

Zierikzeestraat 27 B, 3086PG ROTTERDAM (46713)



Tussenwoning
een woonhuis met toebehoren plaatselijk bekend Zierikzeestraat 27 B, 3086 PG Rotterdam



Beschrijving

het recht van erfpacht eindigende op dertig september éénentwintighonderd drie, van een perceel grond aan de Zierikzeestraat te Rotterdam, in eigendom toebehorende aan de stichting: Stichting Woonstad Rotterdam, gevestigd te Rotterdam, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, zijnde een woonhuis met toebehoren plaatselijk bekend Zierikzeestraat 27 B, 3086 PG Rotterdam;

Indeling volgens geveltaxatie:

De woning is intern niet geïnspecteerd.

Begane grond:

entree, hal, meterkast, toilet, woonkamer, keuken.

Eerste verdieping:

overloep, 3 slaapkamer, badkamer.

Zolderkamer.

Berging in de tuin.



Veilinginfo

Status	Veiling
Veiling	Nederland (internet-only) dinsdag 1 juli 2025
Inzet	dinsdag 1 juli 2025 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 1 juli 2025 vanaf 13:30
Kantoor	Beurs Notaris Beursplein 37 3011 AA Rotterdam T: 010 313 69 77 E: info@beursnotaris.nl
Behandelaar	A. Romijn

Objectinfo

Woningtype	Tussenwoning
Bouwjaar	2005
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	146 m ²
Perceeloppervlakte	98 m ²

Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie L, nummer 1826 ter grootte van achtennegentig centiare (98 ca);

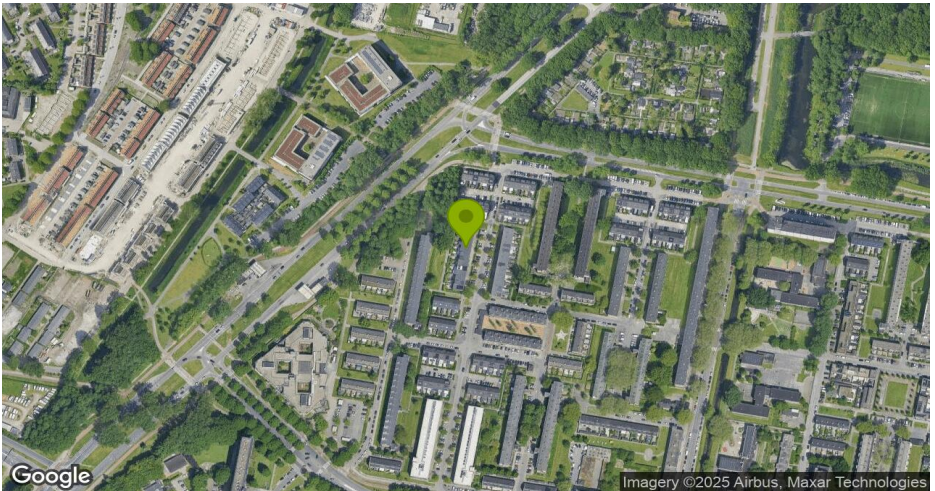


Financieel

Lasten	onroerende zaak belasting, € 262,18 jaarlijks rioolheffing, € 302,20 jaarlijks watersysteemheffing, € 121,30 jaarlijks wegenheffing, € 28,78 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% voor rekening van verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 5.807,00 (per 22-05-2025 om 14:48 uur)

Bijzonderheden

Het huurbeding wordt niet ingeroepen



Kadastrale kaart

46713-kadastralekaart3086Zierikzeestraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2025000692/PVK



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Charlois	
	Huisnummer	Sectie L	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1826	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

46713_Akte vestiging erfpacht dl 40564 nr 151.pdf

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40564/151 14-12-2004 13:39

Aantekeningen:

nummer T63907380;
met elkaar gehuwd, zonder het maken van huwelijkse voor-
waarden en beiden wonende te 3086 KP Rotterdam, Krui-
ningenstraat 42;
hierna tezamen te noemen: **Erfpachter**.

De comparanten verklaren het navolgende:

A. CONSIDERANS

De Nieuwe Unie heeft met Erfpachter blijkens een **aan deze ak-
te gehechte** schriftelijke koop/-aanneemovereenkomst, verder
ook aan te duiden als "**Overeenkomst Tot Vestiging**", een
overeenkomst gesloten voor het bouwen door De Nieuwe Unie,
in opdracht en voor rekening van Erfpachter van een voor bewo-
ning door Erfpachter bestemde woning, zomede tot vestiging van
een recht van erfpacht op:

een perceel bouwgrond gelegen **aan de Zierikzeestraat te
Rotterdam**, uitmakende een ter plaatse behoorlijk aange-
duid gedeelte ter grootte van ongeveer zevenennegentig
centiaren (of zoveel meer of minder als na kadastrale uitmet-
ting zal blijken) van het perceel kadastraal bekend gemeente
Charlois, sectie L nummer 103;

één en ander zoals met kavelnummer 9 is aangegeven op
een **aan deze akte gehechte**, door partijen gewaarmerkte
tekening;

verder aan te duiden als "**Onroerende Zaak**".

Van de hiervoor gemelde tekening zal een afschrift worden ge-
hecht aan het voor inschrijving ten kantore van de Dienst voor
het kadaster en de openbare registers te Rotterdam bestemde
afschrift van deze akte.

B. KOOPPRIJS/KWIJTING

De tussen De Nieuw Unie en Erfpachter overeengekomen totale
koop/-aanneemsom bedraagt éénhonderdachtenveertigduizend
achthonderd euro (**€ 148.800,00**), inclusief negentien procent
(19%) omzetbelasting, van welk bedrag per heden een bedrag
van vijftienveertigduizend achthonderd euro (**€ 55.800,00**), inclusief
negentien procent (19%) omzetbelasting is verschuldigd. Laatst-
gemeld bedrag is voldaan door storting op één van de bank-
en/of girorekening(en) ten name van Nouwen Notarissen Der-
dengelden. De Nieuwe Unie kwiteert Erfpachter voor de betaling
van laatstgenoemd bedrag.

C. ERFPACHT

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40364/151 14-12-2004 13:39

Aantekeningen:

1^e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

1. Verlening Erfpacht.

Ter uitvoering van het bepaalde in de Overeenkomst Tot Vestiging verleent de Nieuwe Unie bij deze ten behoeve van Erfpachter, ieder voor de onverdeelde helft, een recht van erfpacht op de Onroerende Zaak, welk recht van erfpacht - verder aan te duiden als "**Erfpacht**" - bij deze door Erfpachter wordt aanvaard.

2. Bepalingen.

De Erfpacht is verleend onder de Algemene Bepalingen voor erfpacht hierna onder 2.1 genoemd, welke bepalingen van overeenkomstige toepassing worden verklaard voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, en onder de hierna sub 2.2 te vermelden aanvullende casu quo afwijkende bepalingen, verder aan te duiden als "bijzondere bepalingen".

2.1 Algemene Bepalingen voor erfpacht.

De van toepassing zijnde Algemene Bepalingen voor erfpacht zijn neergelegd in een akte op tweeëntwintig maart negentienhonderddrieënnegentig voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam verleden en bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op drieëntwintig maart negentienhonderddrieënnegentig in het register Hypotheken 4, deel 12713 nummer 4, met dien verstande dat daar waar "Gemeente Rotterdam", danwel de "Raad" en/of "het College van Burgemeester en Wethouders" en/of "het Ontwikkelingsbedrijf" van die gemeente staat geschreven, gelezen dient te worden: "de Nieuwe Unie". Voorts worden bij deze de artikelen 6, 7, 31 en 32 lid 2 van deze Algemene Bepalingen uitdrukkelijk niet van toepassing verklaard.

Erfpachter heeft bij het sluiten van de Overeenkomst Tot Vestiging een exemplaar van de Algemene Bepalingen voor erfpacht ontvangen en van de inhoud daarvan kennis genomen.

2.2 Bijzondere bepalingen

De erfpacht heeft een duur van negenennegentig (99) jaar, ingegaan op één oktober tweeduizend vier (hierna ook te noemen: **de Ingangsdatum**) en eindigend mitsdien op dertig september éénentwintighonderddrie om vierentwintig uur.

Artikel 2.

AFLEVERING

De Nieuwe Unie zal de Onroerende Zaak afleveren conform het bepaalde in de "Overeenkomst tot Vestiging".

Artikel 3

Hypotheken 3/4-vervolg

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40564/151 14-12-2004 13:39

19-2004

Aantekeningen:

EIGENDOMSGARANTIE

De Nieuwe Unie garandeert dat zij de eigenaar is van de Onroerende Zaak en als zodanig bevoegd is tot de onderhavige vestiging.

Artikel 4

LEVERINGSVERPLICHTING/JURIDISCHE STAAT

De Onroerende Zaak is vrij van:

- a. hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan;
- b. kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, bijzondere lasten en/of kettingbedingen, één en ander voorzover niet blijkt uit deze akte;
- c. huur, pacht, lease of ander gebruik.

Artikel 5

CANON

1. De canon bij Ingangsdatum van de Erfpacht is berekend naar vijf procent (5%) van de grondwaarde.
2. De canon wordt jaarlijks aangepast met een inflatiecorrectie van twee vijfthende procent (2,5%). Een overzicht van de canon en van de afkoopwaarde voor de eerste vijftig erfpachtsjaren is **aan deze akte gehecht**.
3. De canon is verschuldigd vanaf de Ingangsdatum en dient in maandelijkse termijnen bij vooruitbetaling op door de Nieuwe Unie te bepalen wijze te worden voldaan. Erpachter verplicht zich de door hem verschuldigde erfpachtscanon aan de Nieuwe Unie te voldoen door middel van automatische afschrijving van zijn rekening; Erpachter is verplicht een daartoe strekkende machtiging ten behoeve van de Nieuwe Unie af te geven.
4. De Nieuwe Unie kan de Erfpacht opzeggen indien Erpachter in verzuim is de canon over twaalf achtereenvolgende maanden te betalen.
5. In afwijking van het bepaalde in artikel 8 van de voormelde Algemene Bepalingen, kan Erpachter de canon te allen tijde afkopen op schriftelijk verzoek van Erpachter aan de Nieuwe Unie. De afkoop voor de eerste vijftig erfpachtsjaren is aangegeven op voormelde **aan deze akte gehechte** overzicht. De afkoopsom vanaf het éénnervijftigste erfpachtsjaar wordt bindend vastgesteld door de Nieuwe Unie.

Artikel 6

INGROEICANON

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40564/151 14-12-2004 13:39

Aantekeningen:

2^e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

1. De Nieuwe Unie past, uitsluitend bij de eerste Erfpachter, een korting toe op de canon. Vanaf de Ingangsdatum van de Erfpacht bedraagt deze korting:
 - a. jaar één: éénhonderd procent (100%);
 - b. jaar twee: negentig procent (90%);
 - c. jaar drie: tachtig procent (80%);
 - d. jaar vier: zeventig procent (70%);
 - e. jaar vijf: zestig procent (60%);
 - f. jaar zes: vijftig procent (50%);
 - g. jaar zeven: veertig procent (40%);
 - h. jaar acht: dertig procent (30%);
 - i. jaar negen: twintig procent (20%);
 - j. jaar tien: tien procent (10%).

Vanaf jaar elf na de Ingangsdatum is de volledige canon verschuldigd.

2. De in lid 1 genoemde korting eindigt met onmiddellijke ingang:
 - a. bij vervreemding van de Erfpacht (geheel of gedeeltelijk);
 - b. bij economische overdracht van de Erfpacht (geheel of gedeeltelijk);
 - c. bij (gedeeltelijke) verhuur van de Erfpacht, of van de zich op de Erfpacht bevindende opstal of een gedeelte daarvan, aan een derde;
 - d. bij bewoning van de zich op de Erfpacht bevindende opstal door een ander dan de Erfpachter.
3. Onder vervreemding wordt niet verstaan:
 - a. een toedeling of levering aan een erfgenaam of legataris van de Erfpachter;
 - b. een toedeling aan een deelgenoot in de Erfpacht, voorzover de gemeenschap waarin de deelgenoten zijn gerechtigd, is ontstaan door een gezamenlijke verkrijging, het aangaan van een huwelijk of een geregistreerd partnerschap, of door overlijden van een Erfpachter.

Artikel 7 KOSTEN

De kosten van deze akte en het kadastraal recht zijn voor rekening van de Nieuwe Unie.

Artikel 8 BESTEMMING EN GEBRUIK

Hypotheek 3/4-vervolg

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40564/151 14-12-2004 13:39

14-12-04

Aantekeningen:

De Erfpacht is bestemd voor wonen en dient als zodanig gebruikt te worden.

Artikel 9

OVERDRACHT VAN RECHTEN

1. Voorzover rechten van de Nieuwe Unie 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 Nieuwe Unie die rechten bij deze aan Erfpachter, die deze rechten van de Nieuwe Unie aanvaardt.
2. Erfpachter is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.
3. De op de Onroerende Zaak betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover de Nieuwe Unie deze in zijn bezit had, aan Erfpachter afgegeven.

Alle aanspraken die de Nieuwe Unie ten aanzien van de Onroerende Zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het verkochte toegebrachte schade, gaan hierbij over op Erfpachter, zonder dat de Nieuwe Unie tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is de Nieuwe Unie verplicht op eerste verzoek van Erfpachter aan een overdracht mee te werken. De Nieuwe Unie is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot de Onroerende Zaak mochten bestaan aan Erfpachter te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Erfpachter te doen stellen.

Artikel 10

G.I.W. GARANTIE

De Nieuwe Unie verklaart, dat de Onroerende Zaak deel uitmaakt van een door de Stichting Garantie-Instituut Woningbouw geregistreerd project en door deze laatstgenoemde stichting is ingeschreven onder planregistratienummer SE 51.74.67.032. De Nieuwe Unie verbindt zich tegenover Erfpachter de verplichtingen uit de garantie- en waarborgregeling van deze stichting te

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40564/151 14-12-2004 13:39

Aantekeningen:

3^e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

zullen nakomen.

Erfpachter verklaart dat hij het hierop betrekking hebbende waarborgcertificaat heeft ontvangen.

Artikel 11

BODEMGESTELDHEID

De Nieuwe Unie garandeert Erfpachter dat de Onroerende Zaak geschikt is voor de bestemming wonen.

Erfpachter is bekend met het rapport "Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van een locatie aan de Zierikzeestraat te Rotterdam" van acht mei tweeduizend drie met nummer, C03-096-0, opgesteld door Arnicon B.V., en de brief van Gemeentewerken Rotterdam, kenmerk U 03/B13372/TC de dato vijftien juli tweeduizend drie, onder meer inhoudende dat de Onroerende Zaak geschikt is voor de bestemming wonen met tuin.

Artikel 12

VOORAFGAANDE OVEREENKOMSTEN

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijven tussen partijen gelden de Overeenkomst Tot Vestiging en hetgeen overigens tussen partijen is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op een eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarde.

De Nieuwe Unie verklaart dat alle opschortende voorwaarden zoals opgenomen in de Overeenkomst tot Vestiging zijn vervuld.

Artikel 13

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

1. Bij deze worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin de Erfpacht zich ten opzichte van de belendende percelen bevindt of zal bevinden conform het onderhavige bouwplan, blijft gehandhaafd. Deze erfdienstbaarheden betreffen speciaal de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering of anderszins, inbalking, inankering, over- of onderbouw, toevoer van licht en lucht, uitzicht, verlichting, ventilatiekanalen, leidingen, kabels en buizen en andere technische voorzieningen ten dienste van openbare nuts- en telecommunicatiebedrijven, zulks ten behoeve en ten laste van de Erfpacht en ten behoeve en ten laste van de overige kavels behorende tot het onderhavige bouwproject, die deel uitmaken van gemelde kadastrale percelen als heersende en dienende erven.
2. Bij deze wordt gevestigd ten behoeve van de Erfpacht (**het**

Hypotheek 3/4-vervolg

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40564/151 14-12-2004 13:39

19 m4

Aantekeningen:

heersend erf) en ten laste van het bij de Nieuwe Unie in eigendom en onbebouwd blijvende gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie L nummer 103 (**het dienend erf**) de erfdienstbaarheid bestaande uit de last voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf gebruik maakt van de groenvoorzieningen, speelplaatsen en bijbehorende voorzieningen op het dienend erf.
De erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de volgende bepalingen:

- a. De gerechtigde tot het heersend erf is verplicht aan de eigenaar van het dienend erf een jaarlijkse bijdrage (retributie) te voldoen.
Deze bijdrage wordt vastgesteld door de eigenaar van het dienend erf en dient jaarlijks te worden voldaan op een door de eigenaar van het dienend erf aangegeven wijze.
- b. De eigenaar van het dienend erf heeft het recht regels te stellen met betrekking tot het gebruik van de voorzieningen, werken en beplantingen aangebracht op het dienend erf.
- c. De eigenaar van het heersend erf is niet gerechtigd het op het dienend erf aangebrachte weg te nemen zonder toestemming van de eigenaar van het dienend erf.
- d. De eigenaar van het dienend erf is verplicht de voorzieningen, werken en beplantingen aan te brengen, te onderhouden en in stand te houden.
- e. In afwijking van het bepaalde in artikel 5:82 van het Burgerlijk Wetboek is de eigenaar van het dienend erf niet gehouden mede te werken aan afstand van de erfdienstbaarheid door de gerechtigde tot het heersend erf, tenzij de gerechtigde tot het heersend erf voor de eerste twintig (20) jaar na de afstand zekerheid stelt voor de voldoening van de retributie.
- f. De eigenaar van het dienend erf kan het beheer en onderhoud van de betreffende voorzieningen aan derden opdragen.

Artikel 14

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

1. Schotelantennes mogen niet aan de openbare straatzijde

Rotterdam, Omroerende Zaken Hyp4 : 40564/151 14-12-2004 13:39

Aantekeningen:

4^e vervolgblad

4

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

van de op de Onroerende Zaak te stichten woning worden geplaatst. Zij worden geduld op het (bovenste) dak van de woning, waarbij de zichtbaarheid vanaf de openbare straat-zijde zoveel mogelijk voorkomen moet worden.

2. De tijdens de bouw aangebrachte hekwerken, inclusief deur, om de tuin van de Onroerende Zaak dienen door de Erfpachter niet te worden verwaarloosd, doch te worden onderhouden en zonodig te worden vernieuwd.

Bovenstaande bepalingen worden bij deze als kwalitatieve verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek bedongen, zodat deze op de Erfpacht blijven rusten.

Artikel 15

BOETE

Bij overtreding door Erfpachter van één of meer van de bepalingen van artikel 14 van deze akte zal Erfpachter door de Nieuwe Unie schriftelijk worden verzocht uitvoering te geven aan het bepaalde in het betreffende artikel van deze akte. De Nieuwe Unie zal Erfpachter een redelijke termijn stellen waarbinnen hij aan zijn verplichtingen kan voldoen.

Wanneer Erfpachter niet binnen die termijn aan zijn verplichtingen voldoet, zal de Nieuwe Unie, onvervuld voor rekening van Erfpachter uitvoering geven aan de gevraagde werkzaamheden en verbeurt bij een boete ten behoeve van de Nieuwe Unie van éénhonderd euro (€ 100,00) voor iedere dag dat hij in verzuim blijft. Deze boete is verschuldigd door het enkele feit van niet nakoming of overtreding van voornoemde verplichtingen binnen de gestelde termijn, zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.

Artikel 16

KETTINGBEDING/BOETE

De artikelen 14 en 15 en het onderhavige artikel moeten bij iedere gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Erfpacht of vestiging van beperkte rechten daarop aan elke opvolger in eigendom of rechthebbende op een beperkt recht worden opgelegd onder verbeurte door de nalatige vervreemder van een direct opeisbare boete ten behoeve van de Nieuwe Unie van tienduizend euro (€ 10.000,00).

De boete is verschuldigd door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikel, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De

Aantekeningen:

boete moet worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van de Nieuwe Unie.

Artikel 17

VOORKEURSRECHT / KETTINGBEDING

1. Indien de Erfpachter, waarbij de ingroeicanon van toepassing is, het voornemen heeft de Erfpacht geheel of gedeeltelijk, economisch of juridisch te vervreemden, is hij verplicht de Nieuwe Unie in de gelegenheid te stellen de Erfpacht te kopen, overeenkomstig de bepalingen vermeld in dit artikel. Het bepaalde omtrent het begrip "vervreemding" in artikel 6 lid 3 is van overeenkomstige toepassing op dit artikel.
2. Alle uit dit artikel voortvloeiende mededelingen geschieden bij aangetekende brief, bij deurwaardersexploît of op andere wijze, in het laatste geval echter uitsluitend met schriftelijk bewijs van ontvangst.
3. De Erfpachter geeft van zijn voornemen tot vervreemding kennis aan de Nieuwe Unie, onder vermelding van de door hem gewenste koopprijs. De Nieuwe Unie deelt binnen vijftien dagen na ontvangst van die kennisgeving aan de Erfpachter mede, of zij al dan niet wenst over te gaan tot aankoop; bij het uitblijven van een tijdige reactie van de Nieuwe Unie mag de Erfpachter, mits te goeder trouw, ervan uitgaan dat de Nieuwe Unie niet wenst over te gaan tot aankoop.
4. Indien de Nieuwe Unie niet wenst over te gaan tot aankoop van de Erfpacht, is Erfpachter vrij de Erfpacht te vervreemden, mits tegen tenminste de tegenprestatie die hij als gewenste koopprijs opgaf aan de Nieuwe Unie. De Nieuwe Unie kan verklaren dat zij afziet van deze beperking ten aanzien van de hoogte van de tegenprestatie.
5. Binnen vijftien dagen na haar mededeling als vermeld in lid 3 van dit artikel bericht de Nieuwe Unie aan Erfpachter of de koop tot stand is gekomen (ter keuze van de Nieuwe Unie):
 - a. hetzij voor de door Erfpachter kennisgegeven gewenste koopprijs dan wel de, door Erfpachter en de Nieuwe Unie nader overeengekomen koopprijs;
 - b. hetzij voor een koopprijs, gelijk aan de waarde in het economische verkeer van de Erfpacht; deze waarde dient te worden vastgesteld door drie deskundigen, waarvan één te benoemen door de aanbiedende Erfpachter en één door de Nieuwe Unie, terwijl de aldus

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40564/151 14-12-2004 13:39

Aantekeningen:

5^e vervolgblad

Kadaster

aangewezen deskundigen tezamen de derde deskundige zullen aanwijzen. De benoeming/aanwijzing van de deskundigen dient te geschieden binnen veertien dagen nadat de Erfpachter het bericht als bedoeld in de aanhef van lid 5 van dit artikel van de Nieuwe Unie heeft ontvangen. Mochten de deskundigen over de benoeming van de derde deskundige geen overeenstemming kunnen bereiken, dan zal de derde deskundige worden benoemd door de Kantonrechter van de Arrondissementsrechtbank, waaronder de gemeente Rotterdam ressorteert. Indien de deskundigen geen overeenstemming over de prijs bereiken, zal het gemiddelde van hun taxaties als prijs worden gehanteerd. De prijs dient te worden vastgesteld binnen veertien dagen na benoeming/aanwijzing van de laatste deskundige. De taxatiekosten komen voor rekening van de Nieuwe Unie en Erfpachter, ieder voor de helft.

6. De akte van levering zal binnen één maand nadat de koopprijs is vastgesteld, moeten worden verleden voor de door de Nieuwe Unie aan te wijzen notaris. De levering geschiedt vrij van huur of enig ander gebruiksrecht, ontruimd en ongevorderd. De overige bepalingen van de koop en levering luiden zo veel mogelijk overeenkomstig de relevante bepalingen zoals die op dat tijdstip gebruikelijk zijn bij verkoop van vergelijkbare objecten door de Nieuwe Unie.
7. Indien de Erfpachter tot verkoop overgaat zonder de Nieuwe Unie gelegenheid te hebben gegeven op de boven aangegeven wijze, om van zijn voorkeursrecht tot koop gebruik te maken of zijn medewerking tot de overdracht niet verleent, nadat door de Nieuwe Unie is verklaard dat hij van zijn voorkeursrecht gebruik wenst te maken, zal de Erfpachter ten behoeve van de Nieuwe Unie een direct opvorderbare boete verbeuren van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00), onverminderd het recht van de Nieuwe Unie om van de Erfpachter vergoeding te eisen van de eventueel door hem geleden meerdere schade.
8. De kosten van de koop en de levering (die van de deskundigen niet daaronder begrepen) zijn voor rekening van de Nieuwe Unie.
9. Schadevergoeding, door de Erfpachter aan de Nieuwe Unie

Aantekeningen:

verschuldigd in verband met enige tekortkoming in de nakoming van enige verplichting uit hoofde van dit artikel, wordt berekend zonder rekening te houden met het mogelijk niet verstrekken van korting op de canon aan de nieuwe erfpachter, zoals in artikel 6 vermeld.

10. Dit voorkeursrecht eindigt indien de ingroeicanon op de Erfpachter niet meer van toepassing is.

11. Onder "vervreemding" in dit artikel wordt niet verstaan:

- a. een toedeling of levering aan een erfgenaam of legataris van de Erfpachter;
- b. een toedeling aan een deelgenoot in de Erfpacht, voorzover de gemeenschap waarin de deelgenoten zijn gerechtigd, is ontstaan door een gezamenlijke verkrijging, het aangaan van een huwelijk of een geregistreerd partnerschap, of door overlijden van een Erfpachter.

In de sub a 11. en b genoemde gevallen dient dit voorkeursrecht door Erfpachter te worden opgelegd aan de verkrijger op straffe van een boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van De Nieuwe Unie bij niet nakoming hiervan. Het bepaalde in artikel 16 is aldus van overeenkomstige toepassing.

VOLMACHT VESTIGEN ZAKELIJKE RECHTEN

Erfpachter geeft bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder lid van de directie van de Nieuwe Unie, alsmede aan iedere notaris, kandidaat-notaris of (notarieel) medewerker, werkzaam ten kantore van Nouwen Notarissen, kantoorhoudende te 3054 AP Rotterdam, Straatweg 280 en 2662 DJ Bergschenhoek, Noorderparklaan 22, om bij afzonderlijke akte(n) over te gaan tot het vestigen van rechten van opstal of andere zakelijk rechten ten behoeve van de Gemeente Rotterdam (Gemeentewerken), KPN Telecom, Eneco (gas, elektra, CAI kabel), Waterleidingbedrijf Europoort, met betrekking tot kabels, leidingen, buizen, en dergelijke, indien zulks naar oordeel van de Gemeente Rotterdam, danwel bedoelde nutsbedrijven noodzakelijk blijkt te zijn.

VOLMACHT RECTIFICEREN

Erfpachter geeft bij deze een onherroepelijke volmacht aan iedere notaris (kandidaat-)notaris of (notarieel-)medewerker werkzaam ten kantore van Nouwen Notarissen, voornoemd, om de onderhavige akte te rectificeren, danwel aan te vullen indien dit nodig is ter uitvoering van voormelde koop

Aantekeningen:

6^e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

-/aannemingsovereenkomst.

VOLMACHT NIEUWE UNIE

Van volmacht van de Nieuwe Unie op de comparant sub 1. blijkt uit één algemene volmacht, die is gehecht aan een op zesentwintig november tweeduizend vier voor mr. A.C. Maxwell-Vernimmen, notaris te Bergschenhoek, verleden akte houdende opheffing erfdienstbaarheden.

VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Partijen doen bij deze met betrekking tot de onderhavige verkrijging een beroep op artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien met betrekking tot de onderhavige verkrijging omzetbelasting is verschuldigd en de Onroerende Zaak niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

WOONPLAATSKEUZE

Alleen terzake van de fiscale gevolgen van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats bij de wettige bewaarder van deze akte; voor de overige gevolgen van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun adres vermeld in de aanhef van deze akte.

BEKENDHEID COMPARANTEN

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Bergschenhoek, op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. De zakelijke inhoud is aan de comparanten medegedeeld en nader toegelicht. De comparanten hebben verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om elf uur twintig minuten. Volgen handtekeningen.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.

Volgt handtekening van de notaris.

De ondergetekende, de notaris in het hoofd van deze akte genoemd, verklaart dat het registergoed bij deze akte vervreemd in de zin de Wet voorkeursrecht gemeenten niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of 8a van die wet.

Volgt handtekening van de notaris.

De ondergetekende, de notaris in het hoofd van de akte genoemd, verklaart dat het vorenstaande eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

Hypotheken 3/4-vervolg

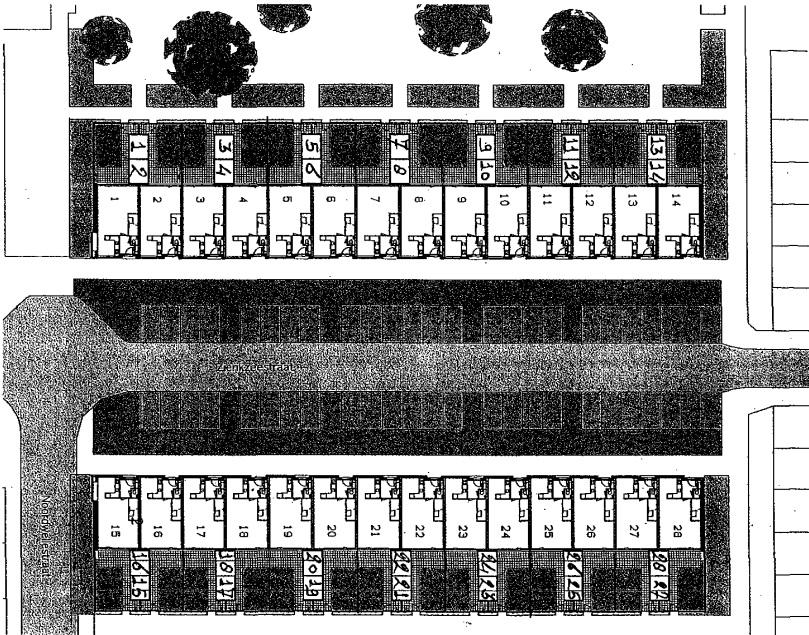
Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40564/151 14-12-2004 13:39

14-12-2004

Aantekeningen:

Rotterdam, Omroerende Zaken Hyp4 : 40564/151 14-12-2004 13:39

De afbeelding is een tekening van een perceel met daarop een gebouw. Het gebouw is een lang, smal gebouw met een aantal ramen. Het perceel is omringd door een hek. De tekening is gemaakt op een witte achtergrond.



[Handwritten signature]
M. Kluwer

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40564/151 14-12-2004 13:39

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
w.g. A.C. Maxwell-Vernimmen

De ondergetekende, mr. Andrea Catharina Maxwell-Vernimmen,
notaris te Bergschenhoek, verklaart dat het vorenstaande
eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Bijlage 20041214-000131

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 40564 nummer 151
te Rotterdam

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40564/151 14-12-2004 13:39

Kadaster

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op 14-12-2004 om 13:39 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40564 nummer 151.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:
20041214000131.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Rotterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 40564/151 14-12-2004 13:39

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

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 ge-
meente Rotterdam, wonende te 3161 BM Rhoon, ge-
meente Albrandswaard, Werkersdijk 65, geboren te
Zandvoort op vierentwintig oktober negentienhon-
derdvierenveertig, gehuwd, te dezen de Gemeente
Rotterdam vertegenwoordigende, daartoe bij be-
schikking 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 be-
sluit, 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

Bijlage

46713_Algemene Bepalingen voor uitgifte in erfpacht 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. Milieuraapportage: 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:

- de Bouwvergunning is geweigerd; of
- 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

13e

.....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;

Hypotheek 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 ERFPACHT.

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

46713_BAG Viewer -.pdf



Zierikzeestraat 27 B, Rotterdam



Samenvatting

Adres Zierikzeestraat 27 B, Rotterdam 3086PG Rotterdam	Gebruiksdoel Woonfunctie	Oorspronkelijk bouwjaar 2005
Status Naamgeving uitgegeven	Oppervlakte 129 m ²	Gemeente Rotterdam

Details en historie

Pand

Versie 1 01-01-1975

Status

Pand in gebruik

Oorspronkelijk bouwjaar

2005

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

01-01-1975

Eind geldigheid

23-09-2015

Tijdstip registratie LV

27-08-2010

Documentdatum

01-01-1975

Documentnummer

03/7215/33

Versie 2 23-09-2015

Status

Pagina 1 van 4

22-05-2025



Pand in gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar
 2005
Geconstateerd
 Nee
Begin geldigheid
 23-09-2015
Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV
 26-09-2015
Documentdatum
 23-09-2015
Documentnummer
 Corsanr.15/52676

Verblijfsobject
Versie 1 26-06-2005
Status
 Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel
 Woonfunctie
Oppervlakte
 131 m²
Geconstateerd
 Nee
Begin geldigheid
 26-06-2005
Eind geldigheid
 07-01-2013
Tijdstip registratie LV
 28-08-2010
Documentdatum
 01-01-1975
Documentnummer
 03/7215/33

Versie 2 07-01-2013
Status
 Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel
 Woonfunctie
Oppervlakte
 129 m²
Geconstateerd
 Nee
Begin geldigheid
 07-01-2013
Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV
 21-01-2013
Documentdatum
 07-01-2013
Documentnummer



Povonr.u2013/879

Nummeraanduiding

Versie 1 12-03-2010

Status

Naamgeving uitgegeven

Postcode

3086PG

Huisnummer

27

Huisletter

B

Huisnummertoevoeging

Type adresseerbaar object

Verblijfsobject

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

12-03-2010

Eind geldigheid

21-02-2011

Tijdstip registratie LV

28-08-2010

Documentdatum

12-03-2010

Documentnummer

B&W10/2145

Versie 2 21-02-2011

Status

Naamgeving uitgegeven

Postcode

3086PG

Huisnummer

27

Huisletter

B

Huisnummertoevoeging

Type adresseerbaar object

Verblijfsobject

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

21-02-2011

Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV

28-02-2011

Documentdatum

21-02-2011

Documentnummer

Corsanr.11/1414



Openbare ruimte

Versie 1 01-07-1954

Status

Naamgeving uitgegeven

Naam

Zierikzeestraat

Verkorte schrijfwijze

Zierikzeestraat

Type

Weg

Geconstateerd

Nee

Begin geldigheid

01-07-1954

Eind geldigheid

Tijdstip registratie LV

27-08-2010

Documentdatum

01-07-1954

Documentnummer

Gem.blad 1954/309

Woonplaats

Versie 1 18-02-2010

Naam

Rotterdam

Status

Woonplaats aangewezen

Versie 2 06-06-2019

Naam

Rotterdam

Status

Woonplaats aangewezen

Versie 3 26-08-2019

Naam

Rotterdam

Status

Woonplaats aangewezen

Versie 4 27-02-2020

Naam

Rotterdam

Status

Woonplaats aangewezen

Bijlage

46713_Bodem informatie.pdf

Bodeminformatie

Zierikzeestraat 27B te Rotterdam





Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	4
Locaties	4
Tanks	5
Disclaimer	6
Toelichting	7



Inleiding

Voor U ligt een rapportage van de DCMR Milieudienst Rijnmond met de beschikbare informatie over de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem op de locatie die u heeft aangewezen. Deze informatie is afkomstig uit het Bodem Informatie Systeem (hierna: BIS) van DCMR. De omgevingsrapportage geeft:

- een eerste indruk van de bodemkwaliteit en de beschikbaarheid aan informatie. Voor meer specialistische informatie verwijzen wij u door naar de viewer onder de link: [Viewer bodem en ondergrond \(https://dcmr.webgispublisher.nl\)](https://dcmr.webgispublisher.nl).
- alleen informatie over de aangewezen locatie (en niet over de locaties in een straal van 25 meter er omheen);
- alleen informatie die bij DCMR bekend is. Bodemonderzoeken die nooit bij DCMR of deelnemende gemeentes zijn ingediend, zijn niet opgenomen. Hetzelfde geldt voor ondergrondse brandstoftanks die niet bekend zijn.

Deze rapportage bevat beschikbare gegevens over de aangewezen locatie en links voor documenten die u kunt downloaden. In de toelichting per onderwerp wordt specifiek uitgelegd wat de informatie inhoudt en hoe u deze kunt gebruiken.

De informatie is met zorg en volgens de geldende richtlijnen verzameld en beschikbaar gesteld. De DCMR, gemeentes en provincie registreren al tientallen jaren bodeminformatie. Al deze informatie is met zorg geregistreerd en uiteindelijk in het BIS van DCMR opgenomen. In de loop van de tijd zijn er veel dingen veranderd, zowel voor wat betreft de wet- en regelgeving, onderzoeksprotocollen als het BIS zelf. Het is onvermijdelijk dat informatie:

- niet altijd voldoet aan de richtlijnen van dit moment. In oude rapporten hoeft u bijvoorbeeld niet te zoeken naar PFAS, want deze stoffen werden toen nog niet gemeten.
- niet altijd actueel is, bijvoorbeeld omdat de locatie in een gebied ligt dat opnieuw ontwikkeld is;
- nog niet ingevoerd is. Dit is het geval bij onderzoeken die recent zijn ingediend. De invoerachterstand bedraagt maximaal enkele weken.

Heeft u te maken met een onderzoeksplicht, bijvoorbeeld omdat u een pand of stuk grond wilt kopen of vanwege bouw- of graafwerkzaamheden? Dan mag u deze rapportage niet beschouwen als een volledig vooronderzoek. Deze rapportage is wel bruikbaar als startpunt van een vooronderzoek volgens de normen. Meer informatie over het uitvoeren van bodemonderzoek is te vinden op onze website onder de links: [Vooronderzoek | DCMR](#) en [Uitvoeren bodemonderzoek | DCMR](#). De algemene eisen voor een vooronderzoek staan in onderzoeksprotocollen zoals de NEN 5725. Een dergelijk vooronderzoek wordt vrijwel altijd uitgevoerd door een bodemadviesbureau.

Als u vragen, opmerkingen of aanvullingen heeft over de in dit rapport vermelde gegevens dan kunt u contact opnemen met de DCMR Milieudienst Rijnmond via email: info@dcmr.nl

Als u een rapport zonder (werkende) hyperlink wilt ontvangen kunt u een verzoek per email sturen. Vermeld hierbij altijd het locatienummer (AA...) van de locatie en de datum, naam en (indien beschikbaar) het opdrachtnummer van het rapport dat u wilt opvragen.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: ZIERIKZEESTRAAT (VOORMALIG 7 T/M 36 EN 61 T/M 79)

Locatienaam	ZIERIKZEESTRAAT (VOORMALIG 7 T/M 36 EN 61 T/M 79
Adres	Zierikzeestraat 17
Woonplaats	Rotterdam
Gemeente	Rotterdam
Locatiecode	AA059906420
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	RT059906420
Gegevensbeheerder	DCMR Milieudienst Rijnmond
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Onverdacht/Niet verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkenndend onderzoek NVN 5740: 032709 ZIERIKZEESTRAAT (VOORMALIG 7 T/M 36 EN 61 T/M 79 08-05-2003
Wettelijk kader	
Mogelijk Overgangsrecht	nee

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie en liggen binnen het geselecteerde gebied:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Bestand
08-05-2003	Verkenndend onderzoek NVN 5740	032709 ZIERIKZEESTRAAT (VOORMALIG 7 T/M 36 EN 61 T/M 79	Arnicon	21283609		Download

Verontreinigende activiteiten

Bij de DCMR Milieudienst Rijnmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Datum	Kenmerk	Besluit	Status	Bestand
15-07-2003	21281204	Geen vervolg (geen adm Nazorg)	Definitief	Download

Overige beschikbare documenten

Bij de DCMR Milieudienst Rijnmond zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.



Tanks

Bij de DCMR Milieudienst Rijnmond zijn over tanks geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.



Disclaimer

DCMR is niet aansprakelijk voor enige directe schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de verontreinigingssituatie anders is dan in dit rapport is vermeld. In het geval van koop/verkoop adviseert DCMR om bij twijfel aan de representativiteit van de in dit rapport vermelde gegevens alsnog bodemonderzoek op de betreffende locatie te laten uitvoeren.

Deze rapportage kan in de regel niet worden gebruikt bij meldingen of vergunningsaanvragen waarvoor een bodemonderzoek is vereist. Kopieën van de in deze rapportage vermelde rapporten kunnen hier mogelijk wel voor worden gebruikt. Dit is afhankelijk van de onderzoekseisen vanuit de melding/vergunning en de aard, ouderdom en kwaliteit van het betreffende onderzoek.



Toelichting

Locatie

Algemene gegevens waaronder de locatie in het BIS bekend is. Daarnaast wordt aangegeven of de locatie betrekking heeft op een verontreiniging die na 1 januari 1987 is ontstaan (een zorgplicht geval dat onmiddellijk ongedaan gemaakt moet worden/zijn).

Status

In de wet bodembescherming werd onderscheid gemaakt tussen ernstige en niet ernstige verontreinigingen. Op basis daarvan wordt bepaald of een locatie door het bevoegd gezag wordt opgepakt. Voordat het bevoegd gezag hierover in een beschikking een uitspraak doet wordt de beoordeling op basis van historisch- en/of verkennend onderzoek vastgelegd (beoordeling). Indien er een uitspraak is van het bevoegd gezag dan wordt dat vermeld bij het veld 'Beschikking'.

Sanering

In een saneringsplan wordt aangegeven hoe de sanering wordt uitgevoerd. Dit kan in fasen gebeuren of in delen van de verontreiniging. Indien het bevoegd gezag een termijn heeft afgegeven voor het starten van de sanering dan wordt dat hier vermeld.

Uitgevoerde onderzoeken

Een lijst van rapporten die betrekking hebben op de locatie.

(mogelijk) Verontreinigende activiteiten

Dit is een overzicht van potentieel verontreinigende (bedrijfs)activiteiten die op de locatie (mogelijk) zijn uitgevoerd, worden vermoed (HBB) en/of zijn onderzocht. Met 'vervallen' wordt aangegeven of een activiteit werkelijk op de locatie heeft plaatsgevonden. Met 'benoemd' wordt aangegeven of deze activiteit ook in de bodemonderzoeken zijn benoemd. Vervolgens wordt aangegeven of er een verontreiniging veroorzaakt door deze activiteit aanwezig is.

Besluiten

Op basis van de aangeleverde rapporten neemt het bevoegd gezag in specifieke gevallen een besluit. In dit overzicht worden de door het bevoegd gezag genomen besluiten vermeld.

16-4-2025

Omgevingsplan van Zierikzeestraat 27B, 3086PG Rotterdam

Referentie: N3086PG27B_1



Adres:	Zierikzeestraat 27B, 3086PG Rotterdam	Gemeente:	Rotterdam
Buurt:	Pendrecht	Waterschap:	Waterschap Hollandse Delta
Wijk:	Charlois	Provincie:	Zuid-Holland
Type plan:	bestemmingsplan	Planidn:	NL.IMRO.0599.BP1115Pendrecht-va01
Hoofdgroep:	wonen	Planstatus:	vastgesteld
Naam:	Wonen - 1	Plandatum:	28-05-2020
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking	Verwijzing:	bestemmingsregels



Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Omgevingsgegevens worden beschikbaar gesteld door het Omgevingsloket dat gebruik maakt van open data. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". Dit document is gegenereerd op 16-4-2025 13:59.

Regels

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 25 Wonen - 1

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (inpandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "maatschappelijk" tevens voor een maatschappelijke voorziening, niet vallend onder Geluidsgevoelige objecten genoemd in artikel 1 van deze regels;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding "parkeergarage" tevens voor een gebouwde, al dan niet geheel of gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorziening;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding "kinderdagverblijf" tevens een kinderdagverblijf, uitsluitend op de begane grond;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding "detailhandel" is tevens detailhandel, uitsluitend op de begane grond toegestaan;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding "bedrijf aan huis" zijn tevens bedrijven t/m categorie 2 als bedoeld in de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij deze regels toegestaan;
- g. groen, water, tuin, ontsluitingswegen en -paden, en overige voorzieningen.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

Op de voor "Wonen - 1" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

25.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de goot- en/of bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- b. indien uitsluitend een goothoogte is opgenomen is een kap toegestaan met een hellingshoek van tenminste 20 en ten hoogste 60 graden;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' geldt dat deze niet mag worden dichtgebouwd tot en met een hoogte van niet minder dan 2,5 meter.

25.3 Specifieke gebruiksregels

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'bedrijf aan huis' is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf toegestaan voor maximaal 70%;
- c. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
- d. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- e. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- f. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

25.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 25.3 terzake van de toegestane bedrijfsactiviteiten ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.



Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46713.pdf



DOSSIERNUMMER: PVK.2025.000692

1

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Heden, tweeëntwintig mei tweeduizend vijftientwintig, verscheen voor mij, mr. Natascha Jane Reechmie Mohan, kandidaat-notaris, hierna te noemen: notaris, als waarnemer van mr. _____
 Adriaan Romijn, notaris te Rotterdam: _____
 mevrouw Maria Petronella van der Kemp, geboren te Schiedam op tien juli _____
 negentienhonderdvijfenzestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende _____
 Wilhelminaplein 2, 3072 DE Rotterdam, _____
 te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____
 enzovoorts; _____
 voornoemd hierna te noemen: 'verkoper'. _____

VOLMACHT

Voormelde volmacht zal aan deze akte worden gehecht. _____
 De verschenen persoon heeft mij, notaris, het volgende verklaard: _____

I. VERKLARINGEN VOORAF

DOEL VAN DE AKTE

Het doel van deze akte is namens verkoper de voorwaarden vast te stellen waaronder de _____
 executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken _____
 als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) plaatsvindt op grond van artikel 3:268 _____
 Burgerlijk Wetboek. _____

DATUM EN PLAATS VEILING

Deze executoriale verkoop vindt plaats op dinsdag één juli tweeduizend vijftientwintig vanaf _____
 dertien uur en dertig minuten (13:30u) geheel via internet via de website _____
www.openbareverkoop.nl, voor mij, notaris of eventueel voor een van de andere notarissen _____
 verbonden aan het kantoor van genoemde notaris Romijn, evenals zijn waarnemers, behalve _____
 in het geval van onderhandse executie als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. _____
 Deze voorwaarden worden geplaatst op www.veilingbijet.nl en www.openbareverkoop.nl, _____
 hierna te noemen: 'de website'. _____

REGISTERGOED

Het bedoelde registergoed is: _____
 het recht van erfpacht eindigende op dertig september éénentwintighonderd drie, van een _____
 perceel grond aan de Zierikzeestraat te Rotterdam, in eigendom toebehorende aan de _____
 stichting: Stichting Woonstad Rotterdam, gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende 3015 _____
 EA Rotterdam, Rochussenstraat 21, (voorheen genaamd Stichting de Nieuwe Unie), _____
 gevestigd te Rotterdam), met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond _____
 bevindende opstallen, zijnde een woonhuis met toebehoren plaatselijk bekend _____



Zierikzeestraat 27 B, 3086 PG Rotterdam, kadastraal bekend gemeente **Charlois, sectie L**, —
nummer 1826 ter grootte van achtennegentig centiare (98 ca); —

met inbegrip van de roerende zaken als bedoeld in artikel 254 boek 3 van het Burgerlijk —
Wetboek, —

hierna te noemen: 'het registergoed'. —

DE EIGENAAR/SCHULDENAAR —

De eigenaar van het registergoed is enzovoorts; —

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.

De eigenaar is ook de schuldenaar. —

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID —

Het registergoed is door de eigenaar verkregen enzovoorts. —

HYPOTHEEK/PANDRECHT —

Op het registergoed is ten behoeve van verkoper: —

een recht van eerste hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', met een
inschrijfbedrag groot enzovoorts; —

deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'. —

In genoemde akte is een pandrecht gevestigd, hierna te noemen: 'het pandrecht'. —

Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van —
alles wat de schuldenaar op welke grond ook schuldig is, zal zijn of worden aan verkoper —
volgens de administratie van verkoper en tot de in de hypotheekakte vermelde hoofdsom, —
met rente en kosten. —

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de —
daarin van toepassing verklaarde Algemene (Hypotheek)Voorwaarden. —

Enzovoorts. —

SCHULD —

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan verkoper blijkt uit de —
administratie van verkoper. —

RECHT TOT OPENBARE VERKOOP/OPEISBAARHEID —

De door het hypotheekrecht gedekte vordering is direct opeisbaar geworden door —
nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van het aan verkoper verschuldigde, —
ondanks de nodige aanmaningen van verkoper. —

VERZUIM —

Op grond van het hiervoor vermelde is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van —
hetgeen waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt en is verkoper als gevolg daarvan —
bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als eerste hypotheekhouder en als eerste —
pandhouder. Verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executorialle
verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek zoals omschreven in de —
hypotheekakte. —

AANZEGGING —



Deze executoriale verkoop is op grond van het bepaalde in artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan: _____

- de eigenaar/schuldenaar; _____
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers. _____

II. ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017, voor zover deze voorwaarden in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dezelfde dag in register Hypotheken 4 in deel 69567 nummer 129. _____

Deze Algemene Veilingvoorwaarden worden hierna ook genoemd: 'AVVE'. _____

Door het uitbrengen van een bod aanvaardt de bieder/koper de rechten en verplichtingen die voor hem uit de AVVE en de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden voortvloeien. _____

III. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

De navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gesplitst in: _____

- A. Bijzondere veilingvoorwaarden in geval van een openbare executoriale verkoop (dus als de hiervoor vermelde openbare veiling doorgaat); en _____
- B. Bijzondere verkoopvoorwaarden in geval van een onderhandse verkoop op grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, op verzoek van de verkoper, hypotheekgever of de executoriaal beslaglegger. _____

A. Openbare executoriale verkoop

In afwijking van en in aanvulling op de AVVE zijn op deze openbare executoriale verkoop van toepassing de volgende bijzondere veilingvoorwaarden: _____

1. Wijze van veilen

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag bij afmijning. _____

2. Inzet en afslag

- a. Biedingen vinden plaats op de wijze zoals door de veilingmeester voorafgaand aan de biedingen kenbaar zal worden gemaakt. _____
- b. Het hoogste bod is het afmijnbedrag, voor zover dit hoger is dan de inzetsom. _____
- c. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de inzetsom als hoogste bod. _____

3. Gunning bij afkoelingsperiode

Als ná de veiling, maar voordat verkoper tot gunning is overgegaan, een afkoelingsperiode wordt uitgesproken als bedoeld in artikel 63a en 313 Faillissementswet, dan vindt – als verkoper tot gunning overgaat – de gunning plaats onder de opschortende voorwaarde van het eindigen van de afkoelingsperiode. Als niet is gegund onder deze opschortende voorwaarde, wordt de bieder/koper gedurende de _____



afkoelingsperiode gehouden aan zijn bod. _____

4. Inzetpremie _____

De inzetpremie bedoeld in artikel 7 AVVE bedraagt één procent (1%) van de inzetsom. _____

De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald. _____

In afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 2 sub b AVVE en overeenkomstig artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is de inzetpremie voor rekening van verkoper. _____

5. Waarborgsom _____

Naast de in artikel 12 lid 1 AVVE bedoelde waarborgsom moet de koper aan _____ verschuldigde kosten van de veiling en de overdrachtsbelasting een voorschot van vijf procent (5%) van de koopprijs betalen uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt. _____

6. Verzuimrente _____

Koper moet in afwijking van het hiervoor onder 8.1 bepaalde, wel rente betalen over het verschuldigde bedrag vanaf het moment dat enige in de AVVE en deze akte _____ vermelde betalingstermijn wordt overschreden en koper daardoor in verzuim is. De verschuldigde rente is gelijk aan de wettelijke rente verhoogd met twee procentpunt. _____

7. Omzet- en overdrachtsbelasting _____

Voor zover verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. _____

8. Eigenaarslasten _____

Ter informatie: volgens opgave van de desbetreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag: _____

- onroerendezaakbelasting: tweehonderdtweeënzestig euro en achttien cent (€ 262,18); _____
- rioolheffing: driehonderdtwee euro en twintig cent (€ 302,20); _____
- watersysteemheffing: éénhonderdeenentwintig euro en dertig cent (€ 121,30); _____
- wegenheffing: achtentwintig euro en achtenzeventig cent (€ 28,78); _____
- erfpachtcanon: tweehonderdnegenennegentig euro en vijfenzeventig cent (€ 299,75) per maand; _____
- maandelijkse lasten voor het mandelig binnenterrein: vierentwintig euro en achttien cent (€ 24,18). _____

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend, met uitzondering van het eventueel onder 9 van deze voorwaarden bepaalde. _____

9. Achterstallige lasten, exploitkosten en veilingkosten _____

1. Eventuele achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van koper. _____
- 2a. In afwijking van artikel 9 lid 1 AVVE komen de volgende kosten en heffingen voor rekening van koper: _____



5

- de overdrachtsbelasting; _____
- het honorarium van de notaris; _____
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche; _____
- de kosten van ontruiming; _____
- de kosten waarvoor een koper krachtens de wet aansprakelijk is. _____

Aan de koper wordt voorafgaand aan de veiling naar beste weten een indicatie _____
gegeven van de maximale hoogte van de kosten en heffingen die aan hem in _____
rekening worden gebracht. _____

2b. Voor het moment van betaling van (een voorschot op) deze kosten wordt verwezen
naar het bepaalde onder 5 van deze voorwaarden. _____

3. De kosten die niet voor rekening van de koper zijn, worden uit de koopprijs _____
voldaan. _____

10. Bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestaan gebruik van het registergoed wordt _____
verwezen naar de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), gebruiksdoel: _____
woonfunctie. _____

Het registergoed is, voor zover verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis. _____

11. Gebruik bij de eigenaar?

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar _____
en zijn gezin. _____

Blijkens opgave van de gemeente waar het registergoed is gelegen, staan er op _____
tweeëntwintig april tweeduizend vijftientwintig geen andere personen als bewoner _____
ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar en zijn gezin. _____

12. Gebruik bij derden?

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 24 lid 1 AVVE is de gebruikstoestand van het _____
registergoed, voorzover bij de Verkoper thans bekend, de volgende: _____

1. Volgens opgave van de gemeente staan naast de eigenaar en diens gezin op het _____
adres van het registergoed geen andere personen ingeschreven als bewoner. _____
2. De hypotheekakte op grond waarvan deze veiling bij executie plaatsvindt, bevat _____
het huurbeding bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. _____
De verkoper roept voorafgaand aan de veiling het huurbeding in, tenzij: _____
 - er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of _____
 - het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan _____
verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend. _____

Via de website en voorafgaand aan de veiling maakt verkoper bekend of: _____

- hij het huurbeding heeft ingeroepen met opgave van de door de _____
voorzieningenrechter vastgestelde termijn overeenkomstig artikel 3:264 lid 6 _____
Burgerlijk Wetboek waarbinnen geen ontruiming van het registergoed mag _____
plaatsvinden; _____



6

- alsnog sprake is van (een) wettelijk gegronde reden(en) het huurbeding niet in te roepen; _____
 - het verzoek als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek is afgewezen, – in welk geval het registergoed wordt geleverd onder gestanddoening van de – huurovereenkomst; _____
 - de procedure tot het verkrijgen van het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek nog aanhangig is, in welk geval het hiervoor onder 3 – beschreven recht van beraad wordt verlengd tot drie dagen nadat de notaris – in kennis is gesteld van de gegeven beschikking. Indien het verlof niet wordt – verleend, zal niet worden gegund; dan wel _____
 - het huurbeding niet kan worden ingeroepen omdat de woonruimte ten tijde – van de vestiging van de hypotheek reeds was verhuurd en de nieuwe – verhuring niet op ongewone, voor de hypotheekhouder meer bezwarende – wijze heeft plaatsgevonden. _____
3. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en _____ huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een _____ andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de eigenaar van het registergoed het gebruik heeft van het registergoed. _____
 4. Indien het registergoed ten tijde van de levering in gebruik is en niet vrij van _____ gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het – registergoed te bewerkstelligen. _____
 5. Indien het registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de – koper over voor zover de wet dit voorschrijft. _____
 6. Voor wat betreft elke, ten tijde van de levering, ter zake het registergoed van _____ kracht zijnde huurovereenkomst: _____
 - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de _____ huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de koper; _____
 - voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een _____ bankgarantie te doen stellen, staat de verkoper er niet voor in dat de huurder – een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen; _____
 - kan de koper jegens de verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende – originele bankgarantie in het bezit is van de verkoper; _____
 - heeft de koper overigens ter zake een: _____
 - door de huurder gestorte waarborgsom; _____
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte – waarborgsom; _____
 - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of _____
 - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder –



7

- gestelde bankgarantie, _____
- geen aanspraak jegens de verkoper; _____
- heeft de koper geen aanspraak jegens de verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van levering van het registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan; _____
 - wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin levering valt, uitsluitend tussen de verkoper en de koper op en per de datum van levering verrekend voor zover de verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen. _____
7. Verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van verkoper. _____

13. Overige informatie betreffende het registergoed

Milieu

Het is verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is verkoper verder niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. _____

Volgens een rapportage bodemonderzoek van DCMR Milieudienst Rijnmond met datum achttien april tweeduizend vijftientwintig, is informatie beschikbaar, welke rapportage op internet zal worden gepubliceerd. _____

Voor zover aan verkoper bekend, is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig. _____

Funderingsinformatie

Volgens een bericht van de gemeente Rotterdam, afdeling Stadsontwikkeling, Bouw- en Woningtoezicht, met datum twintig mei tweeduizend vijftientwintig, is de woning gefundeerd op betonpalen. _____

Aanschrijvingen

Uit de kadastrale eigendomsinformatie die heden is gebleken dat er geen (voor-) aanschrijving(en) en/of aanzeggingen bekend is/zijn. _____

Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie. _____

14. Garanties verkoper

Verkoper staat op dit moment in voor de afwezigheid van: _____

- gemeentelijke aanschrijvingen met betrekking tot het registergoed; _____
- inschrijvingen in de openbare registers met betrekking tot: _____
 1. rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet; _____
 2. beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9.1 _____



lid 1 onder a Erfgoedwet; _____

3. door de gemeente of provincie verklaard beschermd monument. _____

Verkoper staat niet in voor de bouwkundige staat van het registergoed. _____

Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële conformiteit van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van koper. _____

15. Aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen; verwijzing naar eerdere akten _____

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de akte vestiging erfpacht op veertien december tweeduizend vier verleden voor mr. A.C. Maxwell-Vernimmen, notaris te Bergschenhoek, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op veertien december tweeduizend vier in register Hypotheken 4, deel 40564 nummer 151, waarin woordelijk staat vermeld: _____

2.2 Bijzondere bepalingen _____

*De erfpacht heeft een duur van negenennegentig (99) jaar, ingegaan op één oktober tweeduizend vier (hierna ook te noemen: **de Ingangsdatum**) en eindigend mitsdien op dertig september éénentwintighonderddrie om vierentwintig uur.* _____
Enzovoorts. _____

"Artikel 5" _____

CANON _____

1. *De canon bij Ingangsdatum van de Erfpacht is berekend naar vijf procent (5%) van de grondwaarde.* _____
2. *De canon wordt jaarlijks aangepast met een inflatiecorrectie van twee vijf/tiende procent (2,5%).* _____
*Een overzicht van de canon en van de afkoopwaarde voor de eerste vijftig erfpachtsjaren is **aan deze akte gehecht**.* _____
3. *De canon is verschuldigd vanaf de Ingangsdatum en dient in maandelijkse termijnen bij vooruitbetaling op door de Nieuwe Unie te bepalen wijze te worden voldaan.* _____
Erfpachter verplicht zich de door hem verschuldigde erfpachtscanon aan de Nieuwe Unie te voldoen door middel van automatische afschrijving van zijn rekening; _____
Erfpachter is verplicht een daartoe strekkende machtiging ten behoeve van de Nieuwe Unie af te geven. _____
4. *De Nieuwe Unie kan de Erfpacht opzeggen indien Erfpachter in verzuim is de canon over twaalf achtereenvolgende maanden te betalen.* _____
5. *In afwijking van het bepaalde in artikel 8 van de voormelde Algemene Bepalingen, kan Erfpachter de canon te allen tijde afkopen op schriftelijk verzoek van Erfpachter de canon te allen tijde afkopen op schriftelijk verzoek van Erfpachter aan de Nieuwe* _____



Unie. _____

De afkoop voor de eerste vijftig erfpachtsjaren is aangegeven op voormelde **aan** —
deze akte gehechte overzicht. De afkoopsom vanaf het éénenvijftigste _____
erfpachtsjaar wordt bindend vastgesteld door de Nieuwe Unie. " _____

Enzovoorts. _____

"Artikel 8 _____

BESTEMMING EN GEBRUIK _____

De erfpacht is bestemd voor wonen en dient als zodanig gebruikt te worden. " _____

Enzovoorts. _____

"Artikel 13 _____

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN _____

1. Bij deze worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand —
waarin de Erfpacht zich ten opzichte van de belendende percelen bevindt of zal —
bevinden conform het onderhavige bouwplan, blijft gehandhaafd. Deze —
erfdienstbaarheden betreffen speciaal de afvoer van hemelwater, gootwater en —
faecaliën door riolering of anderszins, inbalking, inankering, over- of onderbouw, —
toevoer van licht en lucht, uitzicht, verlichting, ventilatiekanalen, leidingen, kabels —
en buizen en andere technische voorzieningen ten dienste van openbare nuts- en —
telecommunicatiebedrijven, zulks ten behoeve en ten laste van de Erfpacht en ten —
behoefte en ten laste van de Erfpacht en ten behoeve en ten laste van de overige —
kavels behorende tot het onderhavige bouwproject, die deel uitmaken van gemelde —
kadastrale percelen als heersende en dienende erven. _____
2. Bij deze wordt gevestigd ten behoeve van de Erfpacht (**het heersend erf**) en ten —
laste van het bij de Nieuwe Unie in eigendom en onbebouwd blijvende gedeelte van —
het perceel, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie I nummer 103 (**het** —
dienend erf) de erfdienstbaarheid bestaande uit de last voor de eigenaar van het —
dienend erf om te dulden dat de gerechtigde tot het heersend erf gebruik maakt —
van de groenvoorzieningen, speelplaatsen en bijbehorende voorzieningen op het —
dienend erf. _____

De erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de volgende bepalingen: _____

- a. De gerechtigde tot het heersend erf is verplicht aan de eigenaar van het —
dienend erf een jaarlijkse bijdrage (retributie) te voldoen. _____
Deze bijdrage wordt vastgesteld door de eigenaar van het dienend erf en dient —
jaarlijks te worden voldaan op een door de eigenaar van het dienend erf —
aangegeven wijze. _____
- b. De eigenaar van het dienend erf heeft het recht regels te stellen met —
betrekking tot het gebruik van de voorzieningen, werken en beplantingen —
aangebracht op het dienend erf. _____
- c. De eigenaar van het heersend erf is niet gerechtigd het op het diende erf —



10

aangebrachte wet te nemen zonder toestemming van de eigenaar van het dienend erf.

- d. De eigenaar van het dienend erf is verplicht de voorzieningen, werken en beplantingen aan te brengen, te onderhouden en in stand te houden.
- e. In afwijking van het bepaalde in artikel 5:82 van het Burgerlijk Wetboek is de eigenaar van het diende erf niet gehouden mede te werken aan afstand van de erfdiensbaarheid door de gerechtigde tot het heersend erf, tenzij de gerechtigde tot het heersend erf voor de eerste twintig (20) jaar na de afstandzekerheid stelt voor de voldoening van de retributie.
- f. De eigenaar van het dienend erf kan het beheer en onderhoud van de betreffende voorzieningen aan derden opdragen.

Artikel 14

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

1. Schotelantennes mogen niet aan de openbare straatzijde van de op de Onroerende Zaak te stichten woning worden geplaatst. Zij worden geduld op het (bovenste) dak van de woning, waarbij de zichtbaarheid vanaf de openbare straatzijde zoveel mogelijk voorkomen moet worden.
2. De tijdens de bouw aangebrachte hekwerken, inclusief deur, om de tuin van de Onroerende Zaak dienen door de Erfpachter niet te worden verwaarloosd, doch te worden onderhouden en zonodig te worden vernieuwd.
Bovenstaande bepalingen worden bij deze als kwalitatieve verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek bedongen, zodat deze op de Erfpacht blijven rusten.

Artikel 15

BOETE

Bij overtreding door Erfpachter van één of meer van de bepalingen van artikel 14 van deze akte zal Erfpachter door de Nieuwe schriftelijk worden verzocht uitvoering te geven aan het bepaalde in het betreffende artikel van deze akte. De Nieuwe Unie zal Erfpachter niet binnen die termijn aan zijn verplichtingen voldoet, zal de Nieuwe Unie, onverwijld voor rekening van Erfpachter uitvoering geven aan de gevraagde werkzaamheden en verbeurt bij een boete ten behoeve van de Nieuwe Unie van éénhonderd euro (€ 100,00) voor iedere dag dat hij in verzuim blijft. Deze boete is verschuldigd door het enkele feit van niet nakoming of overtreding van voornoemde verplichtingen binnen de gestelde termijn, zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.

Artikel 16

KETTINGBEDING/BOETE

De artikelen 14 en 15 en het onderhavige artikel moeten bij iedere gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Erfpacht of vestiging van beperkte rechten daarop



aan elke opvolger in eigendom of rechthebbende op een beperkt recht worden opgelegd onder verbeurte door de nalatige vervreemder van een direkt opeisbare boete ten behoeve van de Nieuwe Unie van tienduizend euro (€ 10.000,00). De boete is verschuldigd door het enkele feit van niet nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikel, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De boete moet worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van de Nieuwe Unie.

Artikel 17

VOORKEURSRECHT/KETTINGBEDING

1. Indien de Erfpachter, waarbij de ingroeicanon van toepassing is, het voornemen heeft de Erfpacht geheel of gedeeltelijk, economisch of juridisch te vervreemden, is hij verplicht de Nieuwe Unie in de gelegenheid te stellen de Erfpacht te kopen, overeenkomstig de bepalingen vermeld in dit artikel. Het bepaalde omtrent het begrip "vervreemding" in artikel 6 lid 3 is van overeenkomstige toepassing op dit artikel.
2. Alle uit dit artikel voortvloeiende mededelingen geschieden bij aangetekende brief, bij deurwaardersexploit of op andere wijze, in het laatste geval echter uitsluitend met schriftelijk bewijs van ontvangst.
3. De Erfpachter geeft van zijn voornemen tot vervreemding kennis aan de Nieuwe Unie, onder vermelding van de door hem gewenste koopprijs. De Nieuwe Unie deelt binnen vijftien dagen na ontvangst van die kennisgeving aan de Erfpachter mede, of zij al dan niet wenst over te gaan tot aankoop; bij het uitblijven van een tijdige reactie van de Nieuwe Unie mag de Erfpachter, mits te goeder trouw, ervan uitgaan dat de Nieuwe Unie niet wenst over te gaan tot aankoop.
4. Indien de Nieuwe Unie niet wenst over te gaan tot aankoop van de Erfpacht, is Erfpachter vrij de Erfpacht te vervreemden, mits tegen tenminste de tegenprestatie die hij als gewenste koopprijs opgaf aan de Nieuwe Unie. De Nieuwe Unie kan verklaren dat zij afziet van deze beperking ten aanzien van de hoogte van de tegenprestatie.
5. Binnen vijftien dagen na haar mededeling als vermeld in lid 3 van dit artikel bericht de Nieuwe Unie aan Erfpachter of de koop tot stand is gekomen (ter keuze van de Nieuwe Unie):
 - a. Hetzij voor de door Erfpachter kennisgegeven gewenste koopprijs dan wel de, door Erfpachter en de Nieuwe Unie nader overeengekomen koopprijs;
 - b. Hetzij voor een koopprijs, gelijk aan de waarde in het economische verkeer van de Erfpachter; deze waarde dient te worden vastgesteld door drie deskundigen, waarvan één te benoemen door de aanbiedende Erfpachter en één door de Nieuwe Unie, terwijl de aldus aangewezen deskundigen tezamen de derde deskundige zullen aanwijzen. De benoeming/aanwijzing van de



deskundigen dient te geschieden binnen veertien dagen nadat de Erfpachter —
het bericht als bedoeld in de aanhef van lid 5 van dit artikel van de Nieuwe —
Unie heeft ontvangen. Mochten de deskundigen over de benoeming van de —
derde deskundige geen overeenstemming kunnen bereiken, dan zal de derde —
deskundige worden benoemd door de Kantonrechter van de —
Arrondissementsrechtbank, waaronder de gemeente Rotterdam ressorteert. —
Indien de deskundigen geen overeenstemming over de prijs bereiken, zal het —
gemiddelde van hun taxaties als prijs worden gehanteerd. De prijs dient te —
worden vastgesteld binnen veertien dagen na benoeming/aanwijzing van de —
laatste deskundige. De taxatiekosten komen voor rekening van de Nieuwe Unie
en Erfpachter, ieder voor de helft. —

6. De akte van levering zal binnen één maand nadat de koopprijs is vastgesteld, —
moeten worden verleden voor de door de Nieuwe Unie aan te wijzen notaris. De —
levering geschiedt vrij van huur of enig ander gebruiksrecht, ontruimd en —
ongevorderd. De overige bepalingen van de koop en levering luiden zo veel mogelijk
overeenkomstig de relevante bepalingen zoals die op dat tijdstip gebruikelijk zijn bij
verkoop van vergelijkbare objecten door de Nieuwe Unie. —
7. Indien de Erfpachter tot verkoop overgaat zonder de Nieuwe Unie gelegenheid te —
hebben gegeven op de boven aangegeven wijze, om van zijn voorkeursrecht tot —
koop gebruik te maken of zijn medewerking tot de overdracht niet verleent, nadat —
door de Nieuwe Unie is verklaard dat hij van zijn voorkeursrecht gebruik wenst te —
maken, zal de Erfpachter ten behoeve van de Nieuwe Unie een direct opvorderbare —
boete verbeuren van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00), onverminderd het —
recht van de Nieuwe Unie om van de Erfpachter vergoeding te eisen van de —
eventueel door hem geleden meerdere schade. —
8. De kosten van de koop en de levering (die van de deskundigen niet daaronder —
begrepen) zijn voor rekening van de Nieuwe Unie. —
9. Schadevergoeding, door de Erfpachter aan de Nieuwe Unie verschuldigd in verband
met enige tekortkoming in de nakoming van enige verplichting uit hoofde van dit —
artikel, wordt berekend zonder rekening te houden met het mogelijk niet —
verstrekken van korting op de canon aan de nieuwe erfpachter, zoals in artikel 6 —
vermeld. —
10. Dit voorkeursrecht eindigt indien de ingroeicanon op de Erfpachter niet meer van —
toepassing is. —
11. Onder “vervreemding” in dit artikel wordt niet verstaan: —
 - a. een toedeling of levering aan een erfgenaam of legataris van de Erfpachter; —
 - b. een toedeling aan een deelgenoot in de Erfpacht, voorzover de gemeenschap —
waarin de deelgenoten zijn gerechtigd, is ontstaan door een gezamenlijke —
verkrijging, het aangaan van een huwelijk of een geregistreerd partnerschap, —



of door overlijden van een Erfpachter. _____

In de sub a 11. en b genoemde gevallen dient dit voorkeursrecht door Erfpachter te worden opgelegd aan de verkrijger op straffe van een boete van _____ éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van De Nieuwe Unie bij niet nakoming hiervan. Het bepaalde in artikel 16 is aldan niet overeenkomstige toepassing." _____

16. Erfpacht

Op de uitgifte in erfpacht zijn van toepassing verklaard de "Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van onroerend goed" van de gemeente Rotterdam, in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, neergelegd in een akte op tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, notaris te Rotterdam verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam in register Hypotheken 4, op drieëntwintig maart negentienhonderd drieënnegentig in deel 12713, nummer 4, met dien verstande dat daar waar "Gemeente Rotterdam", danwel de "Raad" en/of "het College van Burgemeester en Wethouders" en/of "het Ontwikkelingsbedrijf" van die gemeente staat geschreven, gelezen dient te worden: "Stichting Woonstad Rotterdam". Voorts werden bij de uitgifte in erfpacht de artikelen 6, 7, 31 en 32 lid 2 van deze Algemene Bepalingen uitdrukkelijk niet van toepassing verklaard. _____

17. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen. _____

18. Voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website _____
www.openbareverkoop.nl. _____

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: _____

1. *Deelnemer:* _____
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl. _____
2. *Handleiding:* _____
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl. _____
3. *Notaris:* _____
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop. _____
4. *Openbareverkoop.nl:* _____
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke _____



een Bod via internet kan worden uitgebracht. _____

5. *Registratie:* _____
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding "Online-bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden. _____

6. *Registratienotarissen:* _____
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). _____

Aanvulling voorwaarden _____

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt. _____
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris. _____
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer. _____
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht. _____
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied". _____
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt. _____
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer _____



niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. _____

8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft _____ geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die _____ Deelnemer vóór de Gunning: _____

- naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonend 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 _____ één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE. _____

9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of _____ personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de _____ verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door - hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de _____ koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan - hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de _____ Notariële verklaring van betaling te blijken. _____

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 9, - tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van - de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder _____ afzonderlijk) 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 nodig en nuttig - acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn _____ verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen. _____

19. Energielabel _____



De opdrachtgever beschikt niet over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart Verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

B. Onderhandse executoriale verkoop voor de openbare veiling

Voor de onderhandse executoriale verkoop is het volgende in het bijzonder van toepassing:

1. Voorwaarden onderhandse executoriale verkoop

Bij een onderhandse executoriale verkoop overeenkomstig artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek door verkoper, de eigenaar of de executoriaal beslaglegger, zijn op die koop de voorwaarden van de AVVE en alle onder III opgenomen bijzondere veilingvoorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Dit geldt alleen voor zover de aard van een onderhandse verkoop (niet openbare verkoop via een veiling) zich daar niet tegen verzet en voor zover daarvan in de navolgende tekst niet uitdrukkelijk wordt afgeweken. Het hiervoor vermelde geldt ook voor zover hiervan in een tussen verkoper, eigenaar of de executoriaal beslaglegger en koper op te maken koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

Voor zover de hierna opgenomen bepalingen afwijken van de AVVE en de bijzondere veilingvoorwaarden onder A., prevaleren de volgende bepalingen.

2. Procedure van onderhandse verkoop

Tot veertien dagen vóór de voor de openbare executoriale verkoop bepaalde dag, kan onderhands op het registergoed worden geboden door middel van een aan mij, notaris, gerichte schriftelijke verklaring overeenkomstig artikel 547 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Onder een schriftelijke verklaring wordt ook een bericht per e-mail dan wel per fax begrepen. Andere elektronische berichten, zoals per sms, tweet of whatsapp worden niet aangemerkt als schriftelijke verklaringen. Op de website is (onder aan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

3. Ondertekening koopovereenkomst

Direct nadat verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren, is de koopovereenkomst tot stand gekomen behoudens het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek. De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en wordt ondertekend door koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop heeft ingediend. Op eerste verzoek van de notaris moet koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs en een bewijs van financiële goedheid overleggen.

4. Waarborgsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 1 AVVE en in deze akte, is de waarborgsom (inclusief een voorschot op de te betalen kosten) vijftien procent



(15%). _____

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 AVVE en het in deze akte onder III.A. 5 _____ bepaalde, moet koper de waarborgsom betalen voordat het hiervoor bedoelde _____ verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst op de griffie van de _____ bevoegde rechtbank wordt ingediend. _____
Een eventueel saldo van de koper bij de Stichting Beheer Internetborg kan niet als _____ waarborgsom worden gebruikt. _____

5. Opschortende voorwaarden/goedkeuring voorzieningenrechter _____

- De koopovereenkomst vindt plaats (met inachtneming van het hierna _____ bepaalde) onder de opschortende voorwaarde dat de in artikel 3:268 lid 2 _____ Burgerlijk Wetboek bedoelde rechterlijke goedkeuring voor deze _____ overeenkomst onvoorwaardelijk zal worden verkregen, nadat het _____ verzoekschrift door verkoper, eigenaar of executoriaal beslaglegger is _____ ingediend. _____
- Deze opschortende voorwaarde is echter niet van toepassing op de _____ verplichting voor koper die voortvloeit uit artikel 13 lid 1 AVVE (betaling _____ waarborgsom) en op het hierna bepaalde. _____
- Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst _____ tijdig in te dienen. Koper zal niets doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat _____ het hiervoor bedoelde verzoekschrift tot goedkeuring van de _____ koopovereenkomst van verkoper of eigenaar niet op tijd kan worden _____ ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. _____
In dat geval is koper verantwoordelijk voor de daardoor ontstane schade, in de ruimste zin van het woord. _____
- Partijen kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontfangen als de _____ voorzieningenrechter deze overeenkomst niet zal goedkeuren. _____
- Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als verkoper de _____ koopovereenkomst - tijdig - ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug. _____

6. Tijdstip van betaling _____

De voor de executoriale verkoop en verkrijging van het registergoed verschuldigde _____ kosten die voor rekening van de koper komen, moeten samen met de koopprijs _____ worden betaald. De betaling moet plaatsvinden uiterlijk dertig dagen nadat de _____ goedkeuring van de koopovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 3:268 lid 2 _____ Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: 'de goedkeuring'), door de _____ voorzieningenrechter is verleend. Als artikel 3:270 lid 3 Burgerlijk Wetboek van _____ toepassing is en de eerste hypotheekhouder te kennen heeft gegeven de in dat _____ artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, mag de betaling _____ niet eerder plaatsvinden dan dat de voorzieningenrechter de in dat artikel _____



18

bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend. Alle betalingen moeten worden gedaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris. Indien de koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 AVVE en moet hij - zonder dat enige ingebrekestelling nodig is - vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag de wettelijke rente verhoogd met twee procent (2%) vergoeden.

7. Geen verplichting tot indiening verzoek

Verkoper, eigenaar en executoriaal beslaglegger zijn niet verplicht om de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat genoemde partijen vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.

8. Ontbinding tot datum beschikking

Tot de datum waarop de voorzieningenrechter de koopovereenkomst heeft goedgekeurd, heeft verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de notaris.

De koop vindt plaats in elk geval onder de ontbindende voorwaarde dat de eigenaar gebruikmaakt van zijn recht op lossing als bedoeld in artikel 3:269 Burgerlijk Wetboek voordat de goedkeuring is verleend.

9. Uitoefening van het recht van parate executie

Verkoper oefent bij deze koop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar, ook als daardoor de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. Koper kan verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.

10. Levering

De eigendomsoverdracht van het registergoed komt tot stand door ondertekening van de daartoe bestemde notariële akte waarin ook de notariële verklaring van betaling is opgenomen, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de openbare registers van het kadaster. Deze notariële akte van levering zal worden verleden voor mij, notaris of zijn waarnemer, na betaling van de koopprijs en alle verschuldigde kosten en belastingen.

11. Kosten en heffingen

De kosten en heffingen worden aan koper respectievelijk verkoper in rekening gebracht overeenkomstig hetgeen is bepaald in deze akte onder III.A. onder 9.

SLOT AKTE

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen persoon is door mij, notaris, vastgesteld.

Deze akte is in minuut verleden te Rotterdam op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.



19

De verschenen persoon verklaarde, voor het verlijden van deze akte een ontwerpakte te hebben ontvangen. _____

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht, waarna de verschenen persoon verklaard heeft van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen. _____

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, ondertekend. _____

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR WOORDELIJK GELIJKLUIDEND
UITTREKSEL



Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46713_kostenoverzicht.pdf

KOSTENOPGAVE VEILING				
Object:				
	t.l.v.	t.l.v. de Koper		
	verkoper of eigenaar	bedrag (excl.btw)	21% btw	totaal (incl.btw)
1	Honorarium veiling notaris	€ 4.500,00	€ 945,00	€ 5.445,00
2	Honorarium notaris doorhaling hypotheken en beslagen	€ -	€ -	€ -
3	Honorarium notaris inroepen huurbeding	€ -	€ -	€ -
4	Verplichte bijdrage kwaliteitsfonds	€ 24,88	€ 5,22	€ 30,10
5	Kadastraal recht (belast btw)	€ 75,00	€ 15,75	€ 90,75
6	Kadastraal recht (onbelast btw)	€ 181,00	nvt	€ 181,00
7	Kosten diverse inzages registers	€ 50,00	€ 10,50	€ 60,50
8	Kosten deurwaarder inzake uitbrengen exploiten	€ -	€ -	€ -
9	Kosten Stichting regioveiling	€ -	€ -	€ -
10	Kosten internet publicatie(s) op Veilingbijlet en/of Veilingnotaris	€ -	€ -	€ -
11	Leges gemeente	€ -	nvt	€ -
	<u>Kosten verzoekschriften (incl. griffierecht):</u>			
12	= art. 3:264 BW (huurbeding)	€ -	€ -	€ -
13	= art. 3:267 BW (beheerbeding)	€ -	€ -	€ -
14	= art. 3:268 BW (onderhandse executie)	€ -	€ -	€ -
15	= art. 3:270 lid 3 BW (uitbetaling hyp.houders e.a.)	€ -	€ -	€ -
16	= art. 3:273 BW (zuivering)	€ -	€ -	€ -
	<u>Overige kosten</u>			
17	Advocaatkosten	€ -	€ -	€ -
18	Preferente beslagkosten	€ -	nvt	€ -
19	Achterstallige waterschapslasten (voor zover preferent)	€ -	nvt	€ -
20	Kosten deurwaarder inzake ontruiming etc.	€ -	€ -	€ -
21	Advertentiekosten openbare aanzegging	€ -	€ -	€ -
22	Advertentiekosten openbare betekening huurbeding	€ -	€ -	€ -
23	Kosten makelaar	€ -	€ -	€ -
	<u>Kosten inzake vereniging van eigenaars (VvE):</u>			
24	= Achterstand VvE (lopende en voorgaande boekjaar)		nvt	
25	= Eenmalige extra bijdrage VvE	€ -	nvt	€ -
26	= Mutatiekosten VvE	€ -	nvt	€ -
27	Achterstallige erfpachtscanon	€ -	nvt	€ -
28	Kosten ivm aanschrijvingen woningwet	€ -	nvt	€ -
	TOTAAL:	€ 4.830,88		€ 5.807,35
29	Inzetpremie (1% van inzetsom)	ja / neen	nee	
30	Rente vanaf gunning tot betaling koopsom	€ -	nvt	€ -
31	Overdrachtsbelasting (2% of 6%)			
32	Honorarium notaris opmaken koopakte bij onderhandse executie	€ -	€ -	€ -
33	Honorarium notaris opmaken akte de command	€ -	€ -	€ -

Kostenmodel veilingen FRV, versie maart 2014