a de levering van het Registergoed of van een gedeelte daarvan;

21477	20	80
2e	vervolgblad	

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- b bezwaring van het Registergoed of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht;
 - c het in gebruik geven van het Registergoed aan derden,
- de verplichtingen uit hoofde van de akte waarbij de Ondererfpacht wordt gevestigd ten behoeve van Erfpachter opleggen aan de rechtsopvolger van Ondererfpachter of een beperkt gerechtigde en zulks aannemen ten behoeve van Erfpachter.

Artikel 8

Verzuim

Ondererfpachter zal in verzuim zijn door het enkel toerekenbaar doen verlopen van een voor een bepaalde nakoming vastgestelde termijn.

Komt Ondererfpachter een op deze rustende verplichting jegens Erfpachter toerekenbaar niet na dan wel overtreedt Ondererfpachter toerekenbaar enige verbodsbepaling, dan is Ondererfpachter in verzuim, wanneer Ondererfpachter in gebreke wordt gesteld bij een schriftelijke aanmaning waarbij een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft.

Artikel 9

Rente

- 1 Indien Ondererfpachter de canon of enig ander door Ondererfpachter aan Erfpachter uit hoofde van de Ondererfpacht schuldig bedrag op de vervaldag niet heeft betaald, is Ondererfpachter vanaf die vervaldag de wettelijke rente over het openstaande bedrag verschuldigd.
- 2 Telkens wanneer Ondererfpachter gedurende één jaar de wettelijke rente over enig openstaand bedrag niet heeft betaald, is Erfpachter gerechtigd de wettelijke rente over de vervallen wettelijke rente aan Ondererfpachter in rekening te brengen.

Artikel 10

Roetobeding

Indien Ondererfpachter in verzuim is ter zake van enige verplichting uit hoofde van de Ondererfpacht, kan Erfpachter hem een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen, onverminderd het recht om naast een opgelegde boete schadevergoeding te vorderen, voorzover de schade het bedrag van de boete overtreft.

Het bedrag van deze, voor matiging door de rechter vatbare, terstond zonder enige ingebrekestelling opeisbare boete is gelijk aan dertig procent (30%) van de door Ondererfpachter verschuldigde koopsom voor de verkrijging van het Registergoed (de "Aankoopprijs").

Artikel 11

Einde van de Ondererfpacht

- 1 De Ondererfpacht eindigt:
 - a doordat de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 BW de Ondererfpacht opheft;
 - b doordat - overeenkomstig Artikel 1 van Hoofdstuk 1 - (Duur van de Ondererfpacht) de door de Gemeente ten behoeve van Erfpachter gevestigde Erfpacht eindigt, behoudens het bepaalde in artikel 5:93 lid 2 BW, derde volzin;
 - c door vermenging (aldus bij levering van het Registergoed aan Erfpachter);
 - d doordat Erfpachter de Ondererfpacht opzegt, op de voet van artikel 5:87 BW:
 - Opzegging door het WBR als Erfpachter kan plaatsvinden indien dit in het belang is van het door het WBR als toegelaten instelling - in de zin van artikel 70 van de Woningwet - te dienen volkshuisvestingsbelang.

Aantekeningen:

- Het niet voldoen aan de aanbiedingsplicht als bedoeld in Artikel 3 van Hoofdstuk 11 (MVE-Bepalingen) wordt als een ernstig te kort schieten in de zin van artikel 5:87 lid 2 BW aangemerkt. (5:87:88BW)
- c op de andere in de wet aangegeven wijzen van tenietgaan (5:87-2;93-2;98 BW).
- 2 Zodra de Ondererfpacht is geëindigd, zal Erfpachter dit (doen) inschrijven in het register Hypotheken 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers. De Ondererfpacht kan niet door Ondererfpachter worden opgezegd (5:87-1 BW).
- 3 Wanneer de Ondererfpacht eindigt door het verstrijken van een duur, vindt verlenging van dat recht plaats zo en wanneer de door de Gemeente aan Erfpachter verleende Erfpacht wordt verlengd.
- 5 Wanneer door Ondererfpachter op het Registergoed een hypotheek is gevestigd geldt het volgende. In het geval dat door toedoen of met medeweten van Erfpachter of Ondererfpachter de Ondererfpacht eindigt, moet de hypotheekhouder van een (voorgenomen) beëindiging van de Ondererfpacht zo spoedig mogelijk in kennis worden gesteld. Bedoelde in kennisstelling moet plaatsvinden bij aangetekende brief door de betreffende partij.

Artikel 12

Aflevering, ontruiming en rechten van derden bij het einde van de Ondererfpacht

- 1 Ondererfpachter moet bij het einde van de Ondererfpacht de Woning afleveren en wel:
 - a geheel ontruimd;
 - b in de staat waarin deze zich bevond bij de verkrijging van de Ondererfpacht door Ondererfpachter, behoudens normale slijtage en veroudering, doch in elk geval in een niet slechtere staat dan waarin de Woning verkeerde op het tijdstip van een opzegging als bedoeld in voorgaand Artikel 11 lid 1 sub d (Einde van de Ondererfpacht); en, ingeval de Ondererfpacht is gevestigd op een appartementsrecht;
 - c zonder achterstand in de betalingsverplichtingen jegens de Vereniging.
- 2 Voor zover Ondererfpachter ter zake van het bepaalde in lid 1 in verzuim is, zal Erfpachter de uitvoering van een en ander zelf ter hand kunnen nemen voor rekening en risico van Ondererfpachter.
 - a Ondererfpachter staat er voor in, dat bij het einde van de Ondererfpacht geen persoonlijke of beperkte rechten van derden op het Registergoed rusten of tegen Erfpachter geldend gemaakt (kunnen) worden. Lijdt Erfpachter door aanspraken van derden dientengevolge niettemin schade, dan zal Ondererfpachter die schade voor zijn rekening nemen.
 - b Ondererfpachter moet voor zijn rekening zorgdragen voor doorhaling van al die beperkte rechten die bij het einde van de Ondererfpacht nog op het Registergoed gevestigd zijn, voor zover die rechten tijdens de duur van de Ondererfpacht op het Registergoed zijn gevestigd.
- 3 Zolang Ondererfpachter zijn verplichtingen uit hoofde van dit Artikel niet is nagekomen, is Erfpachter bevoegd de betaling van de vergoeding als bedoeld in Artikel 13.1 (Vergoeding bij het einde van de Ondererfpacht) op te schorten.
- 4 Indien de Ondererfpacht betrekking heeft op twee of meer privé gedeelten, dient oplevering, zoals in lid 1 bedoeld, van alle privé gedeelten tegelijk plaats te vinden.

Artikel 13

Vergoeding bij het einde van de Ondererfpacht

Algemene vergoedingsregeling

21477	20	81
3e	vervolgblad	

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 1 a Indien de Ondererfpacht eindigt, anders dan door het eindigen van de Erfpacht, heeft Ondererfpachter recht op vergoeding van de waarde van het Registergoed. (5:99-1.2BW)
 - b Voor het geval Ondererfpachter de verplichting tot het betalen van de canon heeft afgekocht, heeft Ondererfpachter tevens recht op een vergoeding van de waarde van de afkoopsom naar evenredigheid van de nog niet verstreken duur van de afkoopperiode.
 - c De hoogte van de vergoeding wordt door partijen in onderling overleg vastgesteld.
- Deze vaststelling vindt plaats met inachtneming van Artikel 4 van Hoofdstuk II (MVE-bepalingen) omtrent de waardering en het delen van het voordeel van de waardestijging en het dragen van het nadeel van een waardedaling van het Registergoed bij verkoop door Ondererfpachter.
- Indien geen overeenstemming bestaat over de vergoeding, wordt deze vastgesteld overeenkomstig Artikel 4 alinea f. van Hoofdstuk II (Geschillenregeling).

Bijzondere vergoedingsregeling bij eindigen van de Erfpacht

- 2 a Eindigt de Ondererfpacht door het (be)ëindigen van de Erfpacht, dan geldt als uitgangspunt dat voor Ondererfpachter een vergoeding wordt vastgesteld en uitgekeerd die gelijk is aan het bedrag dat de Eigenaar aan Erfpachter wegens beëindiging van de Erfpacht uitkeert voor de Onroerende Zaak; een vergoeding voor de door Erfpachter betaalde afkoopsom voor de canon wordt daarbij niet meegerekend.

Indien de Eigenaar de vergoeding niet per Appartementsrecht afzonderlijk vaststelt, wordt de vergoeding aan Ondererfpachters toegerekend naar evenredigheid van het aandeel dat het betreffende Appartementsrecht in de gemeenschap uitmaakt.

- b Indien de Eigenaar op zijn uitkering aan Erfpachter een verlaging toepast wegens een aan Erfpachter toe te rekenen oorzaak, wordt daarmee geen rekening gehouden bij de vaststelling van de vergoeding voor Ondererfpachter.
- c Erfpachter is bevoegd aan Ondererfpachter in rekening te brengen een gedeelte van de door Erfpachter gemaakte en gedragen kosten die verbonden zijn geweest aan de afwikkeling van de Erfpacht en de Ondererfpacht. Wanneer de Ondererfpacht is gevestigd op een appartementsrecht worden bedoelde kosten door Erfpachter over Ondererfpachters verdeeld naar evenredigheid van het aandeel dat het betreffende Appartementsrecht in de gemeenschap uitmaakt.
- d Voor het geval Ondererfpachter de verplichting tot het betalen van de canon heeft afgekocht, heeft Ondererfpachter tevens recht op vergoeding van de waarde van de afkoopsom naar evenredigheid van de nog niet verstreken duur van de afkoopperiode.
- e De bepalingen van Artikel 4 van hoofdstuk II (MVE-prijs) omtrent de waardering en het delen van het voordeel van de waardestijging en het dragen van het nadeel van de waardedaling van het Registergoed op vermelde vergoeding(en) zijn van overeenkomstige toepassing. Wanneer de Woning ten tijde van de beëindiging van de Ondererfpacht door Ondererfpachter is verhuurd en de Eigenaar daardoor een lagere vergoeding heeft vastgesteld, dan telt die verlaging niet mee voor de berekening van het in de vorige zin bedoelde voor-/nadeel; evenmin tellen de sub c bedoelde kosten mee voor de berekening van bedoeld voor-/nadeel.

Afwikkeling einde Ondererfpacht

Hypotheken 3/4 - vervolg

18/25

Aantekeningen:

- f Ondererfpachter zal in de akte van vestiging Ondererfpacht aan Erfpachter toestemming en onherroepelijke volmacht verlenen om, zo nodig mede namens Ondererfpachter, de jegens de Eigenaar nodig of gewenst geoordeelde maatregelen en rechtshandelingen tot stand te brengen en de daarvoor benodigde akten en andere documenten te tekenen. Met inachtneming van artikel 3:64 BW is de gevolmachtigde bevoegd deze aan de gevolmachtigde verleende volmacht aan een ander te verlenen.
- 3 Erfpachter is bevoegd van de door Erfpachter ingevolge voorgaande verschuldigde vergoeding af te houden hetgeen Erfpachter uit hoofde van de Ondererfpacht van Ondererfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen. (5:99-3BW)

Artikel 14

Woonplaats

- 1 Ondererfpachter zal met betrekking tot de Ondererfpacht woonplaats kiezen en houden op het adres van de Woning.
Ingeval van verkrijging van de Ondererfpacht anders dan door vestiging, moet de keuze van de woonplaats worden gedaan bij de daartoe door Ondererfpachter aan Erfpachter toe te zenden verklaring.
- 2 Erfpachter kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen rechtsgeldig op de laatst aan Erfpachter gemelde (gekozen) woonplaats doen casu quo instellen.

Artikel 15

Mededelingen

- 1 Ingeval van overgang van de Ondererfpacht of van een gedeelte daarvan zijn de verkrijger onder algemene titel en de verkrijger onder bijzondere titel verplicht binnen respectievelijk drie (3) en één (1) maand aan Erfpachter van zijn verkrijging mededeling te doen door middel van de daartoe door Ondererfpachter aan Erfpachter toe te zenden verklaring.
De verkrijger legt bij de verklaring 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;
 - b bij verkrijging onder bijzondere titel, bijvoorbeeld een afschrift van de akte van levering.
- 2 Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken, goedkeuringen of vorderingen uit hoofde van de Ondererfpacht schriftelijk worden gedaan casu quo ingesteld.

Artikel 16

Appartementseigenaars

- a Ondererfpachter treedt ter zake van het Appartementsrecht in de plaats van Erfpachter ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke appartementseigenaars en de Vereniging verschuldigde bijdragen. Erfpachter geldt in die gevallen derhalve nimmer als schuldenaar en uitsluitend Ondererfpachter kan ter zake worden aangesproken of aansprakelijk gehouden worden. (5:123 BW)
- b Ondererfpachter oefent alle rechten en bevoegdheden uit die aan de Appartementseigenaar toekomen voorzover in deze akte en/of in de akte van vestiging Ondererfpacht niet anders is bepaald.
- c Erfpachter heeft het recht de vergadering van appartementseigenaars bij te wonen en daarin het woord te voeren en oefent - met uitsluiting van Ondererfpachter - het stemrecht uit over agendapunten die betrekking hebben op het Planmatig Onderhoud en op alles wat daarmee rechtstreeks of zijdelings verband houdt.

21477	20	82
4e	vervolgblad	

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Wanneer het Appartementsrecht is ontstaan door ondersplitsing in appartementsrechten en het Planmatig Onderhoud (mede) bij de hoofdvereniging van eigenaars berust, komen Erfpachter de in de vorige zin bedoelde rechten eveneens toe met betrekking tot de betreffende hoofdvereniging. (5:123-3;127-1BW)

Artikel 17

Geschillen

Alle geschillen die niet aan de geschillenregeling van Artikel 4.f., Hoofdstuk II worden onderworpen, zullen in eerste aanleg worden beslist door de bevoegde rechter in het arrondissement Rotterdam. (5:95BW)

Artikel 18

Algemene Termijnenwet

De Algemene Termijnenwet is op termijnen vermeld in deze akte en in de akte van vestiging van de Ondererfpacht van overeenkomstige toepassing.

Artikel 19

Lasten

Uitsluitend voor rekening van Ondererfpachter komen alle lasten en belastingen die verband houden met het Registergoed. Wanneer Erfpachter lasten of belastingen, die als hiervoor gezegd, ten laste van Ondererfpachter komen, heeft betaald, zal Erfpachter hiervan kennis geven aan Ondererfpachter; deze moet binnen dertig (30) dagen het betaalde bedrag aan Erfpachter vergoeden. (5:96BW)

Artikel 20

Niet-toepasbaarheid van bepalingen

Voor zover in de rechtsverhoudingen tussen Erfpachter en Ondererfpachter een bepaling geldt die op grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht.

Hoofdstuk II: MVE-Bepalingen

Artikel 1

Zelfbewoningsplicht; verbod tot verhuur

Ondererfpachter moet de Woning daadwerkelijk als hoofdbewoner bewonen; Ondererfpachter mag de Woning niet verhuren of anderszins in gebruik afstaan. (5:94-1BW)

Artikel 2

Beperking bevoegdheid tot levering

- Ondererfpachter kan en mag het Registergoed niet vervreemden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Erfpachter; onder "vervreemden" wordt begrepen het vestigen van beperkte gebruiks- en genotsrechten. Onder vervreemden wordt niet verstaan een levering aan een (voormalige) echtgenoot of geregistreerd partner krachtens een verdeling van een (ontbonden) vermogensgemeenschap die tussen de gehuuden/geregistreerde partners bestaat of bestond ofwel een levering krachtens een verdeling van een gezamenlijk verkregen Registergoed aan degene op wiens naam het Registergoed (mede) staat.
- Een verkrijging krachtens erfrecht door anderen dan degene op wiens naam het gezamenlijk verkregen Registergoed mede staat geldt als vervreemding; deze verkrijgers behoeven de toestemming van Erfpachter om het Registergoed te mogen behouden.
- Bedoelde toestemming kan onder meer worden onthouden indien Ondererfpachter tot vervreemding van een gedeelte van het Registergoed wenst over te gaan, danwel indien - naar het oordeel van Erfpachter - de instandhouding en de uitvoering van de MVE-bepalingen niet blijkt te zijn gewaarborgd. (5:91 BW)

Beperking bevoegdheid tot vestiging van hypotheek

Aantekeningen:

- * Een hypothecaire schuldeiser behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van het WBR voor het doen vestigen van een hypotheek op het Registergoed.
- * Deze toestemming is niet vereist indien
 - I de beoogde hypothecaire schuldeiser verklaart:
 - te erkennen de goederenrechtelijke werking van alle MVE-bepalingen, zoals die zijn vervat in de Artikelen 1 tot en met 8 van dit Hoofdstuk II;
 - bij executie geen beroep te doen op artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ter zake van de MVE-bepalingen (Hoofdstuk II, Artikel 1 tot en met Artikel 8), zodat deze integraal ook zullen gelden voor de kopers in executie van het Registergoed; en
 - II de door Ondererfpachter aangegane en aan te gane gedeelten(en) tot zekerheid waarvoor het Registergoed hypothecair is/wordt verbonden, een (totaal)bedrag gelijk aan de Aankoopprijs inclusief de voor rekening van Ondererfpachter komende, aan de verwerving verbonden, kosten en belastingen, vermeerderd met tien procent (10%) niet te boven gaat; en en ander onverminderd het bepaalde in navolgend Artikel 6 (Bijzondere regeling bij executie door schuldeisers).

Artikel 3

Aanbiedingsplicht

De te koop-aanbieding

Ondererfpachter moet het Registergoed bij aangetekend schrijven te koop aanbieden aan Erfpachter in de volgende gevallen.

Een verzoek om toestemming als bedoeld in Artikel 2 (Beperking bevoegdheid tot levering) geldt als aanbieding in de zin van dit Artikel. De verplichting tot te-koop-aanbieding aan Erfpachter bestaat voor Ondererfpachter:

- a wanneer Ondererfpachter voornemens is het Registergoed geheel of gedeeltelijk te vervreemden; ofwel
- b zodra een hypotheekhouder, blijkens zijn schriftelijke mededeling of zijn aanzegging tot de executie aan Ondererfpachter, wil overgaan tot gebruikmaking van het recht als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 BW (parate executie); ofwel
- c wanneer op het Registergoed executoriaal beslag wordt gelegd; ofwel
- d wanneer na een gelegd conservatoir beslag op het Registergoed, de eis bij onherroepelijke uitspraak in de hoofdzaak is toegewezen.

Bedenktijd

In het sub a bedoelde geval is Ondererfpachter tot uiterlijk de datum van de betreffende levering gerechtigd om bij aangetekende brief aan Erfpachter mee te delen dat Ondererfpachter van de betreffende verkoop wenst af te zien; daarmee verklaart tevens Ondererfpachter alle in overeenstemming met de akte van vestiging ondererfpacht door Erfpachter gemaakte kosten voor zijn rekening te nemen. Van bedoeld recht kan Ondererfpachter geen gebruik meer maken zodra Erfpachter met betrekking tot dat Registergoed verplichtingen tot verkoop aan derden is aangegaan.

Terugkoopgarantie

Erfpachter moet zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen drie maanden na de dattekening van de aanbieding door Ondererfpachter tot aankoop en - binnen de daarvoor in Artikel 4 f van hoofdstuk II (Geschillenregeling) opgegeven termijn - tot verkrijging van het Registergoed overgaan, mits Ondererfpachter in staat blijkt om het Registergoed te leveren vrij van hypothecaire inschrijvingen, beslagen en gebruiksrechten van derden in een staat die niet minder is dan de toestand van het Registergoed ten tijde van de in Artikel 4 van dit hoofdstuk gemelde taxatie.

Artikel 4

21477	20	83
5c	vervolgblad	

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

De MVE-prijs

Prijsrisico-garantie.

Erfpachter en Ondererfpachter zullen - behoudens de hierna te melden bijzondere regeling bij executie in Artikel 6 - delen het voordeel van een waardeestijging en dragen het nadeel van een waardedaling in het Registergoed. Het betreft de waardeverandering sedert de verkrijging door Ondererfpachter tot aan de teruglevering aan Erfpachter of een met goedkeuring/medewerking van Erfpachter plaatsvinden van een levering aan derden. Een en ander vindt plaats met inachtneming van het navolgende.

Aankoopprijs

- a De "Aankoopprijs" is/vordt bij gelegenheid van de koop van de Ondererfpacht vastgesteld op basis van de vrije verkoopwaarde/marktwaarde van het Registergoed; daarbij is inbegrepen de (waarde van de) afkopsom voor de verplichting tot het betalen van de canon voor de Ondererfpacht voor (naar evenredigheid van) de nog niet verstreken duur.
 - * Wordt het Registergoed verkregen door een huurder van de betreffende Woning, dan wordt ter vaststelling van de Aankoopprijs op het bedrag van de getaxeerde marktwaarde in mindering gebracht:
 - 1 het bedrag dat per de taxatiedatum door de taxateur is toegekend aan de door de huurder aan de Woning aangebrachte voorzieningen, indien en voor zover deze een prijsverhogend effect hadden op de toenmalige marktwaarde van het Registergoed; en - indien overgenomen -
 - 2 een in de akte van vestiging van de Ondererfpacht vastgesteld percentage van bedoelde marktwaarde minus het sub 1. bedoelde bedrag ("huurderskorting").
 - * Wordt het Registergoed verkregen door een huurder van een andere woning van het WBR dan die waarop de Ondererfpacht ten behoeve van die huurder wordt gevestigd - dan wordt, indien overgenomen - op het bedrag van de getaxeerde marktwaarde in mindering gebracht een in de akte van vestiging van de Ondererfpacht vastgesteld percentage van bedoelde marktwaarde ("huurderskorting").

Taxatie

- b Zo spoedig mogelijk na ontvangst van de te koop-aanbieding als bedoeld onder Artikel 3 (Aanbiedingsplicht) door Ondererfpachter wordt het Registergoed getaxeerd door een beëdigd taxateur. Deze wordt aangewezen door Erfpachter. De taxateur stelt de vrije verkoopwaarde/de marktwaarde van het Registergoed vast per de datum van de te koop- aanbieding door Ondererfpachter. De aldus getaxeerde marktwaarde - hierna aan te duiden als: "de Taxatieprijs" - is de basis voor de vaststelling door Erfpachter van de verkoopprijs voor de (terug)levering van het Registergoed aan Erfpachter of doorlevering van het Registergoed aan een derde koper.

Vaststelling MVE-prijs

- c Is de Taxatieprijs bij levering (aan Erfpachter of een derde) door Ondererfpachter:
 - hoger dan de Aankoopprijs van Ondererfpachter, dan komt aan Ondererfpachter toe het bedrag van de Aankoopprijs, vermeerderd met een in de akte van vestiging van de Ondererfpacht bepaald percentage van het verschil tussen de Aankoopprijs en de Taxatieprijs;
 - lager dan de Aankoopprijs van Ondererfpachter, dan komt aan Ondererfpachter toe het bedrag van de Aankoopprijs, verminderd met een in de akte van vestiging van de Ondererfpacht bepaald percentage van het verschil tussen de Aankoopprijs en de Taxatieprijs;

Aantekeningen:

- gelijk aan de Aankoopprijs van Ondererfpachter, dan komt aan Ondererfpachter toe een bedrag gelijk aan de Aankoopprijs.

Overige bepalingen

- d - De door partijen met de MVE-prijsvorming en risicoparticipatie beoogde marktwaardevergelijking impliceert dat louter de vrije verkoopwaarde/marktwaarde uitgangspunt voor de vorming van de Aankoopprijs en de Taxatieprijs was en zal zijn, aldus worden niet in de berekening opgenomen rekenenheden als geldontwaarding en afschrijving en evenmin de kostende prijs van de na de verkrijging door Ondererfpachter aangebrachte voorzieningen en verbeteringen.
- De voormelde huurderskorting, indien verleend aan Ondererfpachter, wordt niet toegepast op de door de betreffende Ondererfpachter te ontvangen Verkoopprijs.
- Verkeert de Woning op het tijdstip van de taxatie door, aan Ondererfpachter toe te rekenen, doen of nalaten van Ondererfpachter of zijn huisgenoten, niet in de staat omschreven in Artikel 12 lid 1 sub b van Hoofdstuk I (Aflevering bij het einde van de Ondererfpacht) dan zal het bedrag dat nodig is om de Woning in bedoelde staat terug te brengen aan Ondererfpachter in rekening worden gebracht bij gelegenheid van de levering door Ondererfpachter casu quo in mindering worden gebracht op de hiervoor onder alinea c bedoelde MVE-prijs. De vaststelling van voormeld benodigde bedrag vindt plaats door de in artikel 4 alinea b (Taxatie) bedoelde taxateur.
- Onverminderd het in de vorige alinea bepaalde komen alle kosten van achterstallig onderhoud aan de Woning ten laste van Ondererfpachter en worden in mindering gebracht op hetgeen Ondererfpachter uiteindelijk toekomt.
- De (waarde van de) afkoopsom van de erfpachtcanon voor de op de taxatiedatum nog niet verstreken, overeengekomen afkoopperiode wordt, door de taxateur, begrepen in de vast te stellen Aankoop- of Taxatieprijs.
- De door Ondererfpachter gedragen kosten van de verkrijging, de terzake van die verkrijging verschuldigde belastingen of heffingen alsook andere kosten van de verwerving tellen niet mee bij de door Ondererfpachter betaalde Aankoopprijs.
- De invloed van de onderhavige MVE-bepalingen op de marktwaarde van het Registergoed zal voor de vaststelling van de prijs buiten beschouwing worden gelaten.

De taxatiekosten

- e - De in het kader van de vaststelling van de Taxatieprijs te maken taxatiekosten zijn voor rekening van Erfpachter. Indien met medewerking van Erfpachter een rechtstreekse doorlevering plaatsvindt aan een derde koper worden deze taxatiekosten aan die koper in rekening gebracht.

Geschillenregeling in verband met bepaling meer of minderprijs

- f - Indien overeenstemming bestaat over de Taxatieprijs en over het bedrag van de te verrekenen waardestijging of waardedaling, moet binnen negentig dagen na de aanbieding de levering plaatsvinden aan Erfpachter.
- Erfpachter moet aan Ondererfpachter schriftelijk kennis geven van het bedrag van de door de taxateur voorgestelde Taxatieprijs en van de te verrekenen meer of minderwaarde. Kan Ondererfpachter zich niet met die bedragen verenigen, dan moet Ondererfpachter binnen veertien dagen na de opgave van Erfpachter daarvan mededeling doen aan Erfpachter.
- Ondererfpachter moet daarbij een opgave doen van de door hem verkozen beëdigde taxateur. Voormelde door Erfpachter aangestelde beëdigde taxateur en de door Ondererfpachter aangewezen taxateur moeten tezamen een derde

21477	20	84
6e	Vervolgblad	

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

beedigde taxateur aanwijzen. Deze drie deskundigen zullen omtrent het gerezen geschil een voor beide partijen bindende uitspraak doen. De kosten van de deskundigen worden door Erfpachter en Ondererfpachter gedragen volgens de verdeling die de deskundigen zullen maken naar gelang zij bij hun uitspraak niet zijn tegemoetgekomen aan de verlangens van elke partij. Nadat bedoelde bindende uitspraak is gedaan zal Erfpachter zo spoedig mogelijk tot verkrijging van het Registergoed overgaan.

De akte van levering aan Erfpachter

g De akte van levering moet worden verleden voor een door Erfpachter aan te wijzen notaris.

Overdracht via ABC-akte

h Erfpachter is gerechtigd het Registergoed na de aanbieding door Ondererfpachter en vóór de daaruit voortvloeiende overdracht, (door) te verkopen en te doen leveren aan een derde; tot faatstbedoelde rechtstreekse levering verleent Ondererfpachter zijn medewerking in de akte van vestiging van de Ondererfpacht.

Kosten koper

i Alle kosten en belastingen die het gevolg zijn van de levering door Ondererfpachter aan Erfpachter of, met medewerking van Erfpachter, aan een derde komen voor rekening van Erfpachter of die derde. Verrekening van lasten moet bij de akte van levering plaatsvinden en eventuele achterstallige lasten die verschuldigd zijn aan de Vereniging, moeten door de zorg van de bij de levering betrokken notaris aan de Vereniging worden afgedragen uit de opbrengst bij de levering.

Artikel 5

Kettingbeding

Ondererfpachter kan, na door Erfpachter verleende ontheffing van de verplichting tot te koop-aanbieding krachtens voorgaand Artikel 3, overgaan tot vervreemding van het Registergoed en/of tot vestiging van een beperkt gebruiksrecht daarop aan anderen dan Erfpachter, indien Ondererfpachter aan zijn verkrijger(s) oplegt en - voor zovet nodig gelet op de eerder bedoelde derdenwerking - voor Erfpachter bedingt de bepalingen van hoofdstuk I (Artikel 1 tot en met Artikel 20), en die van Hoofdstuk II, Artikel 1 tot en met Artikel 4, Artikel 6 en dit Artikel alsmede de daarmee verband houdende bepalingen van de akte van vestiging van de Ondererfpacht. Bij gebreke daarvan is de vervreemder een boete verschuldigd gelijk aan de bij zijn aankoop betaalde Aankoopprijs van het Registergoed.

Artikel 6

Bijzondere regeling bij executie door schuldeisers

- De onder Hoofdstuk II in de Artikelen 3 (Aanbiedingsplicht) en 4 (De MVE-prijs) geregelde plicht tot het vragen van toestemming en tot aanbieding tijdens voorgenomen vervreemding alsmede de "prijsrisico-garantie" is - daargelaten het overigens in Artikel 3 eerste alinea bepaalde terzake van de aanbiedingsplicht van Ondererfpachter - niet van toepassing ingeval een hypotheekhouder gebruik maakt van het recht als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 of lid 2 BW (parate executie) of wanneer executoriale verkoop van het Registergoed plaatsvindt.
- Na verkoop als bedoeld in lid a. ("executieverkoop") blijven de bepalingen als omschreven in de Artikelen 1 tot en met 6 alinea a van toepassing, gezien het goederenrechtelijk karakter van deze ondererfpachtbepalingen. Onder vervreemden wordt mede begrepen het vestigen van een beperkt gebruiks- of genotsrecht.
- Wanneer het aan een Ondererfpachter ("de geëxecuteerde") toebehorende Registergoed is verkregen door een koper bij een executieverkoop ("koper in executie") geldt het volgende.

Aantekeningen:

Indien de koper in executie het Registergoed na de executieverkoop wil vervreemden en daarom te koop moet aanbieden conform Artikel 3 van dit Hoofdstuk II geldt de bij de executieverkoop betaalde koopprijs (exclusief kosten) als "Aankoopprijs" in de zin van Artikel 4 sub a.
Echter zal bedoelde koper in executie daardoor nimmer een hogere opbrengst (als resultaat van "Faxatieprijs" en deling conform Artikel 4 sub b en c) kunnen verkrijgen dan de geëxecuteerde zou hebben verkregen indien deze laatste, als Ondererfpachter, op hetzelfde tijdstip als de koper in executie het Registergoed te koop zou hebben aangeboden conform Artikel 3 (Aanbiedingsplicht) zonder een plaatsgehad hebbende executieverkoop.

Artikel 7

Onderhoudsgarantie

Planmatig Onderhoud

- 1 De planning van, de beslissingsbevoegdheid over en de zorg en de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het Planmatig Onderhoud van het Gebouw casu quo de Eengezinswoning niet toebehoren berust bij het WBR.
- 2 Onder "Planmatig Onderhoud" wordt verstaan :
het volgens een vooraf vastgesteld plan te plegen onderhoud dat er op is gericht dat het Gebouw casu quo de Eengezinswoning in de toekomst blijft verkeren in de bouwkundige staat en de bouwtechnische kwaliteit, zoals die beoogd was bij de stichting of na een renovatie van het Gebouw casu quo de Eengezinswoning.
 - Wanneer de Ondererfpacht is gevestigd op een Appartementsrecht geldt, omtrent het Planmatig Onderhoud, het volgende.
Onder het Planmatig Onderhoud worden gebracht :
 - * het casco: fundering, dragende muren en dak van het Gebouw,
 - * liftinstallatie,
 - * trapportaal,
 - * gemeenschappelijke bergingen,
 - * brandgangen,
 - * riolering,
 - * buitenschildderwerk,
 - * alle overige bouwkundige voorzieningen die worden gerekend te behoren tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
 - Wanneer de Ondererfpacht is gevestigd op een Eengezinswoning geldt omtrent het Planmatig Onderhoud, het volgende.
Het WBR stelt, onverminderd het in lid 1 bepaalde, voor Ondererfpachter vast welke onderhoudsvoorzieningen behoren tot het Planmatig Onderhoud.
Het WBR kan in het kader van het bij het WBR berustende Planmatig Onderhoud voor Ondererfpachter bindende voorschriften formuleren aangaande de minimaal aanvaardbare woontechnische en bouwtechnische kwaliteit, waaraan de Eengezinswoning moet voldoen.
Het WBR draagt zorg voor het vaststellen en actualiseren van een "meerjaren-onderhoudsplaning".
Daartoe zal het WBR met betrekking tot de Eengezinswoning het navolgende realiseren:
 - * al dan niet periodiek een inspectie doen verrichten voor de bewaking van de kwaliteit van de Eengezinswoning;
 - * een beschrijving maken van de bouwtechnische en woontechnische kwaliteit van de Eengezinswoning;
 - * een inventarisatie tot stand brengen van de vereiste voorzieningen en de daarvoor benodigde werkzaamheden en materialen;
 - * het vaststellen van het gewenste kwaliteitsniveau;

21477	20	85
7e	vervolgblad	

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- * het opstellen van een voorlopige meerjarenplanning van de nodig geoordeelde voorzieningen alsook het vaststellen van een definitieve meerjarenplanning;
 - * een en ander gericht op het "in conditie houden" van het gewenste kwaliteitsniveau en op basis van de resultante van een afweging van de mogelijke of nodige voorzieningen enerzijds en het beschikbare onderhoudsbudget anderzijds;
 - * het vaststellen van een jaarplanning.
- Het Planmatig Onderhoud strekt zich niet uit tot de binnenzijde van de Woning: aldus niet tot niet dragende muren binnen de woning, keukens en badkamers.

P.O.-bijdrage: algemeen

- 3 Jaarlijks wordt aan Ondererpachter in rekening gebracht het voor de betreffende Onroerende Zaak ter bekostiging van het Planmatig Onderhoud (de P.O.-bijdrage) vastgestelde bedrag.
- Voor een Appartementsrecht wordt de P.O.-bijdrage in rekening gebracht door de Vereniging, vastgesteld op de voet van de Akte van Splitsing.
- Voor een Eengezinswoning wordt de P.O.-bijdrage in rekening gebracht door het WBR. Alle betalingen worden automatisch afgeschreven van de bankrekening van Ondererpachter op grond van een daartoe door Ondererpachter te ondertekenen opdrachtformulier.

De P.O.-bijdrage voor de Onroerende Zaak

- 4 a De P.O.-bijdrage per kalenderjaar voor de Onroerende Zaak wordt vastgesteld bij de akte van vestiging van de Ondererpacht.
- b De sub a bedoelde P.O.-bijdrage voor de Onroerende Zaak wordt voor een periode van tien (10) kalenderjaren, gerekend vanaf een januari van het tijdens de vestiging van de Ondererpacht op de betreffende Onroerende Zaak lopende kalenderjaar, -behoudens na te melden indexering - gefixeerd op het sub a bedoelde voor het bedoelde kalenderjaar als P.O.-bijdrage vastgestelde bedrag. Het WBR, is gehouden casu quo staat er voor in, de door Ondererpachter jaarlijks verschuldigde P.O.-bijdrage, behoudens na te melden indexering, gedurende voormelde periode van tien (10) kalenderjaren te (doen) handhaven op het sub a bedoelde bedrag.
- c De sub a bedoelde P.O.-bijdrage zal jaarlijks per één januari worden aangepast aan de hand van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie; onder bedoeld prijsindexcijfer wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg - hierna te noemen: "C.B.S." - te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex, werknemersgezinnen met laag inkomen, door het C.B.S. vastgesteld op de meest recente tijdbasis.
- De jaarlijkse aanpassing zal worden bereikt door de laatst vastgestelde P.O.-bijdrage te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het bedoelde indexcijfer dat werd gepubliceerd drie (3) kalendermaanden voor de maand waarin de nieuwe aanpassing plaats heeft of - bij het ontbreken van die publicatie - voor de het laatst daaraan voorafgegane maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd vijftien (15) kalendermaanden voor de maand, waarin de betreffende jaarlijkse periode is aangevangen.
- Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van bedoeld prijsindexcijfer op een meer recente tijdbasis, dan zal de koppeling van de cijfers van de oude reeks aan die van de nieuwe reeks geschieden conform de door het C.B.S. aangegeven factor.

Hypotheek 3/4 - vervolg

128

Aantekeningen:

- d Bij het vervallen van het C.B.S.-indexcijfer zal aansluiting worden gezocht bij een gelijksoortige serie consumptie-indexcijfers.
- d Bij de afloop van de sub b gemelde tien jaars-periode wordt de P.O.-bijdrage voor een Onroerende Zaak gesteld op de P.O.-bijdrage die voor dat eerstvolgende kalenderjaar is vastgesteld voor de betreffende Onroerende Zaak, en zo vervolgens elke tien (10) jaar, overeenkomstig het sub b en c bepaalde.

Artikel 8

Overdracht rechtspositie door het WBR.

Het WBR is bevoegd de krachtens deze of andere akte en/of het splitsingsreglement op het WBR rustende taken en aan het WBR toegekende bevoegdheden geheel of gedeeltelijk op te dragen aan en te doen uitvoeren door een door het WBR aangewezen rechtspersoon en (aldus) die rechtspositie over te dragen aan zo een rechtspersoon, mits in de betreffende rechtspersoon het WBR de absolute zeggenschap uitoefent, of het doel van deze rechtspersoon gelijk is of dienstbaar is aan de doelstellingen van het WBR. Deze rechtspersoon heeft dan dezelfde bevoegdheden als aan het WBR zijn toegekend krachtens de akte van vestiging van de Ondererfpacht casu quo de Akte van Splitsing op het punt van het bestuur van de Vereniging en het Planmatig Onderhoud, een en ander in de zin van deze akte.

Ingeval van zodanige in-de-plaatsstelling/contractsoverneming van een andere rechtspersoon als hiervoor bedoeld, blijft het WBR jegens Ondererfpachter casu quo de Vereniging aansprakelijk voor de nakoming van de op die rechtspersoon, op de voet van het hiervoor bepaalde overgeane verplichtingen gedurende een periode die eindigt vijf (5) jaar na het tijdstip van bedoelde in-de-plaatsstelling/contractsoverneming.

Aan een dergelijke in-de-plaatsstelling/contractsoverneming verleent Ondererfpachter (in de akte van vestiging van de Ondererfpacht) zijn medewerking. (6:159BW)

OVERIGE BEPALINGEN

Aanduidingen.

In deze akte wordt gebezigd de aanduiding BW, voorafgegaan door een cijfer ter vermelding (van het betreffende boek) van het Burgerlijk Wetboek. De in de tekst van deze akte tussen haakjes geplaatste aanduidingen van artikelnummers van het BW of andere wet- of regelgeving maken geen deel uit van deze akte.

SLOT

Deze akte is verleden te Rotterdam op de in de aanhef van deze akte vermelde datum.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De betreffende verschenen persoon heeft verklaard tijdig vóór het verlijden van de akte de gelegenheid te hebben gekregen om van de inhoud van de akte kennis te nemen.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen persoon medegedeeld en toegelicht. Voorts is gewezen op de gevolgen die voor partijen of een of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien. De betreffende verschenen persoon heeft verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

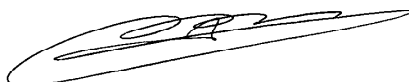
Onmiddellijk na voorlezing van de wettelijk voorgeschreven gedeelten van de akte is de akte door de verschenen persoon ondertekend en, onmiddellijk daarna, door mij, notaris, ondertekend.

Volgt ondertekening door de verschenen personen en notaris.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. J.G. Millenaar

Ondertekende, Mr Jan Gerard Millenaar notaris met plaats van vestiging Rotterdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.



Bijlage

45481_akte Algemene bepalingen deel 12713 nummer 4 .pdf

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers.	12713	13
ROTTERDAM	23-MRT-1993 14:40	4 met 27 vervolgbladen zonder		
Aantekeningen: D: 00000076 A: 5610131604				

*Alg Beg 92,50
D6*

Hyp. 4

1034235/ho

Heden tweeëntwintig maart negentienhonderddrieën-negentig verschijnt voor mij, Mr Herman Maarten Izak Theodoor Breedveld, notaris te Rotterdam: Mr Lefert Adriaan Platier, ambtenaar bij de gemeente Rotterdam, wonende te 3161 BM Rhoon, gemeente Albrandswaard, Werkersdijk 65, geboren te Zandvoort op vierentwintig oktober negentienhonderdvierenveertig, gehuwd, te dezen de Gemeente Rotterdam vertegenwoordigende, daartoe bij beschikking de dato vijftien mei negentienhonderd-negentig aangewezen door de burgemeester van die gemeente krachtens het bepaalde bij het tweede lid van artikel 78 van de Gemeentewet.

De comparant verklaart:

De Raad van de gemeente Rotterdam heeft bij besluit, genomen in zijn openbare vergadering van achttien maart negentienhonderddrieënnegentig, onder de verzamelnaam "Bepalingen voor vestiging van erfpacht op onroerende zaken van de gemeente Rotterdam in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam" vastgesteld:

1. Bepalingen voor de Overeenkomst tot vestiging van erfpacht;
2. Algemene Bepalingen voor erfpacht; en
3. Bijzondere Bepalingen voor erfpacht.

De hiervoor sub 1 vermelde bepalingen luiden als

Aantekeningen:

volgt:

Bepalingen voor de Overeenkomst tot vestiging van erfpacht.

INHOUD

- Artikel 1. DEFINITIES
- Artikel 2. INHOUD VAN DE ERFPACHT
- Artikel 3. STAAT VAN AFLEVERING
- Artikel 4. MILIEURAPPORTAGE EN HET RISICO DAAR-
BIJ
- Artikel 5. ONDER- OF OVERMAAT
- Artikel 6. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN
- Artikel 7. VRIJ VAN HUUR
- Artikel 8. CANON
- Artikel 9. AFKOOPSOM
- Artikel 10. BETALINGEN
- Artikel 11. AANVRAAG OM DE BOUWVERGUNNING EN ME-
DEWERKING VAN
DE GEMEENTE
- Artikel 12. VERLENING EN AANVAARDING
- Artikel 13. OVERDRACHT VAN RECHTEN
- Artikel 14. AFLEVERING EN VERVROEGDE INGEBRUIKNE-
MING
- Artikel 15. LASTEN EN BELASTINGEN
- Artikel 16. RISICO BIJ ACHTERUITGANG VAN DE ON-
ROERENDE ZAAK
- Artikel 17. AANSPRAKELIJKHEID
- Artikel 18. VERZUIM
- Artikel 19. BOETEBEDING
- Artikel 20. ONTBINDENDE VOORWAARDE
- Artikel 21. KOSTEN
- Artikel 22. HOOFDELIJKHEID
- Artikel 23. WOONPLAATS
- Artikel 24. MEDEDELINGEN
- Artikel 25. ARBITRAGE

Aantekeningen:

12713

14

4

1e

vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Artikel 26. ALGEMENE TERMIJNENWET

Artikel 27. OVERDRACHT VAN DE RECHTSVERHOUDING

Artikel 28. CITEERNAAM

Artikel 1.

DEFINITIES.

Tenzij anders blijkt, wordt in de Bepalingen en in de Overeenkomst verstaan onder:

1. Afkoopsom: de geldsom die de Erfpachter aan de Gemeente is verschuldigd ter afkoop van (een gedeelte van) de canonverplichting;
2. Algemene Bepalingen: de Algemene Bepalingen voor erfpacht;
3. B en W: Burgemeester en Wethouders van de Gemeente;
4. Bepalingen: de Bepalingen voor de Overeenkomst tot vestiging van erfpacht, welke deel uitmaken van de BEPALINGEN VOOR VESTIGING VAN ERF-PACHT OP ONROERENDE ZAKEN VAN DE GEMEENTE ROTTERDAM IN BEHEER BIJ HET ONTWIKKELINGSBEDRIJF ROTTERDAM;
5. Bodem: de grond en/of het grondwater behorend tot de Onroerende Zaak;
6. Bodemverontreiniging:
 - a. vervuiling van de Bodem door stoffen die zich op een zodanige wijze op of in de Bodem bevinden, dat deze stoffen:
 - zich met de Bodem kunnen vermengen, met de Bodem kunnen reageren, zich in de Bodem kunnen verspreiden en/of ongecontroleerd kunnen verplaatsen; en
 - één of meer van de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant of dier heeft, verminderen of bedreigen; casu quo
 - b. de sub a bedoelde stoffen.

Aantekeningen:

Bij functionele eigenschappen van de Bodem moet worden gedacht aan de ecologische functie (als onderdeel van de algemene ecologische kringlopen, als deel van de biosfeer en als verblijfplaats van bodemorganismen), de teeltfunctie, de dragersfunctie en de functie van de Bodem als vind- en winplaats van grondwater en delfstoffen.

7. Bouwvergunning: de bouwvergunning voor het plan met het oog waarop de Erfpacht wordt verleend;

8. Canon: de geldsom die de Erfpachter vanaf het Tijdstip van Verlijden of, indien dit eerder is, vanaf het Tijdstip van Ingebruikneming jaarlijks aan de Gemeente is verschuldigd, daaronder begrepen de geldsom vastgesteld na de jaarlijkse aanpassing, als bedoeld in artikel 8.2 van de Bepalingen;

9. C.B.S.: het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage;

10. Contractant: de in de Overeenkomst vermelde wederpartij van de Gemeente;

11. Erfpacht: de ingevolge de Overeenkomst te vestigen erfpacht op de Onroerende Zaak;

12. Gemeente: de gemeente Rotterdam;

13. Grondwaarde: de in de Overeenkomst vermelde grondwaarde;

14. Milieurapportage: de door of uitsluitend in opdracht van de Gemeente opgestelde en aan de Overeenkomst gehechte rapportage inzake de milieutechnische gesteldheid van de Bodem;

15. Onroerende Zaak:

a. het perceel grond; casu quo

b. het perceel grond met de daarop aanwezige gebouwen, werken en beplantingen; casu quo

Aantekeningen:

12713

15

4

2e

vervolgblad

- c. het appartementsrecht, waarop ingevolge de Overeenkomst de Erfpacht wordt gevestigd;
16. Ontwerp-akte: het ontwerp van de notariële akte van vestiging van de Erfpacht, waarin van toepassing zijn verklaard de Algemene Bepalingen;
17. Openbare Registers: de openbare registers voor registergoederen van de Rijksdienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;
18. Overeenkomst: de obligatoire overeenkomst waarbij de Gemeente zich verplicht tot het vestigen van de Erfpacht op de Onroerende Zaak ten behoeve van Contractant en waarbij Contractant zich verplicht tot het aanvaarden van de Erfpacht op de Onroerende Zaak;
19. Partij: de Gemeente casu quo Contractant;
20. Partijen: de Gemeente en Contractant;
21. Prijsindexcijfer: het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie, reeks voor werknemersgezinnen met een gezinsinkomen beneden de loongrens van de ziekenfondsverzekering, met als basis het prijsindexcijfer van het jaar negentienhonderdvijfentachtig (1985) of een overeenkomstig artikel 8.2.3 van de Bepalingen in aanmerking genomen meer recente prijsbasis;
22. Restverontreiniging: reeds bij het ondertekenen van de Overeenkomst aanwezige Bodemverontreiniging die:
- a. niet uit de Milieuraapportage blijkt, hoewel de Milieuraapportage, het daaraan ten grondslag liggend onderzoek en, voor zover daarvan sprake is, de uitvoering van de in de Milieuraapportage aangegeven maatregelen deugdelijk zijn; of

Aantekeningen:

b. wel uit de Milieuraapportage blijkt, doch bewust in de Bodem is achtergelaten.

23. Tijdstip Van Ingebruikneming: het tijdstip waarop de Onroerende Zaak met toepassing van het bepaalde in artikel 14.2 van de Bepalingen door Contractant feitelijk in gebruik wordt genomen;

24. Tijdstip Van Verlijden: het tijdstip waarop de notariële akte van vestiging van de Erfpacht wordt verleden.

Artikel 2.

INHOUD VAN DE ERFPACHT.

De Erfpacht zal worden verleend overeenkomstig de Ontwerp-akte, die aan de Overeenkomst is gehecht en daarvan deel uitmaakt.

Artikel 3.

STAAT VAN AFLEVERING.

3.1. Behoudens het bepaalde in de artikelen

3.2 en 3.3 van de Bepalingen zal de Gemeente de Onroerende Zaak aan Contractant afleveren in de staat waarin deze zich bij het ondertekenen van de Overeenkomst bevindt. Deze staat is, voor zover het betreft de Bodem, vastgelegd in de Milieuraapportage.

3.2. Zijn in de Milieuraapportage maatregelen aangegeven, dan zal de Gemeente die maatregelen (doen) uitvoeren. De Gemeente zal het resultaat hiervan (doen) vastleggen in een evaluatierapport en een exemplaar daarvan onverwijld ter hand stellen aan Contractant.

3.3. Is Contractant in de Overeenkomst een bouwplicht opgelegd, dan zal de Gemeente de Onroerende Zaak afleveren in de staat als bedoeld in de "Bepalingen inzake aflevering van de grond", waarvan een exemplaar als bijlage aan de

Aantekeningen:

12713

16

4

3e

..... vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Overeenkomst is gehecht en van de Overeenkomst deel uitmaakt.

Artikel 4.

MILIEURAPPORTAGE EN HET RISICO DAARBIJ.

4.1. Contractant aanvaardt de Milieurapportage als basis voor de Erfpacht en erkent daarmee, dat de Onroerende Zaak, voor zover het betreft de milieutechnische gesteldheid van de Bodem, geschikt is voor het door Partijen in de Overeenkomst beoogde gebruik of daarvoor geschikt zal worden, indien de in de Milieurapportage aangegeven maatregelen zullen worden uitgevoerd, behoudens en onverminderd het bepaalde in respectievelijk artikel 4.2 en artikel 4.3 van de Bepalingen.

4.2. Is sprake van Restverontreiniging en is de Onroerende Zaak daardoor niet geschikt voor het door Partijen in de Overeenkomst beoogde gebruik, dan geldt de navolgende regeling.

Is ook gelet op de stand van de wetenschappelijke en technische kennis bij het ondertekenen van de Overeenkomst aan beide in de vorige volzin vermelde voorwaarden voldaan, dan zal de Gemeente de Onroerende Zaak binnen een redelijke termijn alsnog geschikt (doen) maken voor het door Partijen in de Overeenkomst beoogde gebruik. In de overige gevallen zullen Partijen gezamenlijk naar een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing zoeken. Komen Partijen niet binnen twee maanden tot een oplossing als hiervoor bedoeld, dan zullen arbiters een oplossing geven die bindend is voor Partijen.

4.3. Is sprake van:

a. een ondeugdelijke Milieurapportage;

Aantekeningen:

- b. een ondeugdelijk aan de Milieुरapportage ten grondslag liggend onderzoek; en/of
- c. ondeugdelijke informatie betreffende de juridische positie van Partijen ter zake van Bodemverontreiniging of ontbreekt elke informatie daaromtrent; en/of

is de Gemeente tekortgeschoten in:

- d. de uitvoering van maatregelen die in de Milieुरapportage zijn aangegeven; en/of
- e. de nakoming van haar verplichtingen voortvloeiend uit de artikelen 3.1 en/of 4.2 van de Bepalingen,

dan geldt dienaangaande onverkort de wettelijke regeling.

Artikel 5.

ONDER- OF OVERMAAT.

Onder- of overmaat van de Onroerende Zaak zal slechts tussen Partijen worden verrekend, indien:

- a. de Grondwaarde is uitgedrukt in een bedrag per vierkante meter grondoppervlakte van de Onroerende Zaak;
- b. de onder- of overmaat meer dan drie procent (3%) betreft; en
- c. het te verrekenen bedrag meer dan vijfduizend gulden (f. 5.000,--) bedraagt.

Bedoelde verrekening zal plaatsvinden op basis van het hiervoor sub a bedoelde bedrag.

Overigens verleent onder- of overmaat van de Onroerende Zaak aan geen van Partijen enig recht.

Artikel 6.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN.

6.1. De Gemeente zal de Erfpacht vestigen op de Onroerende Zaak:

- a. vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen

Aantekeningen:

12713	17
4	
4e	vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

gen daarvan; en
b. vrij van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet blijkt uit de Overeenkomst en/of de Openbare Registers.

6.2.1. De Gemeente zijn geen andere kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten, bijzondere lasten en/of kettingbedingen bekend dan vermeld in de Overeenkomst en/of in aan de Overeenkomst gehechte bijlage(n).

6.2.2. Contractant heeft kennisgenomen van de in artikel 6.2.1 van de Bepalingen bedoelde lasten en/of beperkingen en aanvaardt deze uitdrukkelijk.

6.3. Contractant aanvaardt uitdrukkelijk de aan de Gemeente onbekende en in de Openbare Registers ingeschreven kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en bijzondere lasten en is zich de gevolgen van die aanvaarding bewust.

6.4. De Gemeente staat, met inachtneming van artikel 6.5 van de Algemene Bepalingen, in voor de afwezigheid van lasten of beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de Openbare Registers, doch daarin ten tijde van het ondertekenen van de Overeenkomst niet waren ingeschreven.

6.5. Is de Onroerende Zaak behept met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan Contractant eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mits de Gemeente hieraan redelijkerwijs kan voldoen.

Artikel 7.

VRIJ VAN HUUR.

Aantekeningen:

De Gemeente staat ervoor in dat zowel bij het ondertekenen van de Overeenkomst als op het Tijdstip van Verlijden met betrekking tot de Onroerende Zaak door de Gemeente noch huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven, zijn gesloten noch overeenkomsten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden.

Artikel 8.

CANON.

8.1. Contractant is jaarlijks de Canon verschuldigd ter grootte van het in de Overeenkomst vermelde bedrag, te beginnen op het Tijdstip Van Verlijden of, indien dit eerder is, op het Tijdstip Van Ingebruikneming.

8.2.1. De Canon wordt door B en W na verloop van een periode van telkens één jaar aangepast aan de hand van het verloop van het Prijsindexcijfer te publiceren door het C.B.S.
De eerste aanpassing vindt plaats een jaar na de eerste dag van het kalenderkwartaal volgend op de dag dat de Canon voor het eerst verschuldigd is.

8.2.2. De aanpassing geschiedt door de laatst geldende Canon te vermenigvuldigen met een breuk waarvan:

- a. de teller gelijk is aan het voorlopige Prijsindexcijfer van de derde kalendermaand voor het tijdstip van aanpassing; en
- b. de noemer gelijk is aan het definitieve Prijsindexcijfer van de sub a bedoelde maand van het kalenderjaar daarvoor.

8.2.3. Indien het C.B.S. overgaat of reeds is

Aantekeningen:

12713

18

4

5e

vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

overgegaan tot publicatie van een reeks van het Prijsindexcijfer op een meer recente prijsbasis dan de tot dan toe in aanmerking genomen reeks, zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zonodig na een in overleg met het C.B.S. uit te voeren koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks.

Komt het Prijsindexcijfer te ontbreken, dan zullen B en W gerechtigd zijn de aanpassing van de Canon te berekenen aan de hand van andere vergelijkbare prijsindexcijfers.

Artikel 9.

AFKOOPSOM.

9.1. Contractant kan de verplichting tot betaling van de Canon op het Tijdstip Van Verlijden of, indien dit eerder is, op het Tijdstip Van Ingebruikneming afkopen:

- a. gedurende de eerste vijftig jaren te rekenen vanaf het toepasselijke tijdstip voor een Afkoopsom gelijk aan de Grondwaarde; of
- b. gedurende negenennegentig jaren voor een Afkoopsom gelijk aan de Grondwaarde, vermeerderd met de navolgende opslag:
 - ingeval de Onroerende Zaak bestemd is voor wonen, tien procent (10%) van de Grondwaarde; en
 - in de overige gevallen, twintig procent (20%) van de Grondwaarde.

9.2. Koopt Contractant de canonverplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 9.1 van de Bepalingen af, dan is Contractant de Afkoopsom verschuldigd op het Tijdstip Van Verlijden of, indien dit eerder is, op het Tijdstip Van Ingebruikneming.

Aantekeningen:

Artikel 10.

BETALINGEN.

10.1.1. De Canon moet worden betaald in kwartaaltermijnen voor of op de eerste dag van een kalenderkwartaal te beginnen op de eerste dag van het kalenderkwartaal volgend op het Tijdstip Van Verlijden of, indien dit eerder is, op het Tijdstip Van Ingebruikneming.

Is een deel van de Canon verschuldigd over een onvolledig kalenderkwartaal, dan zal Contractant dat deel als afzonderlijke termijn moeten betalen.

Over de hiervoor bedoelde termijnen zal geen rente worden berekend, mits deze betaald zijn op de vervaldag.

10.1.2. De overige uit hoofde van de Overeenkomst verschuldigde bedragen moeten worden betaald voor of op het tijdstip dat deze bedragen verschuldigd zijn.

10.2. Betaling zal plaatsvinden in Nederlandse valuta en wel:

- a. bij verschuldigdheid op het Tijdstip Van Verlijden van andere bedragen dan de Canon, door storting op een van de bankrekeningen van de in de Overeenkomst vermelde notaris, zodanig dat de rekening van die notaris op of voor het Tijdstip Van Verlijden is gecrediteerd; en
- b. in de overige gevallen, op een door de Gemeente aan te geven wijze of, indien de wijze van betaling niet is aangegeven, uit eigen beweging.

10.3. Een verschuldigd bedrag zal naar boven op hele guldens worden afgerond.

10.4. Alle betalingen dienen plaats te vinden

Aantekeningen:

12713 19

6e	4	vervolgblad
----	---	-------------

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

zonder enige korting of verrekening uitgezonderd verrekening van een reserveringsvergoeding, voor zover van een reserveringsvergoeding sprake is, deze betaald is en verrekening van die vergoeding afgesproken is.

10.5. Indien Contractant de Canon of enig ander door hem aan de Gemeente uit hoofde van de Overeenkomst verschuldigd bedrag op de vervalddag niet heeft betaald, is hij vanaf die vervalddag de wettelijke rente over het openstaande bedrag verschuldigd.

Artikel 11.

AANVRAAG OM DE BOUWVERGUNNING EN MEDEWERKING VAN DE GEMEENTE.

Indien Contractant in de Overeenkomst een bouwplicht is opgelegd, zal:

- a. Contractant zich naar vermogen ervoor inspannen, dat de Bouwvergunning wordt verleend, onder meer door, voor zover nog niet gedaan, het tijdig en naar behoren indienen van een aanvraag om de Bouwvergunning; en
- b. de Gemeente, voor zover nodig en nog niet gedaan:
 - de noodzakelijke procedures ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening tijdig in gang zetten en deze met voortvarendheid afwikkelen; en
 - aanvragen betreffende door haar te verlenen vergunningen, ontheffingen en toestemmingen, mits naar behoren ingediend en onverminderd haar publiekrechtelijke bevoegdheden, direct en welwillend behandelen.

Artikel 12.

VERLENING EN AANVAARDING.

Hypotheken 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

12.1. De Erfpacht zal worden verleend en aanvaard ten overstaan van de in de Overeenkomst vermelde notaris:

- a. uiterlijk op een in de Overeenkomst vastgestelde dag; of
- b. indien Contractant in de Overeenkomst een bouwplicht is opgelegd, uiterlijk één maand na de sub a bedoelde dag en op voorwaarde dat:
 - de Bouwvergunning is verleend;
 - de beslissing tot het verlenen van de Bouwvergunning niet is geschorst; en
 - schorsing in redelijkheid niet meer te verwachten is.

12.2. De Gemeente zal op verzoek van Contractant op het Tijdstip Van Verlijden de Erfpacht verlenen aan een of meer door Contractant aangewezen personen, mits Contractant alle verplichtingen uit de Overeenkomst jegens de Gemeente nakomt.

Artikel 13.

OVERDRACHT VAN RECHTEN.

13.1. Voor zover rechten van de Gemeente ter zake van de Onroerende Zaak jegens haar rechtsvoorgangers en/of andere derden niet gelijktijdig met de vestiging van de Erfpacht mee overgaan op de Erfpachter, is de Gemeente verplicht op eerste verzoek mee te werken aan een levering van die rechten aan Contractant.

13.2. Contractant is te allen tijde bevoegd de levering van rechten als bedoeld in artikel 13.1 van de Bepalingen mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

Artikel 14.

AFLEVERING EN VERVROEGDE INGEBRUIKNEMING.

Aantekeningen:

12713 20

4

7e

... vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

14.1. Behoudens het bepaalde in artikel 14.2 van de Bepalingen, zal de Onroerende Zaak op het Tijdstip Van Verlijden aan Contractant worden afgeleverd.

14.2.1. Contractant is gerechtigd om, indien nodig, vooruitlopend op de verlening van de Erfpacht de Onroerende Zaak in gebruik te nemen op een in overleg met de Gemeente vast te stellen dag en, indien Contractant in de Overeenkomst een bouwplicht is opgelegd, op voorwaarde dat:

- a. de Bouwvergunning is verleend; en
- b. de beslissing tot het verlenen van de Bouwvergunning niet is geschorst; en
- c. schorsing in redelijkheid niet meer te verwachten is.

14.2.2. Tijdens het gebruik van de Onroerende Zaak als bedoeld in artikel 14.2.1 van de Bepalingen zijn de Algemene Bepalingen voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

Artikel 15.

LASTEN EN BELASTINGEN.

15.1. Lasten en belastingen die worden geheven in verband met de Onroerende Zaak komen vanaf het Tijdstip Van Verlijden of, indien dit eerder is, vanaf het Tijdstip Van Ingebruikneming voor rekening van Contractant.

15.2. Onder lasten en belastingen zijn mede begrepen lasten en belastingen die moeten worden voldaan door de eigenaar van de Onroerende Zaak.

Artikel 16.

RISICO BIJ ACHTERUITGANG VAN DE ONROERENDE ZAAK.

Achteruitgang van de Onroerende Zaak door:

- a. Bodemverontreiniging; of

Aantekeningen:

- b. een andere niet aan de Gemeente toe te rekenen oorzaak is voor risico van Contractant, voor zover de Bodemverontreiniging of die andere oorzaak heeft plaatsgevonden na het Tijdstip Van Verlijden of, indien dit eerder is, na het Tijdstip Van Ingebruikneming.

Artikel 17.

AANSPRAKELIJKHEID.

17.1. Contractant is aansprakelijk voor schade van derden ontstaan door of direct samenhangend met:

- a. Bodemverontreiniging; of
 - b. een andere oorzaak,
- voor zover de Bodemverontreiniging of andere oorzaak voor risico van Contractant is, ongeacht of Contractant of de Gemeente wordt aangesproken.
- 17.2. Contractant is bij Bodemverontreiniging die voor zijn risico is eveneens aansprakelijk voor door de overheid uit hoofde van de wet opgelegde verplichtingen tot onderzoek naar Bodemverontreiniging en/of tot het nemen van maatregelen ter zake van Bodemverontreiniging, ook hier ongeacht of Contractant of de Gemeente wordt aangesproken.

Artikel 18.

VERZUIM.

De Erfpachter zal in verzuim zijn door het enkel toerekenbaar verlopen van een voor een bepaalde nakoming vastgestelde termijn.

Komt de Erfpachter een op hem rustende verplichting jegens de Gemeente toerekenbaar niet na dan wel overtreedt de Erfpachter toerekenbaar enige verbodsbepaling, dan is de Erfpachter in verzuim, wanneer hij in gebreke wordt gesteld bij

Aantekeningen:

12713	21
4	
8e	vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

een schriftelijke aanmaning waarbij hem een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft.

Artikel 19.

BOETEBEDING.

19.1. Indien een Partij in verzuim is ter zake van enige verplichting uit hoofde van de Overeenkomst, kan de wederpartij de in verzuim zijnde Partij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen, onverminderd het recht om naast een opgelegde boete schadevergoeding te vorderen, voor zover de schade het bedrag van de boete overtreft.

19.2. De in artikel 19.1 van de Bepalingen bedoelde boete zal nooit hoger zijn dan tien maal het bedrag van de Canon of, indien de canonverplichting is afgekocht, van de Canon die verschuldigd zou zijn als niet was afgekocht.

Artikel 20.

ONTBINDENDE VOORWAARDE.

20.1. Indien Contractant in de Overeenkomst een bouwplicht is opgelegd, is de Overeenkomst, met inachtneming van het bepaalde in artikel 20.2 van de Bepalingen, aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat buiten toedoen van Partijen, onder buiten toedoen mede begrepen de vrijheid die de Gemeente uit hoofde van haar publiekrechtelijke bevoegdheid ter zake heeft:

- a. de Bouwvergunning is geweigerd; of
- b. indien de Bouwvergunning is verleend, de beslissing daartoe is geschorst en na verlening van de Bouwvergunning zes maanden zijn verstreken zonder dat de schorsing is opgeheven.

20.2. Op de vervulling van de ontbindende voor-

Aantekeningen:

waarde kan door beide partijen een beroep worden gedaan en wel uiterlijk één maand na vervulling van die voorwaarde.

20.3. Eindigt de overeenkomst doordat een Partij overeenkomstig de artikelen 20.1 en 20.2 van de Bepalingen een beroep doet op de vervulling van de ontbindende voorwaarde, dan is geen van de Partijen gehouden tot vergoeding van de kosten en/of schade van de andere Partij.

Artikel 21.

KOSTEN.

Alle kosten, alsmede, voor zover verschuldigd, de omzetbelasting casu quo de overdrachtsbelasting, verband houdend met de Overeenkomst en de verlening van de Erfpacht zijn voor rekening van Contractant.

Artikel 22.

HOOFDELIJKHEID.

Indien een uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichting aan de zijde van Contractant door meer dan één (rechts)persoon moet worden nagekomen, zullen de desbetreffende schuldenaren hoofdelijk zijn verbonden.

Onder Contractant worden tevens rechtsopvolgers begrepen.

Artikel 23.

WOONPLAATS.

Terzake van de uitvoering van de Overeenkomst kiest:

- a. de Gemeente woonplaats op het adres als vermeld in de Overeenkomst; en
- b. Contractant mede woonplaats op het kantoor van de in de Overeenkomst vermelde notaris.

Artikel 24.

Aantekeningen:

12713

22

4

9e

vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

MEDEDELINGEN.

Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen partijen alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken, goedkeuringen of vorderingen die op grond van de Overeenkomst plaatsvinden casu quo worden ingesteld, schriftelijk doen casu quo instellen.

Artikel 25.

ARBITRAGE.

25.1. Indien ingevolge de Bepalingen arbiters moeten beslissen, geschiedt dit door drie arbiters bij wege van arbitrage als bedoeld in Titel 1, Vierde Boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

25.2. De arbiters worden op verzoek van de meest gerede Partij benoemd door de president van de Rechtbank te Rotterdam.

25.3. De arbiters worden door de meest gerede Partij onverwijld na hun benoeming in kennis gesteld van hun benoeming alsmede van hetgeen in de Bepalingen en in de Overeenkomst is vastgesteld.

Door het schriftelijk aanvaarden van hun benoeming onderwerpen de arbiters zich aan de inhoud van de Bepalingen en van de Overeenkomst.

25.4. De door de arbiters in rekening te brengen kosten worden gedragen door Partijen in de mate waarin zij ten gevolge van het oordeel van de arbiters in het ongelijk zijn gesteld.

25.5. Indien een Partij of Partijen zich niet kan casu quo kunnen verenigen met de declaratie van een of meer arbiters, zal het aan de arbiters verschuldigde bedrag op verzoek van de meest gerede Partij worden vastgesteld door de

Aantekeningen:

president van de Rechtbank te Rotterdam.

Artikel 26.

ALGEMENE TERMIJNENWET.

De Algemene termijnenwet is op termijnen vermeld in de Bepalingen en in de Overeenkomst van overeenkomstige toepassing.

Artikel 27.

OVERDRACHT VAN DE RECHTSVERHOUDING.

Het is Contractant toegestaan zijn rechtsverhouding tot de Gemeente, voortvloeiend uit de Overeenkomst, geheel of gedeeltelijk over te dragen, mits daartoe tijdig overleg met B en W plaatsvindt en naar het oordeel van B en W voldoende zekerheid wordt geboden dat de Overeenkomst volledig wordt uitgevoerd.

Artikel 28

CITEERNAAM

De Bepalingen kunnen worden aangehaald als Bepalingen voor de Overeenkomst tot vestiging van erfpacht.

De aan het begin van deze akte sub 2 vermelde bepalingen luiden als volgt:

Algemene Bepalingen voor erfpacht

INHOUD

- Artikel 1. DEFINITIES.
- Artikel 2. DUUR.
- Artikel 3. ONROERENDE ZAAK.
- Artikel 4. MILIEURAPPORTAGE EN HET RISICO DAARBIJ.
- Artikel 5. VERSCHULDIGDHEID EN VASTSTELLING VAN DE CANON.
- Artikel 6. JAARLIJKSE AANPASSING VAN DE CANON.
- Artikel 7. HEROVERWEGING VAN DE CANON.
- Artikel 8. AFKOOP VAN DE CANONVERPLICHTING.

Aantekeningen:

12713	23
4	
10e	vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- Artikel 9. BETALINGEN.
- Artikel 10. TOEREKENING VAN DE BETALINGEN.
- Artikel 11. VERPLICHTINGEN VAN DE ERFPACHTER.
- Artikel 12. VERBODSBEPALINGEN.
- Artikel 13. TOESTEMMING BIJ SPLITSING, BEZWARING, VERVREEMDING, VERHURING EN VERPACHTING VAN DE ERFPACHT.
- Artikel 14. LASTEN EN BELASTINGEN.
- Artikel 15. RISICO BIJ ACHTERUITGANG VAN DE ONROERENDE ZAAK.
- Artikel 16. AANSPRAKELIJKHEID.
- Artikel 17. HOOFDELIJKHEID.
- Artikel 18. VERTEGENWOORDIGING.
- Artikel 19. DERDENWERKING.
- Artikel 20. VERZUIM.
- Artikel 21. RENTE.
- Artikel 22. BOETEBEDING.
- Artikel 23. EINDE VAN DE ERFPACHT.
- Artikel 24. AFLEVERING, ONTRUIMING EN RECHTEN VAN DERDEN BIJ HET EINDE VAN DE ERFPACHT.
- Artikel 25. VERGOEDING BIJ HET EINDE VAN DE ERFPACHT.
- Artikel 26. WOONPLAATS.
- Artikel 27. MEDEDELINGEN.
- Artikel 28. KOSTEN.
- Artikel 29. ARBITRAGE.
- Artikel 30. BESLISSINGEN VAN B EN W.
- Artikel 31. BEROEP.
- Artikel 32. GESCHILLEN.
- Artikel 33. ALGEMENE TERMIJNENWET.
- Artikel 34. NIET-TOEPASBAARHEID VAN BEPALINGEN.
- Artikel 35. CITEERNAAM.
- Artikel 1.

Aantekeningen:

DEFINITIES.

Tenzij anders blijkt, wordt in de Algemene Bepalingen en in de Akte verstaan onder:

1. Afkoopsom:

de geldsom die de Erfpachter aan de Gemeente is verschuldigd ter afkoop van (een gedeelte van) de canonverplichting;

2. Akte:

de akte waarbij door de Gemeente ten behoeve van de Erfpachter de Erfpacht is verleend en waarbij door de Erfpachter de Erfpacht is aanvaard, van welke akte de Algemene Bepalingen deel uitmaken;

3. Algemene Bepalingen:

de Algemene Bepalingen voor erfpacht, welke deel uitmaken van de BEPALINGEN VOOR VESTIGING VAN ERFPACHT OP ONROERENDE ZAKEN VAN DE GEMEENTE ROTTERDAM IN BEHEER BIJ HET ONTWIKKELINGSBEDRIJF ROTTERDAM;

4. B en W:

Burgemeester en Wethouders van de Gemeente;

5. Bodem:

de grond en/of het grondwater behorend tot de Onroerende Zaak;

6. Bodemverontreiniging:

a. vervuiling van de Bodem door stoffen die zich op een zodanige wijze op of in de Bodem bevinden, dat deze stoffen:

- zich met de Bodem kunnen vermengen, met de Bodem kunnen reageren, zich in de Bodem kunnen verspreiden en/of ongecontroleerd kunnen verplaatsen; en
- één of meer van de functionele eigenschappen die de Bodem voor mens, plant of dier heeft, verminderen of bedreigen; casu quo

Aantekeningen:

12713

24

4

11e

.....
vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

b. de sub a bedoelde stoffen.

Bij functionele eigenschappen van de Bodem moet worden gedacht aan de ecologische functie (als onderdeel van de algemene ecologische kringlopen, als deel van de biosfeer en als verblijfplaats van bodemorganismen), de teeltfunctie, de dragersfunctie en de functie van de Bodem als vind- en winplaats van grondwater en delfstoffen;

7. Canon:

de geldsom die de Erfpachter vanaf het eerste Jaar jaarlijks aan de Gemeente is verschuldigd, daaronder begrepen de geldsom vastgesteld na de jaarlijkse aanpassing, als bedoeld in artikel 6 van de Algemene Bepalingen, en de geldsom vastgesteld na de heroverweging, als bedoeld in artikel 7 van de Algemene Bepalingen;

8. C.B.S.:

het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage;

9. Directie:

de Directie van het gemeentelijk bedrijf het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam;

10. Erfpacht:

de ingevolge de Akte op de Onroerende Zaak gevestigde erfpacht;

11. Erfpachter:

a. de gerechtigde tot de Erfpacht of tot een gedeelte daarvan; casu quo

b. de deelgenoot in de Erfpacht of in een gedeelte daarvan;

12. Expiratietijdstip:

het tijdstip waarop de Erfpacht ingevolge artikel 2 van de Algemene Bepalingen eindigt;

13. Gemeente:

Aantekeningen:

de gemeente Rotterdam;

14. Grondwaarde:

de bij de Overeenkomst Tot Vestiging overeengekomen waarde van de Onroerende Zaak, de waarde van eventueel aanwezige tot de Onroerende Zaak behorende gebouwen, werken en beplantingen niet meegerekend;

15. Jaar:

een periode van twaalf maanden, behorend tot opeenvolgende perioden van twaalf maanden, waarvan de eerste periode begint op de dag waarop de Erfpacht is verleend of, indien dit eerder is, op de dag waarop de Erfpachter de Onroerende Zaak uit hoofde van de Overeenkomst Tot Vestiging in gebruik heeft genomen en waarvan de laatste periode eindigt op het Expiratietijdstip;

16. Jaren:

opeenvolgende perioden als bedoeld in artikel 1, sub 15 van de Algemene Bepalingen;

17. Milieurapportage:

het/de door of uitsluitend in opdracht van de Gemeente vervaardigde rapport/rapporten inzake de milieutechnische gesteldheid van de Bodem, welk rapport/welke rapporten aan de Akte zijn gehecht;

18. Onroerende Zaak:

- a. het perceel grond; casu quo
- b. het perceel grond met de daarop aanwezige gebouwen, werken en beplantingen; casu quo
- c. het appartementsrecht, waarop de Erfpacht is gevestigd;

19. Openbare Registers:

de openbare registers voor registergoederen van de Rijksdienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;

Aantekeningen:

12713 25

4

12e
vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

20. Overeenkomst Tot Vestiging:

de obligatoire overeenkomst waarbij de Gemeente zich heeft verplicht tot het vestigen van de Erfpacht op de Onroerende Zaak ten behoeve van de Erfpachter en waarbij de Erfpachter zich heeft verplicht tot het aanvaarden van de Erfpacht op de Onroerende Zaak, inclusief de van die overeenkomst deel uitmakende bijlagen;

21. Overeenkomst Van Vestiging:

de goederenrechtelijke overeenkomst, opgenomen in de Akte, waarbij de Gemeente de Erfpacht op de Onroerende Zaak heeft verleend aan de Erfpachter en waarbij de Erfpachter de Erfpacht heeft aanvaard;

22. Partij:

de Gemeente casu quo de Erfpachter;

23. Partijen:

de Gemeente en de Erfpachter;

24. Prijsindexcijfer:

het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie, reeks voor werknemersgezinnen met een gezinsinkomen beneden de loongrens van de ziekenfondsverzekering, met als basis het prijsindexcijfer van het jaar negentienhonderdvijfentachtig (1985) of een overeenkomstig artikel 6.3 van de Algemene Bepalingen in aanmerking genomen meer recente prijsbasis;

25. Restverontreiniging:

reeds bij het ondertekenen van de Overeenkomst Tot Vestiging aanwezige Bodemverontreiniging die:

- a. niet uit de Milieuraapportage blijkt, hoewel de Milieuraapportage, het daaraan ten grondslag liggend onderzoek en, voor zover daarvan sprake is, de uitvoering van de in de Milieu-

Aantekeningen:

rapportage aangegeven maatregelen deugdelijk zijn; of

b. wel uit de Milieurapportage blijkt, doch bewust in de Bodem is achtergelaten;

26. Vervreemden:

overdragen of toedelen;

27. Voorstel Heroverweging Canon:

het voorstel, als bedoeld in artikel 7 van de Algemene Bepalingen;

28. Voorstel Nieuwe Canon:

het voorstel, als bedoeld in artikel 5 van de Algemene Bepalingen.

Artikel 2.

DUUR.

De Erfpacht heeft een duur van negenennegentig jaar of, indien de Erfpachter de Onroerende Zaak uit hoofde van de Overeenkomst Tot Vestiging vóór de verlening van de Erfpacht in gebruik heeft gehad, zoveel korter als dat gebruik heeft geduurd.

Artikel 3.

ONROERENDE ZAAK.

3.1. De Erfpacht is gevestigd op de Onroerende Zaak in de staat als omschreven in de Akte en/of in aan de Akte gehechte bijlage(n).

3.2. Tot de Onroerende Zaak behoren alle bijzondere lasten en beperkingen die de Erfpachter in de Akte uitdrukkelijk heeft aanvaard.

3.3. Met betrekking tot de Onroerende Zaak zijn door de Gemeente noch huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven, gesloten noch overeenkomsten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden.

Aantekeningen:

12713 26

4

138

..... vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

3.4. Onder- of overmaat van de Onroerende Zaak verleent aan geen van Partijen enig recht.

Artikel 4.

MILIEURAPPORTAGE EN HET RISICO DAARBIJ.

4.1. De Erfpachter aanvaardt de Milieurapportage als basis voor de Erfpacht en erkent daarmee, dat de Onroerende Zaak geschikt is voor het door Partijen in de Akte beoogde gebruik, behoudens en onverminderd het bepaalde in respectievelijk artikel 4.2 en in de artikelen 4.3 en 23.4 van de Algemene Bepalingen.

4.2. Is sprake van Restverontreiniging en is de Onroerende Zaak daardoor niet geschikt voor het door Partijen in de Akte beoogde gebruik, dan geldt de navolgende regeling.

Is ook gelet op de stand van de wetenschappelijke en technische kennis bij het ondertekenen van de Overeenkomst Tot Vestiging aan beide in de vorige volzin vermelde voorwaarden voldaan, dan zal de Gemeente de Onroerende Zaak binnen een redelijke termijn alsnog geschikt (doen) maken voor het door Partijen in de Akte beoogde gebruik.

In de overige gevallen zullen Partijen gezamenlijk naar een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing zoeken. De randvoorwaarden daarbij zijn, dat de Erfpachter slechts bij beëindiging van de Erfpacht recht heeft op vergoeding en wel uitsluitend de vergoeding, als bedoeld in artikel 25.1 en artikel 25.2 van de Algemene Bepalingen. Komen Partijen niet binnen twee maanden tot een oplossing als hiervoor bedoeld, dan zullen arbiters een oplossing geven die bindend is voor Partijen. Deze arbiters zijn daarbij ook gehou-

Aantekeningen:

den aan eerder vermelde randvoorwaarden.

4.3. Is sprake van:

- a. een ondeugdelijke Milieurapportage;
- b. een ondeugdelijk aan de Milieurapportage ten grondslag liggend onderzoek; en/of
- c. ondeugdelijke informatie betreffende de juridische positie van Partijen ter zake van Bodemverontreiniging of ontbreekt elke informatie daaromtrent; en/of

is de Gemeente tekortgeschoten in:

- d. de uitvoering van maatregelen die in de Milieurapportage zijn aangegeven; en/of
- e. de nakoming van haar verplichtingen voortvloeiende uit de artikelen 3.1 en/of 4.2 van de Algemene Bepalingen,

dan geldt dienaangaande onverkort de wettelijke regeling.

Artikel 5.

VERSCHULDIGDHEID EN VASTSTELLING VAN DE CANON.

5.1. De Erfpachter is jaarlijks de Canon verschuldigd te beginnen op de eerste dag van het eerste Jaar.

5.2.1. In de eerste helft van het vijftigste Jaar zullen B en W de Erfpachter schriftelijk een voorstel doen ten aanzien van de Canon die met ingang van het eenenvijftigste Jaar moet gaan gelden.

Het Voorstel Nieuwe Canon kan inhouden handhaving van de alsdan geldende Canon of een opnieuw vast te stellen Canon, zulks afhankelijk van de hoogte van de alsdan voor de eerste keer vast te stellen canons voor erfpachten op registergoederen met soortgelijke ligging en bestemming binnen de Gemeente.

Aantekeningen:

12713 27

4

14e vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

5.2.2. Bericht de Erfpachter schriftelijk, dat hij akkoord gaat met het Voorstel Nieuwe Canon of doet de Erfpachter geen mededeling daaromtrent binnen twee maanden na verzending van het Voorstel Nieuwe Canon, dan zal, afhankelijk van het Voorstel Nieuwe Canon, de geldende Canon gehandhaafd blijven dan wel de door B en W voorgestelde nieuwe Canon van kracht worden.

5.2.3. Bericht de Erfpachter binnen twee maanden na verzending van het Voorstel Nieuwe Canon schriftelijk, dat hij niet akkoord is met het Voorstel Nieuwe Canon en kunnen Partijen binnen een maand daarna niet alsnog tot een akkoord komen, dan zal de Canon die met ingang van het eenenvijftigste Jaar moet gaan gelden, bindend worden vastgesteld door arbiters.

Deze arbiters dienen in hun oordeel te betrekken het criterium als bedoeld sub 5.2.1. tweede alinea van de Algemene Bepalingen.

Artikel 6.

JAARLIJKSE AANPASSING VAN DE CANON.

6.1. De Canon wordt door B en W na verloop van een periode van telkens één jaar aangepast aan de hand van het verloop van het Prijsindexcijfer te publiceren door het C.B.S.

De eerste aanpassing vindt plaats een jaar na de eerste dag van het kalenderkwartaal volgend op de dag dat de Canon voor het eerst verschuldigd is.

6.2. De aanpassing geschiedt door de laatst geldende Canon te vermenigvuldigen met een breuk waarvan:

- a. de teller gelijk is aan het voorlopige Prijsindexcijfer van de derde kalendermaand voor

Aantekeningen:

het tijdstip van aanpassing; en
b. de noemer gelijk is aan het definitieve Prijsindexcijfer van de sub a bedoelde maand van het kalenderjaar daarvoor.

6.3. Indien het C.B.S. overgaat of reeds is overgegaan tot publicatie van een reeks van het Prijsindexcijfer op een meer recente prijsbasis dan de tot dan toe in aanmerking genomen reeks, zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zonodig na een in overleg met het C.B.S. uit te voeren koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks.

Komt het Prijsindexcijfer te ontbreken, dan zullen B en W gerechtigd zijn de aanpassing van de Canon te berekenen aan de hand van andere vergelijkbare prijsindexcijfers.

Artikel 7.

HEROVERWEGING VAN DE CANON.

7.1. Behoudens in het eenenvijftigste Jaar, zullen B en W telkens binnen een maand nadat tienmaal de aanpassing, als bedoeld in artikel 6 van de Algemene Bepalingen, heeft plaats gevonden schriftelijk aan de Erfpachter een voorstel doen ten aanzien van de Canon die vanaf bedoelde tiende aanpassing moet gaan gelden.

Het Voorstel Heroverweging Canon kan inhouden handhaving van de dan geldende Canon of wijziging van die Canon, zulks afhankelijk van de hoogte van de alsdan voor de eerste keer vast te stellen canons voor erfpachten op registergoederen met soortgelijke ligging en bestemming binnen de Gemeente.

Een gewijzigde Canon zal nimmer hoger of lager zijn dan respectievelijk honderdvijftien procent

Aantekeningen:

12713

28

4

15e

vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

(115%) en vijftientig procent (85%) van de laatstgeldende Canon.

7.2. Bericht de Erfpachter schriftelijk, dat hij akkoord gaat met het Voorstel Heroverweging Canon of doet de Erfpachter geen mededeling daarentrent binnen twee maanden na verzending van het Voorstel Heroverweging Canon, dan zal, afhankelijk van het Voorstel Heroverweging Canon, de geldende Canon gehandhaafd blijven dan wel de door B en W voorgestelde gewijzigde Canon vanaf de in het vorige lid bedoelde tiende aanpassing van kracht worden.

7.3. Bericht de Erfpachter binnen twee maanden na verzending van het Voorstel Heroverweging Canon schriftelijk, dat hij niet akkoord is met het Voorstel Heroverweging Canon en kunnen Partijen binnen een maand daarna niet alsnog tot een akkoord komen, dan zal de Canon die vanaf de in het eerste lid bedoelde tiende aanpassing moet gaan gelden, bindend worden vastgesteld door arbiters.

Deze arbiters dienen in hun oordeel te betrekken het criterium als bedoeld sub 7.1. tweede en derde alinea van de Algemene Bepalingen.

7.4. Zolang nog niet vaststaat welke Canon vanaf de in het eerste lid bedoelde tiende aanpassing zal gaan gelden, is de Erfpachter gehouden de laatstgeldende Canon te betalen.

Wordt een gewijzigde Canon vastgesteld en is die Canon hoger dan de laatstgeldende Canon, dan zal de Erfpachter aan de Gemeente betalen een bedrag gelijk aan het naar tijdsgelang berekende verschil tussen de gewijzigde Canon en de laatstgeldende Canon en wel binnen één maand nadat dit

Aantekeningen:

bedrag hem schriftelijk is meegedeeld.

Wordt een gewijzigde Canon vastgesteld en is die Canon lager dan de laatstgeldende Canon, dan zal de Gemeente met de Erfpachter verrekenen een bedrag, gelijk aan het naar tijdsgelang berekende verschil tussen de gewijzigde Canon en de laatstgeldende Canon.

Over de periode waarop de in dit lid bedoelde nabetaling en verrekening betrekking heeft, zal geen rente worden berekend.

Artikel 8.

AFKOOP VAN DE CANONVERPLICHTING.

8.1. De Erfpachter kan door betaling ineens van de Afkoopsom de canonverplichting afkopen:

- a. hetzij voor een periode van vijftig casu quo negenenveertig Jaren of in delen van die periodes;
 - b. hetzij in één keer voor de volle periode van de Erfpacht gedurende welke de canonverplichting nog niet is afgekocht,
- een en ander uitsluitend op de wijze zoals hierna is vermeld.

8.2. Mogelijkheid a.

8.2.1. Afkoop op de eerste dag van het eerste Jaar.

Op de eerste dag van het eerste Jaar kan de canonverplichting gedurende de eerste vijftig Jaren worden afgekocht voor een Afkoopsom gelijk aan de Grondwaarde.

8.2.2. Afkoop op de eerste dag van het eenenvijftigste Jaar.

Op de eerste dag van het eenenvijftigste Jaar kan de canonverplichting gedurende de laatste negenenveertig Jaren worden afgekocht.

Aantekeningen:

12713

29

4

16e

vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

B en W zullen de Erfpachter daartoe tegelijk met het Voorstel Nieuwe Canon schriftelijk een Afkoopsom voorstellen gelijk aan het bedrag van de alsdan voor de eerste keer vast te stellen grondwaarden voor erfpachten op registergoederen met soortgelijke ligging en bestemming binnen de Gemeente.

De procedure tot vaststelling van de Afkoopsom is verder zoveel mogelijk gelijk aan en loopt parallel met die welke is vermeld in artikel 5.2 van de Algemene Bepalingen, behoudens het navolgende.

a. De arbiters dienen bij vaststelling van de Afkoopsom in hun oordeel te betrekken het in dit artikel 8.2.2 vermelde criterium.

b. De Erfpachter behoudt na vaststelling van de Afkoopsom het recht van de afkoop af te zien.

8.2.3. Afkoop bij heroverweging van de Canon.

Binnen twee maanden na vaststelling van de Canon bij heroverweging, als bedoeld in artikel 7 van de Algemene Bepalingen, kan de canonverplichting worden afgekocht gedurende een periode die ingaat op de eerste dag van het kwartaal volgend op de vaststelling van de Canon bij eerderbedoelde heroverweging en die eindigt:

a. bij afkoop vóór het eenenvijftigste Jaar, op het tijdstip dat het vijftigste Jaar eindigt; en

b. bij afkoop na het eenenvijftigste Jaar, op het Expiratietijdstip.

De Afkoopsom zal door B en W worden vastgesteld volgens de methode van de contante waardeberekening.

Daarbij zal worden uitgegaan van gelijke canon-

Aantekeningen:

termijnen, die zullen vervallen op de eerste dag van een kalenderkwartaal.

De hoogte van de desbetreffende canontermijnen zal gelijk zijn aan de op het tijdstip van de afkoop geldende kwartaaltermijn. De berekening zal tenslotte worden uitgevoerd op basis van:

- a. een samengestelde rente per jaar tegen een percentage dat gelijk is aan het percentage dat is gehanteerd bij vaststelling van de Canon voor het eerste casu quo eenenvijftigste Jaar; en
- b. de looptijd van de afkoopperiode.

8.2.4. Afkoop bij Vervreemding van de Erfpacht.

Binnen twee maanden na Vervreemding van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan kan de desbetreffende canonverplichting worden afgekocht gedurende een periode die ingaat op de eerste dag van het kwartaal volgend op de Vervreemding van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan en die eindigt:

- a. bij afkoop vóór het eenenvijftigste Jaar, op het tijdstip dat het vijftigste Jaar eindigt; en
- b. bij afkoop na het eenenvijftigste Jaar, op het Expiratietijdstip.

De Afkoopsom zal door B en W worden vastgesteld op dezelfde wijze als is aangegeven in artikel 8.2.3 van de Algemene Bepalingen.

8.3. Mogelijkheid b.

8.3.1. Afkoop op de eerste dag van het eerste Jaar.

Op de eerste dag van het eerste Jaar kan de canonverplichting gedurende negenennegentig Jaren

Aantekeningen:

12713 30

4

17e

vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

worden afgekocht voor een Afkoopsom gelijk aan de Grondwaarde, vermeerderd met de navolgende opslag:

- a. ingeval de Onroerende Zaak bestemd is voor wonen, tien procent (10%) van de Grondwaarde; en
- b. in de overige gevallen, twintig procent (20%) van de Grondwaarde.

8.3.2. Afkoop bij heroverweging van de Canon vóór het eenenvijftigste Jaar.

Binnen twee maanden na vaststelling van de Canon bij heroverweging, als bedoeld in artikel 7 van de Algemene Bepalingen, kan de canonverplichting worden afgekocht gedurende een periode die ingaat op de eerste dag van het kwartaal volgend op de vaststelling van de Canon bij eerderbedoelde heroverweging en die eindigt op het Expiratietijdstip.

De Afkoopsom zal door B en W worden vastgesteld op een bedrag gelijk aan de Afkoopsom, als vermeld in artikel 8.2.3 van de Algemene Bepalingen, met dezelfde opslag als vermeld in artikel 8.3.1 van de Algemene Bepalingen, nadat deze opslag gerekend vanaf de eerste dag van het eerste Jaar tegen een samengestelde rente van vijf procent (5%) per jaar is gebracht naar de eindwaarde geldend op de eerste dag van de periode gedurende welke de canonverplichting wordt afgekocht.

8.3.3. Afkoop bij Vervreemding van de Erfpacht.

Binnen twee maanden na Vervreemding van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan kan de desbetreffende canonverplichting worden afgekocht gedurende een periode die ingaat:

- a. op de eerste dag van het kwartaal volgend

Aantekeningen:

- op Vervreemding van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan; of
- b. ingeval de canonverplichting reeds is afgekocht tot het eenenvijftigste Jaar, op het tijdstip dat het eenenvijftigste Jaar begint, en eindigt op het Expiratietijdstip.

De Afkoopsom zal door B en W worden vastgesteld op dezelfde wijze als is aangegeven in artikel 8.3.2 van de Algemene Bepalingen, tenzij de canonverplichting reeds is afgekocht tot het eenenvijftigste Jaar.

In dat geval zullen B en W de Afkoopsom vaststellen op een bedrag dat gelijk is aan de opslag, als is aangegeven in artikel 8.3.1 van de Algemene Bepalingen, nadat deze opslag gerekend vanaf de eerste dag van het eerste Jaar tegen een samengestelde rente van vijf procent (5%) per jaar is gebracht naar de eindwaarde geldend op de eerste dag van het kalenderkwartaal volgend op Vervreemding van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan.

8.4. Voor zover over een periode waarover de Canon wordt afgekocht Canon is betaald, zal die Canon in mindering worden gebracht op de Afkoopsom.

De Afkoopsom en de eventueel daarop in mindering te brengen betaalde Canon zullen tijdig schriftelijk aan de Erfpachter worden meegedeeld.

8.5. Heeft de Erfpachter overeenkomstig dit artikel een recht tot afkoop van de canonverplichting, dan vervalt dat recht:

- a. indien de Erfpachter meedeelt, dat hij afziet van dat recht om af te kopen; of
- b. indien de voor de afkoop gestelde dag casu

Aantekeningen:

12713

31

4

185

vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

quo termijn is verstreken.

8.6. Koopt de Erfpachter de canonverplichting af, dan is de Afkoopsom verschuldigd:

a. bij afkoop op grond van het bepaalde in artikel 8.3.3.b van de Algemene Bepalingen, op de eerste dag van het kwartaal volgend op Vervreemding van de Erfpacht casu quo van een gedeelte daarvan; en

b. in de overige gevallen, op de eerste dag van de periode gedurende welke wordt afgekocht.

Over de Afkoopsom zal geen rente worden berekend, mits deze betaald is:

a. op de voor de desbetreffende afkoop gestelde dag; casu quo

b. binnen de voor de desbetreffende afkoop gestelde termijn.

8.7. Tenzij de afkoop van de canonverplichting is vermeld in de Akte of, bij Vervreemding, in de akte van levering, zal gebruikmaking door de Erfpachter van een afkoopmogelijkheid worden geconstateerd bij onderhandse akte.

Deze akte zal op kosten van de Erfpachter worden ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers.

Artikel 9.

BETALINGEN.

9.1. De Canon moet worden betaald in kwartaaltermijnen voor of op de eerste dag van een kalenderkwartaal, te beginnen op de eerste dag van het kalenderkwartaal volgend op de eerste dag van het eerste Jaar.

Is een deel van de Canon verschuldigd over een onvolledig kalenderkwartaal, dan zal de Erfpachter dat deel als afzonderlijke termijn moeten be-

Aantekeningen:

talen.

Over de hiervoor bedoelde termijnen zal geen rente worden berekend, mits deze betaald zijn op de vervaldag.

9.2. Alle betalingen door de Erfpachter uit hoofde van de Erfpacht aan de Gemeente te doen - zowel betaling van de Canon, als van de Afkoopsom, als van hetgeen overigens door de Erfpachter aan de Gemeente verschuldigd is uit hoofde van de Erfpacht - zullen plaatsvinden in Nederlandse valuta en op een door de Gemeente aan te geven wijze.

Heeft de Gemeente al dan niet incidenteel geen wijze van betaling aangegeven, dan is de Erfpachter uit eigen beweging tot betaling verplicht.

9.3. Een verschuldigd bedrag zal naar boven op hele guldens worden afgerond.

9.4. Alle betalingen dienen plaats te vinden zonder enige korting of verrekening.

Artikel 10.

TOEREKENING VAN DE BETALINGEN.

Iedere betaling door de Erfpachter strekt, ongeacht de bestemming die hij hieraan geeft, tot voldoening van zijn schulden aan de Gemeente in de volgorde waarin deze hierna worden aangegeven:

- a. boete(s) verschuldigd ingevolge artikel 22;
- b. rente(n) verschuldigd ingevolge artikel 21;
- c. andere dan 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.

Artikel 11.

VERPLICHTINGEN VAN DE ERFPACHTER.

11.1. De Erfpachter is verplicht:

Aantekeningen:

12713 32

4

19e

vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- a. de Onroerende Zaak te bebouwen en wel overeenkomstig het in de Akte vermelde bouwplan; meer of anders bouwen dan in het hiervoor bedoelde bouwplan is aangegeven is niet toegestaan;
- b. met de hiervoor onder a bedoelde bouw bij het begin van het eerste Jaar te beginnen en deze onmiddellijk daarna met bekwame spoed ononderbroken voort te zetten en te voltooien;
- c. het gebouwde in goede staat te houden en waar nodig tijdig te vernieuwen;
- d. de Onroerende Zaak aan te wenden overeenkomstig de bestemming en het gebruik, zoals is vermeld in de Akte;
- e. toe te laten, dat op, aan, in of boven de Onroerende Zaak voor openbare doeleinden palen, kabels, leidingen, schakelkasten, armaturen, aanduidingsborden, sleuven, goten of andere voorwerpen en/of voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, mits na overleg met de Erfpachter omtrent de plaats en de wijze waarop de hiervoor bedoelde voorwerpen en voorzieningen worden aangebracht; alle schade die het onmiddellijke gevolg is van het onder deze letter e bepaalde en die redelijkerwijs niet voor rekening van de Erfpachter kan zijn, zal door de Gemeente naar haar keuze en op haar kosten worden hersteld of aan de Erfpachter worden vergoed;
- f. al datgene te doen en na te laten waardoor schade, gevaar of hinder - in welke vorm dan ook - kan worden voorkomen casu quo kan ontstaan en in dezen de aanwijzingen van de Gemeente op te volgen;

Hypotheken 3/4-vervolg

141483P

Aantekeningen:

g. de Onroerende Zaak ten genoegen van B en W af te scheiden en afgescheiden te houden; indien de Erfpachter binnen één maand na daartoe door B en W te zijn gemaand de onder deze letter g bedoelde verplichting niet nakomt, zal de Gemeente zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn de voor een afscheiding noodzakelijke voorziening zelf te treffen; de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Erfpachter en dienen te worden betaald binnen dertig dagen, nadat de Gemeente deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht;

h. bij overdracht van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan het eigendomsbewijs inclusief de daaraan toegevoegde Milieuraapportage of een afschrift of uittreksel daarvan aan zijn rechtsopvolger te overhandigen.

11.2. B en W kunnen ontheffing verlenen van hetgeen in lid 1 onder a, c en d is bepaald. De Erfpachter dient daartoe schriftelijk een verzoek in bij de Directie.

Worden bij de ontheffing voorwaarden gesteld, dan zullen deze uitsluitend een financieel karakter hebben.

Artikel 12.

VERBODSBEPALINGEN.

12.1. Het is de Erfpachter niet toegestaan de Onroerende Zaak te gebruiken voor:

- a. het maken van reclame anders dan voor eigen bedrijf of beroep;
- b. het opslaan of verkopen van motorbrandstoffen en andere licht ontvlambare, gevaarlijke of ontplofbare stoffen;
- c. het verrichten van handelingen als gevolg

Aantekeningen:

12713

33

4

20g

vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

waarvan Bodemverontreiniging of anderszins achteruitgang van de Onroerende Zaak plaatsvindt of dreigt plaats te vinden.

12.2. B en W kunnen van de in artikel 12.1 onder a en b van de Algemene Bepalingen bedoelde verbodsbepalingen ontheffing verlenen voor een bepaalde tijd of tot wederopzegging en daaraan financiële en/of andere voorwaarden verbinden.

Artikel 13.

TOESTEMMING BIJ SPLITSING, BEZWARING, VERVREEMDING, VERHURING EN VERPACHTING VAN DE ERFPACHT.

13.1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van B en W is de Erfpachter niet bevoegd de Erfpacht of een gedeelte daarvan casu quo de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan:

- a. te splitsen in appartementsrechten;
 - b. met beperkte rechten anders dan hypotheek, te bezwaren;
 - c. te vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen; of
 - d. te verhuren of te verpachten,
- dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.

13.2.1. Ingeval van splitsing in appartementsrechten dient de Erfpachter bij zijn verzoek om toestemming B en W de concept-akte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden.

13.2.2. In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek dienen in ieder geval de navolgende bepalingen in de akte van splitsing te worden opgenomen.

- a. Een bepaling met gelijke inhoud als het in dit artikel bepaalde, met dien verstande dat

Aantekeningen:

"de Erfpachter" wordt vervangen door "de appartementseigenaar".

- b. De vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de appartementseigenaars zijn verplichtingen jegens de Gemeente nakomt.
- c. Iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van B en W, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen.

13.2.3. Bij overtreding van het bepaalde in de artikelen 13.2.1 en 13.2.2 van de Algemene Bepalingen zullen B en W - onverminderd het bepaalde in artikel 22 van de Algemene Bepalingen - van zowel de vereniging van eigenaars als van ieder van de appartementseigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand worden/wordt hersteld.

13.3. Bij het verlenen van hun toestemming voor splitsing in appartementsrechten en voor Vervreemding van een gedeelte van de Erfpacht bepalen B en W of en zo ja op welke wijze de Canon gesplitst zal worden.

13.4. Indien de Erfpacht in appartementsrechten is gesplitst, is het in dit artikel bepaalde voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.

Artikel 14.

LASTEN EN BELASTINGEN.

Voor rekening van de Erfpachter komen alle lasten en belastingen die worden geheven in verband met de Onroerende Zaak.

Artikel 15.

RISICO BIJ ACHTERUITGANG VAN DE ONROERENDE

Aantekeningen:

12713

34

4

21d

..... vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

ZAAK.

Achteruitgang van de Onroerende Zaak 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 het begin van het eerste Jaar.

Artikel 16.

AANSPRAKELIJKHEID.

16.1. De Erfpachter is aansprakelijk voor schade van derden ontstaan door of direct samenhangend met:

- a. Bodemverontreiniging; of
 - b. een andere oorzaak,
- voor zover de Bodemverontreiniging of andere oorzaak voor risico van de Erfpachter is, ongeacht of de Erfpachter of de Gemeente wordt aangesproken.

16.2. De Erfpachter is bij Bodemverontreiniging die voor zijn risico is eveneens aansprakelijk voor door de overheid uit hoofde van de wet opgelegde verplichtingen tot onderzoek naar Bodemverontreiniging en/of tot het nemen van maatregelen ter zake van Bodemverontreiniging, ook hier ongeacht of de Erfpachter of de Gemeente wordt aangesproken.

Artikel 17.

HOEFDELIJKHEID.

17.1. Indien de Erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als Erfpachter van verschillende gedeelten van de Onroerende Zaak, zijn zij hoofdelijk jegens de Gemeente verbonden voor de nakoming van de

Aantekeningen:

verplichtingen van de Erfpachter uit hoofde van het in de Akte bepaalde, tenzij de Canon overeenkomstig artikel 13.3 van de Algemene Bepalingen is gesplitst.

17.2. 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.

Artikel 18.

VERTEGENWOORDIGING.

18.1. 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 bij de Algemene Bepalingen behorende aanmeldingsformulier.

18.2. Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onverwijld bij aangetekende brief aan de Directie worden meegedeeld.

18.3. De Gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen, opzeggingen en vorderingen met betrekking tot de Erfpacht rechtsgeldig aan de laatst aan haar gemelde vertegenwoordiger doen casu quo tegen deze instellen.

Artikel 19.

DERDENWERKING.

19.1. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Akte. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn ge-

Aantekeningen:

12713

35

4

22e

vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

maakt ter versterking van die derdenwerking.

19.2. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de Akte om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak en/of de Erfpacht, zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.

19.3. 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 Akte ten behoeve van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde.

Artikel 20.

VERZUIM.

De Erfpachter zal in verzuim zijn door het enkel toerekenbaar verlopen van een voor een bepaalde nakoming vastgestelde termijn.

Komt de Erfpachter een op hem rustende verplichting jegens de Gemeente toerekenbaar niet na dan wel overtreedt de Erfpachter toerekenbaar enige verbodsbepaling, dan is de Erfpachter in verzuim, wanneer hij in gebreke wordt gesteld bij een schriftelijke aanmaning waarbij hem een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft.

Artikel 21.

RENTE.

21.1. Indien de Erfpachter de Canon of enig ander door hem aan de Gemeente uit hoofde van de

Aantekeningen:

Erfpacht verschuldigd bedrag op de vervaldag niet heeft betaald, is hij vanaf die vervaldag de wettelijke rente over het openstaande bedrag verschuldigd.

21.2. Telkens wanneer de Erfpachter gedurende één jaar de wettelijke rente over enig openstaand bedrag niet heeft betaald, is de Gemeente gerechtigd de wettelijke rente over de vervallen wettelijke rente aan hem in rekening te brengen.

Artikel 22.

BOETEBEDING.

22.1. Indien de Erfpachter in verzuim is ter zake van enige verplichting uit hoofde van de Erfpacht, kunnen B en W hem een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete opleggen, onverminderd het recht om naast een opgelegde boete schadevergoeding te vorderen, voor zover de schade het bedrag van de boete overtreft.

22.2. De in artikel 22.1 van de Algemene Bepalingen bedoelde boete zal nooit hoger zijn dan tien maal het bedrag van de Canon of, indien de canonverplichting is afgekocht, van de Canon die verschuldigd zou zijn als niet was afgekocht.

Artikel 23.

EINDE VAN DE ERFPACHT.

23.1. De Erfpacht eindigt:

- a. door het verstrijken van de duur van de Erfpacht;
- b. doordat de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 Burgerlijk Wetboek de Erfpacht opheft;
- c. doordat de Gemeente de Erfpacht opzegt;
- d. doordat de Erfpachter de Erfpacht opzegt;
- e. doordat de Partijen zulks in onderling over-

Aantekeningen:

12713

36

4

23B

..... vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

leg overeenkomen en vervolgens afstand van de Erfpacht is gedaan; en

f. op een andere in de wet aangegeven wijze van tenietgaan.

23.2. B en W zijn vanaf het elfde tot en met het vijfde jaar voorafgaande aan het Expiratietijdstip verplicht om desgevraagd aan de Erfpachter binnen één jaar mee te delen of de Gemeente al dan niet bereid is na het eindigen van de Erfpacht een nieuwe overeenkomst tot vestiging van erfpacht aan te gaan.

23.3.1. De Gemeente kan de Erfpacht slechts opzeggen indien:

- a. de Erfpachter in verzuim is de Canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen; of
- b. de Erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van één van zijn andere verplichtingen uit hoofde van de Erfpacht.

23.3.2. Van in ernstige mate tekortschieten is in ieder geval sprake, indien de Erfpachter in een van zijn in artikel 23.3.1.b bedoelde verplichtingen gedurende ten minste zes maanden tekortschiet.

23.3.3. De opzegging geschiedt bij exploit en ten minste drie maanden voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

23.3.4. De Gemeente zal de opzegging op straffe van nietigheid binnen acht dagen betekenen aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de Erfpacht in de Openbare Registers staan ingeschreven.

23.4.1. De Erfpachter kan de Erfpacht slechts opzeggen, indien de Onroerende Zaak niet ge-

Aantekeningen:

schikt is voor het door Partijen in de Akte beoogde gebruik en de Gemeente ter zake van haar verplichting dienaangaande in verzuim is.

23.4.2. De opzegging geschiedt bij exploit en ten minste drie maanden voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

23.4.3. De Gemeente zal de opzegging binnen acht dagen betekenen aan degenen die als hypotheekhouder op de Erfpacht in de Openbare Registers staan ingeschreven.

23.5.1. Is de Erfpacht bezwaard met hypotheek, dan is beëindiging in onderling overleg slechts mogelijk met medewerking van degenen die in de Openbare Registers als hypotheekhouder staan ingeschreven.

23.5.2. Hebben Partijen het voornemen de Erfpacht aldus te beëindigen, dan zal de Gemeente bedoelde hypotheekhouder(s) schriftelijk van dit voornemen in kennis stellen.

23.6. Zodra de Erfpacht geëindigd is, zal de Gemeente dit (doen) inschrijven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers.

Artikel 24.

AFLEVERING, ONTRUIMING EN RECHTEN VAN DERDEN

BIJ HET EINDE VAN DE ERFPACHT

24.1.1. De Erfpachter is verplicht bij het einde van de Erfpacht de Onroerende Zaak af te leveren en wel:

- a. het geheel ontruimd;
- b. de Bodem ten minste in de milieutechnische staat waarin deze laatstelijk door de Gemeente is gebracht; en
- c. de tot de Onroerende Zaak behorende gebouwen, werken en beplantingen in de staat waarin de-

Aantekeningen:

12713

37

4

24e

vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

ze zich bevinden bij het einde van de Erfpacht.

24.1.2. De in artikel 24.1.1 van de Bepalingen bedoelde staat van de Bodem moet blijken uit een bij de aflevering van de Onroerende Zaak door de Erfpachter over te leggen deskundigenrapport.

24.1.3. Zolang de Erfpachter na het einde van de Erfpacht de Onroerende Zaak niet heeft afgeleverd, blijft het bepaalde in artikel 15 van de Algemene Bepalingen onverminderd van kracht.

24.1.4. Voor zover de Erfpachter ter zake van het bepaalde in de artikelen 24.1.1 en 24.1.2 van de Algemene Bepalingen in verzuim is, zal de Gemeente de uitvoering van een en ander zelf ter hand kunnen nemen voor rekening van de Erfpachter.

24.2.1. Voorts staat de Erfpachter er voor in, dat bij het einde van de Erfpacht geen persoonlijke of beperkte rechten van derden op de Erfpacht rusten of tegen de Gemeente geldend gemaakt (kunnen) worden.

Lijdt de Gemeente door aanspraken van derden dientengevolge niettemin schade, dan zal de Erfpachter die schade voor zijn rekening nemen.

24.2.2. Ter zake van het bepaalde in artikel

24.2.1 van de Algemene Bepalingen wordt een uitzondering gemaakt voor rechten die voortvloeien uit door de Erfpachter met toestemming van de Gemeente gesloten overeenkomsten van huur en verhuur. De Erfpachter zal ervoor zorgdragen, dat de Gemeente bij het einde van de Erfpacht de beschikking krijgt voer uit hoofde van de in de vorige zin bedoelde overeenkomsten gestorte waarborgsommen en/of gestelde bankgaranties.

Aantekeningen:

24.2.3. De Erfpachter is tenslotte verplicht zorg te dragen voor doorhaling op zijn kosten van al die beperkte rechten die bij het einde van de Erfpacht nog op de Erfpacht gevestigd zijn.

24.3. Zolang de Erfpachter zijn verplichtingen uit hoofde van de artikelen 24.1 en 24.2 niet is nagekomen, is de Gemeente bevoegd de betaling van de vergoeding als bedoeld in de artikelen 25.1 en 25.2 van de Algemene Bepalingen op te schorten.

Artikel 25.

VERGOEDING BIJ HET EINDE VAN DE ERFPACT.

25.1. Indien de Erfpacht eindigt op grond van het bepaalde in artikel 23.1.a, b, c, d of e van de Algemene Bepalingen, heeft de Erfpachter recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die in overeenstemming met de bepalingen in de Akte, door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de Gemeente tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen.

25.2. Indien de Erfpacht eindigt op grond van het bepaalde in artikel 23.1.c van de Algemene Bepalingen heeft de Erfpachter recht op vergoeding van de waarde die de Erfpacht dan heeft, de waarde van de gebouwen, werken en beplantingen daaronder niet begrepen.

25.3. De Gemeente is bevoegd van de door haar ingevolge de artikelen 25.1 en 25.2 van de Algemene Bepalingen verschuldigde vergoeding af te houden hetgeen zij uit hoofde van de Erfpacht van de Erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.

Aantekeningen:

12713

38

4

25e

vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

25.4. De hoogte van de in de artikelen 25.1 en 25.2 van de Algemene Bepalingen bedoelde vergoeding zal door Partijen in onderling overleg worden vastgesteld.

Kunnen Partijen ter zake niet tot overeenstemming komen, dan zal de onderhavige vergoeding bindend worden vastgesteld door arbiters.

Artikel 26.

WOONPLAATS.

26.1. Indien de Erfpachter geen woonplaats heeft in de Gemeente, zal de Erfpachter met betrekking tot de Erfpacht woonplaats kiezen en houden binnen de Gemeente ten kantore van een aldaar gevestigde notaris.

De keuze van de woonplaats moet worden gedaan in de Akte of, ingeval van verkrijging van de Erfpacht anders dan door vestiging, bij de verklaring die bij die verkrijging moet worden opge maakt volgens het bij de Algemene Bepalingen behorende aanmeldingsformulier.

26.2. Een wijziging van de woonplaats binnen de Gemeente moet onverwijld bij aangetekende brief aan de Directie worden meegedeeld.

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

Artikel 27.

MEDEDELINGEN.

27.1.1. Ingeval van 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 de Directie van zijn ver-

Aantekeningen:

krijging mededeling te doen door middel van het bij de Algemene Bepalingen behorende aanmeldingsformulier.

27.1.2. De verkrijger legt bij het aanmeldingsformulier 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 of een afschrift van de fusie-akte;
- b. bij verkrijging onder bijzondere titel bijvoorbeeld een afschrift van de akte van levering.

27.2. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken, goedkeuringen of vorderingen uit hoofde van de Erfpacht schriftelijk worden gedaan casu quo ingesteld.

Artikel 28.

KOSTEN.

Voor rekening van de Erfpachter komen alle notariële en andere kosten die verband houden met de vestiging, wijziging, overgang of splitsing van de Erfpacht.

Artikel 29.

ARBITRAGE.

29.1. Indien ingevolge de Algemene Bepalingen arbiters moeten beslissen, geschiedt dit door drie arbiters bij wege van arbitrage als bedoeld in Titel 1, Vierde Boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

29.2. De arbiters worden op verzoek van de meest gerede Partij benoemd door de president van de Rechtbank te Rotterdam.

Aantekeningen:

12713

39

4

26

vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

29.3. De arbiters worden door de meest gerede Partij onverwijld na hun benoeming in kennis gesteld van hun benoeming alsmede van hetgeen in de Algemene Bepalingen en in de Akte is vastgesteld.

29.4. Door het schriftelijk aanvaarden van hun benoeming onderwerpen de arbiters zich aan de inhoud van de Algemene Bepalingen en van de Akte.

29.5. De door de arbiters in rekening te brengen kosten worden gedragen door Partijen in de mate waarin zij ten gevolge van het oordeel van de arbiters in het ongelijk zijn gesteld.

29.6. Indien een Partij of Partijen zich niet kan casu quo kunnen verenigen met de declaratie van een of meer arbiters, zal het aan de arbiters verschuldigde bedrag op verzoek van de meest gerede Partij worden vastgesteld door de president van de Rechtbank te Rotterdam.

Artikel 30.

BESLISSINGEN VAN B EN W.

30.1. Voor zover niet anders is bepaald, nemen B en W een beslissing krachtens een hun in de Algemene Bepalingen toegekende bevoegdheid binnen dertig dagen, nadat hun een daartoe strekkend schriftelijk verzoek heeft bereikt.

30.2. B en W zijn bevoegd de in artikel 30.1 van de Algemene Bepalingen bedoeld termijn met ten hoogste dertig dagen te verlengen. In dat geval stellen zij de Erfpachter vóór het verstrijken van de termijn van dertig dagen schriftelijk in kennis van de verlenging en van de duur van de verlenging.

30.3. Indien B en W niet binnen de termijn of de verlengde termijn, als bedoeld in respectieve-

Aantekeningen:

lijk artikel 30.1 en artikel 30.2 van de Algemene Bepalingen, een besluit genomen hebben, wordt zulks gelijk gesteld met een beslissing inhoudende een weigering op het verzoek.

Artikel 31.

BEROEP.

31.1. Tegen een door B en W genomen beslissing krachtens een hun in de Algemene Bepalingen toegekende bevoegdheid, met uitzondering van een beslissing genomen op grond van het bepaalde in artikel 5.2.3, 7.3 of 25.4 van de Algemene Bepalingen, staat voor de Erfpachter beroep op de raad van de Gemeente open.

31.2. De termijn van beroep is dertig dagen te rekenen vanaf verzending van de beslissing of, ingeval binnen de termijn of de verlengde termijn, als bedoeld in respectievelijk artikel 30.1 en artikel 30.2 van de Algemene Bepalingen, geen beslissing is genomen, vanaf het tijdstip dat die (verlengde) termijn verstrijkt.

Artikel 32.

GESCHILLEN.

32.1. Behoudens de geschillen als bedoeld in de artikelen 4.2, 5.2.3, 7.3 en 25.4 van de Algemene Bepalingen, zullen alle geschillen in eerste aanleg worden beslecht door de bevoegde rechter in het Arrondissement Rotterdam.

32.2. Tussen Partijen bestaat geen geschil ter zake van een beslissing van B en W, als bedoeld in artikel 30 van de Algemene Bepalingen, zolang:

- a. voor de Erfpachter beroep openstaat overeenkomstig artikel 31 van de Algemene Bepalingen; of
- b. ingeval een sub a bedoeld beroep is inge-

Aantekeningen:

12713

40

4

27e

..... vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

steld, de raad van de Gemeente nog niet op dat beroep heeft beslist en een redelijke termijn daarvoor nog niet is verstreken.

Artikel 33.

ALGEMENE TERMIJNENWET.

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

Artikel 34.

NIET-TOEPASBAARHEID VAN BEPALINGEN.

Voor zover in de rechtsverhouding tussen Partij en een bepaling geldt die op grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht.

Artikel 35.

CITEERNAAM.

De Algemene Bepalingen kunnen worden aangehaald als Algemene Bepalingen voor erfpacht.

Tenslotte verklaart de comparant dat de hiervoor sub 3 vermelde Bijzondere Bepalingen voor erfpacht niet in deze akte zijn opgenomen.

Waarvan deze akte in minuut wordt verleden te Rotterdam, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Nadat de zakelijke inhoud van de akte aan de comparant is opgegeven en hij heeft verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen, wordt deze akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de comparant, die aan mij, notaris, bekend is, en mij, notaris, ondertekend.

Aantekeningen:

(get.): L.A. Platier, Breedveld.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(get.): Breedveld.

De ondergetekende, Mr Herman Maarten Izak Theodor Breedveld, notaris te Rotterdam, wonende aldaar, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Bijlage

45481_opgave gemeente.pdf

Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen

Onderwerp: FW: veiling Blijvenburgstraat 218 te 3042 KE Rotterdam/ onze ref: PB/21.0680

Urgentie: Hoog

Van: (...)@rotterdam.nl>

Verzonden: dinsdag 21 september 2021 08:30

Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkemaLinssen.nl>

Onderwerp: RE: veiling Blijvenburgstraat 218 te 3042 KE Rotterdam/ onze ref: PB/21.0680

Urgentie: Hoog

Beste mevrouw Bhawan,

Er zijn geen lopende zaken op Blijvenburgstraat 218.

Ik hoop dat ik u hiermee voldoende mee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

Inspecteur
Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Afdeling BWT Noord
BWT Noord
De Rotterdam, Wilhelminakade 179
Postbus 6575 3002 AN Rotterdam
Website www.rotterdam.nl

Van: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkemaLinssen.nl>

Verzonden: donderdag 16 september 2021 11:42

Aan: SO_BWT <bouwenwoningtoezicht@rotterdam.nl>

Onderwerp: veiling Blijvenburgstraat 218 te 3042 KE Rotterdam/ onze ref: PB/21.0680

Geachte heer, mevrouw,

Met betrekking tot de veiling van de **Blijvenburgstraat 218 te 3042 KE Rotterdam**, verzoek ik u mij mede te delen of er een concept-aanschrijving en/of een dossier rust op bovengenoemd registergoed.

Zo ja, wat deze dan precies inhoudt en of er kosten openstaan.

Met vriendelijke groet,

Mw.I. Bhawan
Register notaris/klerk



Fokkema Linssen Notarissen
Heemraadssingel 131
3022 CD Rotterdam
PO Box 26296
3002 EG Rotterdam
tel: +31 10 476 26 88
fax: +31 10 477 44 45
e-mail: bhawan@fokkemaLinssen.nl
internet: www.fokkemaLinssen.nl

Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen

Onderwerp: FW: veiling Blijvenburgstraat 218 te 3042 KE Rotterdam/ onze ref: 21.0680

Van: _SO_BWT_Fondsbeheer

Verzonden: vrijdag 17 september 2021 11:26

Aan: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkemaalinssen.nl>

Onderwerp: RE: veiling Blijvenburgstraat 218 te 3042 KE Rotterdam/ onze ref: 21.0680

Geachte heer, mevrouw,

Het adres Blijvenburgstraat 218 ; 3042 KE te Rotterdam komt niet voor in de PWVB-subsidie database.
Dit ter info.

Met vriendelijke groet,

Financieel Medewerker
Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Afdeling BWT Bedrijfsvoering en ondersteuning
BWT Bedrijfsvoering en ondersteuning
De Rotterdam, Wilhelminakade 179
Postbus 1130 3000 BC Rotterdam
Website www.rotterdam.nl

Van: Indra Bhawan | Fokkema Linssen Notarissen <bhawan@fokkemaalinssen.nl>

Verzonden: donderdag 16 september 2021 11:43

Aan: _SO_BWT_Fondsbeheer <bwt-fondsbeheer@rotterdam.nl>

Onderwerp: veiling Blijvenburgstraat 218 te 3042 KE Rotterdam/ onze ref: 21.0680

Geachte heer, mevrouw,

Bij mij is in behandeling de veiling van de **Blijvenburgstraat 218 te 3042 KE Rotterdam**, kadastraal bekend gemeente Overschie, sectie C, complexaanduiding 6167-A, appartementsindex 90.

Huidige eigenaar is: (..)

Graag verneem ik van u of dit adres op de lijst van subsidie en/of renovatie staat.

Met vriendelijke groet,

Mw. Indra Bhawan
Register notaris



Fokkema Linssen Notarissen
Heemraadssingel 131
3022 CD Rotterdam
PO Box 26296
3002 EG Rotterdam
tel: +31 10 476 26 88
fax: +31 10 477 44 45
e-mail: bhawan@fokkemaalinssen.nl
internet: www.fokkemaalinssen.nl

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45481.pdf



Fokkema Linssen
Notarissen te Rotterdam

Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 1

(UITTREKSEL)

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN Blijvenburgstraat 218 te 3042 KE Rotterdam

Op één oktober tweeduizend éenentwintig, verschijnt voor mij, mr. Petra van Biezen, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, notaris met plaats van vestiging Rotterdam:_____

mevrouw Indrawatie Bhawan, geboren te District Nickerie (Suriname) op zes juli negentienhonderd achtenzeventig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, kantooradres: Fokkema Linssen Notarissen Heemraadssingel 131, 3022-CD Rotterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de_____

Coöperatieve Rabobank U.A., een coöperatie met zetel te Amsterdam en met adres: Croeselaan 18, 3521 CB Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30046259, die krachtens fusies onder algemene titel de_____vermogens heeft verkregen van:_____

- (1) Rabohypothekbank N.V., voorheen ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30052013;_____
- (2) Coöperatieve Rabobank Rotterdam U.A., voorheen ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24023011 ,_____

genoemde volmachtgever te dezen handelend conform het bepaalde in artikel 3:254 juncto artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (de "**Schuldeisers**" of de "**Verkoopster**")._____

Van het bestaan van de volmacht blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte wordt gehecht (bijlage)._____

De verschijnende persoon, handelend als vermeld, verklaart_____

OVERWEGENDE

Verkoopster wenst bij deze akte vast te stellen de voorwaarden en bepalingen waaronder op **drie november tweeduizend eenentwintig, vanaf dertien uur dertig (13:30 uur)** in Vendu Rotterdam aan de Kipstraat 54 te Rotterdam in het openbaar, waarbij opbod en afmijning in één zitting zullen geschieden, ten overstaan van mij, notaris of mijn waarnemer, het volgende registergoed, met inbegrip van de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk_____



Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 2

Wetboek, zal worden geveild ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek. —

(A) **Registergoed** —

het recht van ondererfpacht, eindigende met één juni —
ééntwintighonderd acht- met het tot en met één juni tweeduizend —
negenenvijftig afgekochte erfpachtcanon – van: —
het appartementsrecht, - waarvan de hoofdgerechtigde is de te —
Rotterdam gevestigde stichting Stichting Woonstad Rotterdam -, —
kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, complexaanduiding —
6167-A, appartements-index **90**; —
dit recht omvat: —

- a. het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping —
en een berging op de begane grond aan de **Blijvenburgstraat** —
218 te Rotterdam; en —
- b. het achtennegentig/tienduizend zevenhonderdnegentigste —
(98/10.790e) aandeel in de erfpacht van een perceel grond, —
kadastraal bekend gemeente **Overschie**, sectie C, nummers —
6161, 6163, 6164, en 5964, tezamen groot drieëntachtig are en —
achtendertig centiare (83 a en 38 ca), eigendom van de —
gemeente Rotterdam, waarop wordt gerealiseerd het gebouw —
Blijvenburg 1 bestaande uit negenendertig (39) woningen, —
tweeënzestig (62) woningen met berging, één (1) dagopvang, —
één (1) huiskamer voor de groepswoningen, één (1) trefpunt, —
achtentwintig (28) parkeerplaatsen, tuin en verder toebehoren, —
alsmede diverse algemene ruimten aan de **Blijvenburgstraat** —
120 tot en met 221 en 400 en 401 en 402 (oneven nummers) —
te **Rotterdam**; en —

(het "**Registergoed**"), —

daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van
het Burgerlijk Wetboek. —

(B) **Rechthebbende** —

Blijkens een kadastraal bericht eigendomsinformatie is Rechthebbende-
tot het Registergoed „enzovoorts; —
(de "**Rechthebbende**" en/of de "**Schuldenaar**"). —

(C) **Verkrijging door de Rechthebbende** —

Het Registergoed is door de Rechthebbende, verkregen door de —
inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare-
registers op negentien januari tweeduizend tien in register Hypotheken —



Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 3

- 4, deel 57792 nummer 169 van een afschrift van een akte tot vestiging—
 ondererfpacht van een MVE-appartementsrecht, op achttien januari—
 tweeduizend tien verleden voor mr. H. Linssen, notaris te Rotterdam, in—
 welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend.—
 (Enzovoorts).—
- (D) **Hypothecaire inschrijving / Algemene Voorwaarden / Niet—**
nakoming—
- (i) Het Registergoed is bezwaard met een recht van eerste—
 hypotheek ten behoeve van Schuldeiseres die het vermogen—
 onder algemene titel heeft verkregen van de—
 Rabohypotheekbank N.V., welke bank in de hypotheekakte is—
 genoemd en van de Coöperatieve Rabobank Rotterdam U.A.,—
 welke laatstgenoemde bank in de hypotheekakte is genoemd en—
 ten laste van Rechthebbende, welk recht werd gevestigd door de—
 inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de—
 openbare registers op negentien januari tweeduizend tien in—
 register Hypotheken 3, deel 59833 nummer 5 van een afschrift—
 van een akte houdende hypotheekverlening op achttien januari—
 tweeduizend tien verleden voor genoemde notaris Linssen en de—
 roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 van het Burgerlijk—
 Wetboek zijn bezwaard met een eerste pandrecht ten behoeve—
 van Schuldeiseres, welk pandrecht werd gevestigd bij—
 voornoemde akte houdende hypotheekverlening, tezamen ten—
 belope van twee honderd drie duizend vijf honderd euro—
 (EUR 203.500,00), te vermeerderen met renten en kosten,
 welke renten en kosten tezamen worden begroot op een bedrag—
 van een en zeventig duizend twee honderd vijf en twintig euro—
 (EUR 71.225,00), derhalve tot een totaalbedrag van twee—
 honderd vier en zeventig duizend zeven honderd vijf en twintig—
 euro (EUR 274.725,00)—
 Bij akte dertig november tweeduizend achttien verleden voor—
 mr. M.M. van der Bie, notaris te Amsterdam, is per een
 december tweeduizend achttien een fusie tot stand gekomen,
 waarbij de Coöperatieve Rabobank U.A. (de verkrijgende
 rechtspersoon) onder algemene titel het vermogen - waaronder
 hypotheekrechten - heeft verkregen van de Rabohypotheekbank
 N.V. (de verdwijnende rechtspersoon), van welke fusie blijkt uit



Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 4

- een verklaring, opgemaakt en getekend door mr. M.M. van der Bie, voornoemd, houdende "opgave fusie als bedoeld in artikel 2:318 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek juncto artikel 33 lid 4 van de Kadasterwet", van welke verklaring een afschrift is ingeschreven op drie december tweeduizend achttien, ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in register hypotheken 3, deel 74838 nummer 51. In een verklaring wijziging tenaamstelling hypotheekrechten opgemaakt en getekend door prof. mr. M. van Olffen, notaris te Amsterdam, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achttien februari tweeduizend zestien in register hypotheken 3, deel 69152 nummer 159 staat vermeld dat bij akte van fusie, eenendertig december tweeduizend vijftien verleden voor notaris Van Olffen voornoemd, een fusie tot stand is gekomen, waarbij de Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A. (de verkrijgende rechtspersoon) onder algemene titel het vermogen heeft verkregen van onder meer de Coöperatieve Rabobank Rotterdam U.A. (de verdwijnende rechtspersoon). In vermelde verklaring staat voorts vermeld dat bij akte van statutenwijziging, eenendertig december tweeduizend vijftien verleden voor notaris Van Olffen voornoemd, de statutaire naam van de verkrijgende rechtspersoon met ingang van een januari tweeduizend zestien is gewijzigd in Coöperatieve Rabobank U.A., terwijl voorts is verzocht aan de bewaarder van het Kadaster en de openbare registers de tenaamstelling van de hypotheekrechten die ten name stonden van de Coöperatieve Rabobank Rotterdam U.A. te wijzigen in Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A. en vervolgens de tenaamstelling van de hypotheekrechten die ten name stonden van de Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A. te wijzigen in Coöperatieve Rabobank U.A.
- (ii) Voormelde hypotheekverlening strekt tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen de Schuldeiseres blijkens haar administratie van de Schuldenaar te vorderen heeft of mocht hebben, uit hoofde van verstrekte en/of alsnog te verstrekken geldleningen, verleende en/of alsnog te verlenen kredieten in



Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 5

- (iii) rekening-courant, tegenwoordige en/of toekomstige borgstellingen, dan wel uit welke anderen hoofde ook. Blijkens voormelde hypotheekakte zijn op de hypotheekverlening van toepassing verklaard de Algemene Voorwaarden voor Hypotheken van de Rabobankorganisatie 1992, die zijn gedeponeerd ter Griffie van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht op drie juni negentienhonderd eenennegentig ("Algemene Voorwaarden"), en het bepaalde in de Algemene Bankvoorwaarden, geldende in het verkeer tussen de Coöperatieve Centrale Raiffeisen-Boerenleenbank B.A., gevestigd te Amsterdam, casu quo de bij haar aangesloten banken, en haar cliënten. In voormelde hypotheekakte heeft Rechthebbende verklaard met de Algemene Voorwaarden en de Algemene Bankvoorwaarden bekend te zijn en akkoord te gaan, en de tekst van deze voorwaarden te hebben ontvangen.
- (E) **Overige hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen**
Het Registergoed is niet met beslag bezwaard en is - behoudens de voor een registergoed als het onderhavige gebruikelijke beperkte rechten en kwalitatieve verplichtingen die moeten worden geacht de zekerheidswaarde van het onderpand niet te beperken - niet met hypotheek of andere beperkte rechten bezwaard anders dan hiervoor vermeld.
- (F) De Schuldeiseres heeft mij, notaris, verzocht over te gaan tot vaststelling van de veilingvoorwaarden betreffende de voorgenomen openbare verkoop van het Registergoed.

VERKLAART

HOOFDSTUK I. INLEIDING

Artikel 1. Verzuim Schuldenaar

De Schuldenaar is in zijn (betalings)verplichtingen jegens de Schuldeiseres in verzuim en de Schuldenaar is, door de Schuldeiseres, in verzuim gebleven. Op grond hiervan zijn de schulden waarvoor het onderhavige hypotheekrecht en het pandrecht zijn gevestigd, opeisbaar geworden.

Door het ingetreden verzuim is de hypotheekhouder bevoegd het hem toekomende recht van parate executie als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek uit te oefenen.

Artikel 2. Aanzeggingen



Blad 6
Dossnr. PB/2021.000680.01

P

Overeenkomstig artikel 544 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering—
zijn bij exploit aanzeggingen gedaan aan erfgenaam van de Schuldenaar/de—
Rechthebbende;—
inhoudende dat onder andere wegens het in verzuim zijn van de Schuldenaar—
met de voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek ter waarborg strekt, zal—
worden overgegaan tot de openbare verkoop van het Registergoed en de—
hiervoor voormelde verpande roerende zaken ten overstaan van mij notaris,—
zults onder vermelding van datum, uur en plaats en het bedrag waarvoor de—
Schuldeiseres uit hoofde van haar recht tot executie wil overgaan en de te dezer—
zake tot het tijdstip van aanzegging reeds gemaakte kosten.—

Artikel 3. Veilingvoorwaarden

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

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende—
bijzondere veilingvoorwaarden.—

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 1. Wijze van veiling

De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op **drie november
tweeduizend eenentwintig om dertien uur dertig (13:30 uur)** in Vendu—
Rotterdam, Kipstraat 54 te 3011 RT Rotterdam.—

Artikel 2. Betaling koopsom

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

Artikel 3. Kosten

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

- a. de overdrachtsbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de kosten van ontruiming;
- e. mutatiekosten vereniging van eigenaars;



Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 7

- f. de achterstallige bijdragen bij de vereniging van eigenaars die het lopende of voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, op grond van artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
- g. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite.

Artikel 4. Belastingen

Voor zover bekend aan Schuldeiseres is ter zake de verkrijging van het Registergoed acht procent (8%) overdrachtsbelasting verschuldigd en geen omzetbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover ter zake van de verkrijging van het Registergoed de Koper zich op het standpunt stelt dat het verlaagde tarief van twee procent (2%) als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is en/of Koper een beroep wenst te doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, een verklaring aan de Notaris te verstrekken waaruit het voorgenomen gebruik van de woning blijkt en – indien en voor zover van toepassing – dat aan de voorwaarden voor de toepassing van vorenbedoelde vrijstelling wordt voldaan.

Ter zake van de levering van het Registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Notaris te zijn geleverd.

Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico



Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 8

De Schuldeiseres heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

Volgens informatie van de Basisregistratie Personen de dato negentien augustus tweeduizend eenentwintig is het Registergoed administratief onbewoond.

Verkoper heeft niet het verlot tot het invoeren van het huurbeding verzocht aan de voorzieningenrechter, omdat Verkoper hierbij geen belang als bedoeld in 3:264 lid 1 letter b Burgerlijk Wetboek heeft.

De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.

De Schuldenaar/Rechthebbende zal op vertoon van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de koper.

De Schuldenaar/Rechthebbende is verplicht op grond van het bepaalde in voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de koper te stellen.

Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan dan zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo'n overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

Gelet op het bovenstaande is lid 2 van artikel 24 AVVE van toepassing, woordelijk luidend als volgt:

"2. Indien het Registergoed ten tijde van de levering:

- is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoopster niet met deze huurovereenkomst bekend was; of
- op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,

komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de



betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek."

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkens het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8- AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welkeieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk vier november tweeduizend elf om veertien uur bij de notaris rekeningnummer NL60INGB0693165014 onder vermelding van "aanbetaling kosten veiling

Blijvenburgstraat 218 te Rotterdam/dossiernummer PB/21.0680" te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bieders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bieders dienen hun financiële goedheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten



Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 10

te kunnen betalen.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

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

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht,



Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 11

- behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden onder de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.
- Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."
- Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg**
- 11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.
- 11.2. **Aanvulling begrippen**
- In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
1. *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
 2. *Handleiding:*
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
 3. *Notaris:*
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
 4. *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
 5. *Registratie:*
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter



Blad 12

- identificatie van een natuurlijke persoon die via _____
Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *Registratienotaris:* _____
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van _____
Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een
lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s). _____
- 11.3 **Aanvulling voorwaarden**
1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een _____
Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin _____
van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet _____
aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op _____
de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het _____
Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag _____
waarop hij klikt of drukt.
 2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de _____
Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of _____
het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en _____
in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
 3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te _____
bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de _____
Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot _____
internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de _____
snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en _____
uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en _____
risico van de Deelnemer.
 4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden _____
overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris _____
genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen _____
worden uitgebracht.
 5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door _____
de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te _____
drukken op het woord "bied".
 6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer _____
tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
 7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen _____
van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop _____
van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en _____



Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 13

- te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonde volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt



- verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.
- De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

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

Artikel 13. Vereniging van Eigenaren / splitsing

Op het Registergoed is van toepassing het reglement van de vereniging: "Vereniging van Eigenaars Vereniging van Eigenaars Blijvenburg 1", gevestigd te Rotterdam, als is vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten op zeventien november tweeduizend negen verleden voor mr. H. Linssen, voornoemd, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeventien november tweeduizend negen in



register Hypotheken 4, in deel 57470, nummer 130.

Volgens opgave van de administrateur van de vereniging van eigenaren bedragen de servicekosten eenhonderd eenendertig euro en drieëndertig cent (EUR 131,33) per maand. De achterstallige (service)kosten zijn voor het afgelopen en lopende boekjaar tevens voor rekening van de koper en bedragen per negenentwintig september tweeduizend eenentwintig: vierhonderdvijftien euro en achteenvijftig cent (EUR 415,58).

Het aandeel in het reservfonds bedraagt: eenhonderd drieënzeventig euro en negenenzeventig cent (EUR 173,79).

Artikel 14. Erfpachtvoorwaarden

Op het Registergoed zijn van toepassing:

- a) de Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen, vastgesteld bij akte op drie september tweeduizend een verleden voor mr. J.G. Millenaar, voornoemd, (destijds) notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Rotterdam) op zes september tweeduizend een in register Hypotheken 4, in deel 21477, nummer 20, welke bepalingen koper bij de levering zal bevestigen en aanvaarden en waarbij hij zich zal verbinden tot medewerking aan, nakoming en uitvoering van deze bepalingen, in het bijzonder het bepaalde in voormelde Algemene Bepalingen:

Hoofdstuk I, artikel 7, luidend als volgt:

“Artikel 7

Derdenwerking

- 1 Partijen beogen en bevestigen uitdrukkelijk de goederenrechtelijke derdenwerking ten aanzien van al hun rechten en verplichtingen uit hoofde van deze akte en de akte van vestiging van de Ondererfpacht. De in de volgende leden van dit Artikel vermelde kwalitatieve- en kettingsbedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.
- 2 Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van deze akte en de akte van vestiging van de Ondererfpacht om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het Registergoed, zullen bovendien overgaan op degenen die het Registergoed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.
- 3 Ondererfpachter zal voorts bij:



Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 16

- a de levering van het Registergoed of van een gedeelte daarvan;
- b bezwaring van het Registergoed of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht;
- c het in gebruik geven van het Registergoed aan derden, de verplichtingen uit hoofde van de akte waarbij de Ondererfpacht wordt gevestigd ten behoeve van Erfpachter opleggen aan de rechtsopvolger van Ondererfpachter of een beperkt gerechtigde en zulks aannemen ten behoeve van Erfpachter."

Hoofdstuk II, artikelen 1, 2 en 3

onder meer betrekking hebbende op:

- de plicht het privé-gedeelte zelf te bewonen;
- de beperking in de bevoegdheid het Registergoed te vervreemden en (met hypotheek) te bezwaren;
- de plicht het Registergoed onder omstandigheden aan Woonstad te koop aan te bieden;

Hoofdstuk I, artikel 13 lid 2 sub f, Hoofdstuk II, artikel 4 sub h en artikel 8

onder meer betrekking hebbende op:

- de afwikkeling einde Ondererfpacht;
 - de overdracht via ABC-akte;
 - de overdracht rechtspositie door Woonstad;
- tot de uitvoering van welke rechtshandelingen Ondererfpachter de in voormelde Algemene Bepalingen omschreven toestemming, volmacht casu quo medewerking hierbij verleent aan de Erfpachter (Woonstad Rotterdam). Erfpachter (Woonstad) aanvaardt hierbij bedoelde toestemming, volmacht casu quo medewerking van Ondererfpachter. In de Algemene Bepalingen voor de ondererfpacht van MVE-Woningen wordt het bepaalde in Hoofdstuk II Artikel 2 alinea II voorafgegaan door de woorden: "de hypothecaire inschrijving op het Registergoed voor.";

2 Bijzondere bepalingen

Vaststelling MVE-prijs

In aanvulling op de Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen omtrent de vaststelling van de MVE-prijs in alinea c (Vaststelling MVE-prijs) van artikel 4-



Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 17

van Hoofdstuk II (MVE-Bepalingen) wordt het aldaar bedoelde percentage (van het verschil tussen de Aankoopprijs en de Taxatieprijs) gesteld op het volgende percentage.

Bedoeld percentage bedraagt bij een levering aan Woonstad binnen na te melden tijdvak, dat aanvangt bij de vestiging van de Ondererfpacht en eindigt met de levering, te weten, een tijdvak van:

- één (1) jaar: vijftig procent (50%);
- twee (2) jaar: zestig procent (60%);
- drie (3) jaar: zeventig procent (70%);
- vier (4) jaar: tachtig procent (80%);
- vijf (5) jaar: negentig procent (90%);
- zes (6) jaar en meer: éenhonderd procent (100%).

(b) De P.O.-bijdrage als bedoeld in artikel 7 lid 4 sub a van de Algemene Bepalingen van de Ondererfpacht van MVE-Woningen over het ten tijde van deze akte lopende kalenderjaar bedraagt voor het Registergoed **zeshonderd negentig euro en achtennegentig eurocent (€ 690,98)**, de bijzondere voorwaarden zoals vastgesteld bij voornoemde akte van uitgifte in ondererfpacht (register Hypotheken 4, deel 57792 nummer 169, welke Algemene Voorwaarden en bijzondere voorwaarden voor zover toepasselijk worden geacht in deze akte te zijn opgenomen en daarmee een geheel uit te maken.

De canon is afgekocht voor een periode die eindigt op eenendertig december tweeduizend eenhonderddacht. (Nota Bene: dit is het einde van de afkoopperiode van de door Woonstad aan de gemeente verschuldigde canon voor het hele complex), zodat thans geen canon verschuldigd is.

Artikel 15. Omschrijving erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden casu quo aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot vestiging ondererfpacht, waarin staat vermeld:

"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.

Aanduiding

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:



Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 18

- a. *het bepaalde in voormelde akte van vestiging erfpacht.*
- b. *de Algemene Voorwaarden voor vestiging van Erfpacht op onroerende zaken van de gemeente Rotterdam in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam zijn vastgesteld bij besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente van vijf december tweeduizend zes en neergelegd in een akte op twaalf december tweeduizend zes verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn op diezelfde dag in deel 51229 nummer 132.*

Aanvaarding enzovoorts

KWALITATIEVE VERPLICHTING

De verkoper vestigt hierbij ten laste van het Registergoed en ten behoeve van Woonstad Rotterdam de navolgende kwalitatieve verbintenis in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek:

- 1 *Het is de koper verboden om op of aan de buitenzijde van het Registergoed een schotelantenne aan te brengen of te plaatsen.*
- 2 *De uit deze overeenkomst voor de koper voortvloeiende verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, gaan ook over op diegenen die het Registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen; mede zullen aan die verplichtingen geboden zijn, diegenen die van de rechthebbende op het Registergoed een recht tot gebruik van het Registergoed zullen verkrijgen.*
- 3 *Bij overtreding van voormelde kwalitatieve verbintenis is de eigenaar van het Registergoed gedurende de periode dat de verboden toestand voortduurt, een boete verschuldigd van éénhonderd euro (€ 100,00) per kalenderdag aan Woonstad Rotterdam".*

De in de voormelde aanhaling bedoelde akte van vestiging erfpacht betreft een akte op vijftientwintig september negentienhonderd tweeduizend negen verleden voor genoemde notaris Linssen bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijftientwintig september tweeduizend negen in register Hypotheken 4, in deel 57231, nummer 178. Genoemde verplichtingen zullen door Verkoopster aan koper bij de levering worden opgelegd en dienen door Verkoopster ten behoeve van rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.



Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 19

Artikel 16. Energielabel

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

Artikel 17. Publiekrechtelijke beperkingen

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

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

Artikel 18. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

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

- (a) de website van ruimtelijke ordening.nl;
- (b) het rapport van het Bodemloket de dato eenentwintig juli tweeduizend eenentwintig, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).
- (c) voormeld reglement van de vereniging van eigenaars, waarin is vastgesteld dat de bestemming van het Registergoed is: woning met berging.
- (d) voormelde erfpachtvoorwaarden, waarin is vastgesteld dat de bestemming van het Registergoed is: wonen.

Artikel 19. Aanvaarding "as is, where is"

De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Veilingnotaris.



Dossnr. PB/2021.000680.01

Blad 20

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris—
geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter—
zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling—
achterwege blijft.

Artikel 20. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede—
die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn—
ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het—
Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden,—
alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn—
ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

Artikel 21. Woonplaatskeuze

Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De verschijnende persoon is mij, notaris, bekend.

Waarvan akte wordt verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze—
akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en het geven van een—
toelichting daarop aan de verschijnende persoon, heeft de verschijnende—
persoon verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en—
daarmee in te stemmen. Vervolgens wordt deze akte onmiddellijk na beperkte—
voorlezing door de verschijnende persoon en mij, notaris, ondertekend om—
veertien uur drieënveertig minuten (14:43).

(Volgt ondertekening door verschenen persoon en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



[Handwritten signature]