

dossier: kg/2007.001338.01/kg (02-10-04)
debnr.: 086

LEVERINGSAKTE

Op acht februari tweeduizend zeven zijn voor mij mr Sirp Jakob Johannes Wiersema, notaris te Amsterdam, verschenen:

1. mevrouw Karen Meijer-Griekspoor, geboren te Amsterdam op zestien juli negentienhonderd zevenenzestig, met adres Koningslaan 4 te 1075 AC Amsterdam, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
de stichting: **Stichting YMERE**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende in het Havengebouw, zesde verdieping, De Ruyterkade 7, 1013 AA Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder dossier nummer 41212857,
hierna te noemen "verkoper"; en
2. de heer **Robert van Kooten**, geboren te Abcoude op dertien juli negentienhonderd tweeënzestig, houder van identiteitskaart nummer ID9823672, afgegeven te Amsterdam op twaalf juli tweeduizend vijf, wonende te 1081 BT Amsterdam, Van der Boechorststraat 32, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, voornemens zich te vestigen te 1033 GE Amsterdam, Castorplein 1;
hierna te noemen "koper".

Verkoper en koper hebben verklaard:

Overeenkomst van Koop/Levering

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

Omschrijving Registergoed

de voortdurende erfpacht van de terreinen, eigendom van de gemeente Amsterdam met de rechten van de erfpachter op de daarop gestichte opstallen bestaande uit een woning met schuur, plaatselijk bekend te Amsterdam, Castorplein 1, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AH nummer 1993 groot één are zestien centiare en nummer 1967 groot zes centiare;

hierna te noemen "het verkochte".

De bruto vloeroppervlakte van het verkochte in vierkante meters is achtenzeventig (78m²).

Koopprijs

De koopprijs voor het verkochte bedraagt: **éénhonderdzesenzeventigduizend euro (€ 176.000,00)**

Kwijting

Koper heeft de koopprijs voldaan door storting op de kwaliteitsrekening van mij, notaris.

Verkoper verleent koper daarvoor kwijting.

Voorgaande Titel

Stichting Het Woningbedrijf Amsterdam, gevestigd te Amsterdam, heeft de tijdelijke erfpacht van ondermeer gemeld terrein verkregen bij akte op zes mei negentienhonderd zeven en negentig verleden voor een plaatsvervanger van genoemde notaris Wiersema, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zeven mei daarna, in register Hypotheken 4, deel 14213 nummer 38.

Bij akte op zes en twintig juli tweeduizend verleden voor een plaatsvervanger van genoemde notaris Wiersema, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op diezelfde dag, in register Hypotheken 4, deel 16756 nummer 36, is gemeld tijdelijk erfpachtrecht gesplitst in vijf tijdelijke erfpachtrechten.

Vervolgens is bij akte op acht en twintig juli tweeduizend verleden voor een plaatsvervanger van genoemde notaris Wiersema, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op diezelfde dag, in register Hypotheken 4, deel 16761 nummer 53, gemeld tijdelijk erfpachtrecht geconverteerd naar een voortdurende erfpacht en bij diezelfde akte gesplitst in éénhonderd vier en veertig voortdurende erfpachtrechten.

Stichting Het Woningbedrijf Amsterdam is bij akte op eenendertig december tweeduizend drie verleden voor genoemde notaris Wiersema, een juridische fusie aangegaan met Stichting "Wonen voor Allen", waarbij Stichting Het Woningbedrijf Amsterdam de verkrijgende stichting was.

Vervolgens zijn bij akte eveneens op eenendertig december tweeduizend drie voor genoemde notaris Wiersema verleden, de statuten gewijzigd met ingang van één januari tweeduizend vier, waarbij de naam werd veranderd in Stichting YMERE.

Bij akte op zes januari tweeduizend vier voor genoemde notaris Wiersema is een akte van "wijziging tenaamstelling" opgemaakt, welke bij afschrift is ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst, register 4 op zeven januari tweeduizend vier in deel 18869 nummer 160.

Bepalingen

Verkoper en koper verklaarden dat zij vorenbedoelde overeenkomst van koop en levering zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

Kosten

Artikel 1

De overdrachtsbelasting berekend over de als grondslag geldende waarde van het verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van **koper**.

De notariële kosten terzake van de koopovereenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van **koper**.

Opgaven door verkoper

Artikel 2

Verkoper verklaarde:

- a. Verkoper is bevoegd tot de overdracht van het verkochte.
- b. Krachtens de Woningwet waren tot op de datum van ondertekening van het koopcontract ten aanzien van het verkochte van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd welke nog niet waren uitgevoerd of van overheidswege waren uitgevoerd en nog niet waren betaald.
- c. Er was op de datum van ondertekening van het koopcontract geen leegstand in de zin van de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering.
- d. Het verkochte was op de datum van ondertekening van het koop- contract niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel register-inschrijving als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988. Het verkochte zal door de Gemeente Amsterdam tot beschermd monument worden verklaard. De procedure daartoe is thans nog in ontwikkeling bij de Gemeente Amsterdam.
- e. Het verkochte is thans ongevorderd en is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.
- f. De gebruikseenheid is thans ontruimd, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
- g. 1. Bij voormelde akte de dato acht en twintig juli tweeduizend, verleden voor een plaatsvervanger van genoemde notaris Wiersema, zijn op iedere afzonderlijke erfpacht, waaronder begrepen het verkochte, van toepassing verklaard:
 - A. de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van zes april negentienhonderd vierennegentig, nummer 275 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op negentien april negentienhonderd vierennegentig in het register Hypotheken 4, deel 12082 nummer 47; en
 - B. de volgende bijzondere bepalingen, woordelijk luidende:

- “1. Elke erfpacht dient bebouwd te blijven met een koopwoning met berging, die als zodanig dient te worden gebruikt.
2. Het aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak van elke woning dient te worden vermeld.
3. Elk na de ondersplitsing ontstane erfpacht, voor zover het één of meerdere woningen omvat, mag slechts worden vervreemd aan:
 - a. de huurder op het moment van splitsing in erfpachtrechten, danwel
 - b. een gegadigde voor een erfpachtrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder als bedoeld in het vorige lid, van het desbetreffende erfpachtrecht.
4. Gezien de monumentale waarde van de woningen en de woonomgeving dient de erfpachtster zich -ter handhaving van het uiterlijk en ten behoeve van de uitvoering van het onderhoud-, aan de volgende voorschriften te houden:
 - a. de kleurstelling van kozijnen, deuren, gootlijsten, gootbodems, gevelbetimmering, dient in zijn geheel behouden te blijven:
Voor **COMPLEX TWEEDE FASE** geldt de volgende kleurstelling:
Voor wat betreft de lage woningen, dit zijn de woningen van het type B, zoals vermeld op de aan deze akte gehechte lijst, gelden de volgende kleuren:
 - P 9275 donkergroen - voordeur;
 - S 9420 bruin/grijs - uitbouw en woningscheiding dakkapel;
 - P 9315 lichtgrijs - draaiende delen, grote kozijnen brede uitbouw, smal woningscheidend paneel tussen grote kozijnen van brede uitbouw en achterdeur;
 - P 9310 gebroken wit- overige kozijnen, goten, dakkapel en boeidelen;Voor de hoge woningen, dit zijn de woningen van het type A, zoals vermeld op de aan deze akte gehechte lijst, gelden de volgende kleuren:
 - P 9220 donkerblauw - voordeur, kolommen poort en onderrand poort;
 - P 9210 grijsblauw - uitbouw en woningscheiding dakkapel;
 - P 9230 lichtgrijs - draaiende delen, grote kozijnen uitbouw woningbreed, smal woningscheidend paneel tussen twee brede aanbouwen, achterdeur, voor- en achtergevel poort en dakkapel;
 - P 9235 gebroken wit- overige kozijnen, goten en boeidelen;
 - b. De oorspronkelijke voordeuren dienen gehandhaafd te blijven.
 - c. De dakpannen mogen slechts door dezelfde soort vervangen worden, het type toegepaste dakpan is: de Tuile du Nord, daar waar de pan nu rood is, dient deze ook door een rode pan vervangen te worden; een aantal woningen is nu voorzien van een antraciet kleurige dakpan, deze dient ook in die kleur vervangen te worden.
 - d. Het aanbrengen van buitengevelisolatie is niet toegestaan, dit met uitzondering van de woningen rondom het Castorplein, die reeds voorzien zijn van gevelisolatie, het betreft hier de volgende adressen: Castorplein 1 tot en met 27 en Castorplein 2 tot en met 28.
 - e. Dakdoorvoeren zijn niet toegestaan.
 - f. Het is niet toegestaan het metselwerk aan de buitenzijde te schilderen noch van de woning noch van de berging.
 - g. Het is niet toegestaan rolluiken aan te brengen en bij voorkeur ook geen luiken voor of naast de ramen.
 - h. Erfafscheidingen mogen aan de voorzijde niet hoger zijn dan tachtig centimeter, het is toegestaan direct bij de achtergevel een

privacyscherm te plaatsen van één meter tachtig centimeter bij één meter tachtig centimeter; de schutting dient in hoogte aflopend te zijn, telkens per één meter tachtig centimeter, dertig centimeter aflopend; daar waar het achterpad loopt is een hoogte van maximaal één meter twintig centimeter toegestaan.

- i. Het is niet toegestaan aan- of bijbouwsels toe te voegen.*
 - j. Bij de woningen zonder zogenaamde pet is bij de renovatie de balklaag van de zolder versterkt om toegang te verlenen tot de cv-ketel; bij het overige deel van de zolder is de balklaag niet versterkt en niet beloopbaar; de huidige constructie is niet stevig genoeg voor een veilig gebruik als kamer of bergruimte.*
 - k. Voor- en achtertuin mogen niet als opslagplaats gebruikt worden; dit kan hooguit tijdelijk ten behoeve van bijvoorbeeld (ver)bouwactiviteiten worden toegestaan.*
 - l. Het is niet toegestaan om stenen bergingen of schuren in de tuin te plaatsen.*
5. *De erfpachtster is verplicht om op een gedeelte van de grond ten minste van het Dagelijkse Bestuur van het Stadsdeel Amsterdam Noord een pad aan te leggen en in goede staat te onderhouden. Op dit pad mogen geen voorwerpen worden geplaatst die de vrije doorgang kunnen belemmeren. De erfpachtster mag vorenbedoeld pad uitsluitend als voetpad gebruiken en hij moet gedogen dat van dit pad door voetgangers gebruik wordt gemaakt als toegang tot alle hieraan gelegen woningen.*
6. *De canon dient bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen te worden voldaan op zestien februari en zestien augustus van elk jaar.”*
- h. De in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming is: **woning/berging**.
 - i. De erfpachtcanon is door verkoper bij vooruitbetaling voldaan voor de periode van zestien februari tweeduizend tot en met vijftien februari tweeduizend vijftig. In de door koper te betalen koopsom is begrepen de afkoopsom voor het verkochte voor de periode van zestien februari tweeduizend tot en met vijftien februari tweeduizend vijftig. De fictieve canon en afkoopsom die gerelateerd zijn aan de werkelijke waarde van de betreffende erfpacht, bedragen voor het verkochte respectievelijk tweeduizend tweehonderdzevenendertig euro en negenenvijftig eurocent (€ 2.237,59) en vierendertigduizend negenhonderdzesenvijftig euro en zesennegentig eurocent (€ 34.956,96).
 - j. Op zestien februari tweeduizend vijftig zal het volgende erfpachttijdvak van vijftig (50) jaar een aanvang nemen.
 - k. Er zijn geen erfdienstbaarheden.
 - l. Er zijn geen kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:251 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.
 - m. Er behoeven aan koper geen kettingbedingen te worden opgelegd.
 - n. Er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht.
 - o. De lasten met betrekking tot het verkochte zijn de volgende:
 - voormelde canon (vooruitbetaald);
 - onroerende zaak-belasting wegens genot krachtens zakelijk recht;
 - polderlasten/waterschapslasten en dergelijke;
 - rioolrecht (aansluitrecht).
 - p. De lasten over vervallen perioden zijn voldaan, voorzover de desbetreffende aanslagen zijn opgelegd.
 - q. Met betrekking tot het verkochte was op de datum van ondertekening van het koopcontract geen rechtsgeding, bindend advies procedure of arbitrage aanhangig.
 - r. Het verkochte was op de datum van ondertekening van het koopcontract aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool;

het verkochte had aansluiting op het kabeltelevisienet en het verkochte had op vorenbedoelde datum rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.

Garanties

Artikel 3

Verkoper garandeert de juistheid van zijn opgaven gedaan in artikel 2.

Verkoper staat er voor in, dat hij aan koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper niet behoeft te worden verstrekt.

Het is koper bekend dat de fundering van de woning bestaat uit een betonplaat.

Verklaringen van verkoper inzake verontreiniging

Artikel 4

Verkoper verklaarde vervolgens:

a. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:

- eigen deskundigheid;
- publicaties in (lokale) bladen;
- een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
- het gebezigde gebruik van het verkochte,

waaruit blijkt dat het verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de op de datum van ondertekening van het koopcontract geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen. De grond is licht verontreinigd.

b. Het is hem voorts niet bekend dat zich in het verkochte (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden. De kosten voor het verwijderen van een eventueel aanwezige tank, komen voor rekening van verkoper.

c. Het is hem niet bekend dat zich in het verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Bij de renovatie zijn asbesthoudende materialen verwijderd.

Overige verklaringen van verkoper

Artikel 5

Verkoper verklaarde tot slot:

a. Het is hem niet bekend dat het verkochte op de datum van ondertekening van het koopcontract aan de gemeente te koop moest worden aangeboden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten danwel dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorps-vernieuwing had vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen danwel dat het verkochte is opgenomen in een (lopende advies- aanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit danwel register-inschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht.

Het is hem bekend dat het verkochte als gemeentemonument zal worden aangemerkt.

b. Het is hem niet bekend dat er op de datum van ondertekening van het koopcontract beleidsvoornemens waren terzake van het plan/de verordening als in het vorige punt bedoeld danwel tot onteigening of tot voortijdige beëindiging van de erfpacht.

Verklaringen van koper

Artikel 6

Koper verklaarde:

- a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, waaronder vorenomschreven voorschriften alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 3 voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn.
- b. Hij is voornemens het verkochte te gebruiken als **woonruimte** en **bergruimte**.

Omschrijving Leveringsverplichting

Artikel 7

1. Verkoper is verplicht koper erfpacht te leveren, die:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter onverminderd hetgeen in de erfpachtvoorwaarden en in de wet is bepaald;
 - b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, met uitzondering van erfdiensbaarheden;
 - c. niet is bezwaard met erfdiensbaarheden voorzover het niet bestaan daarvan door verkoper is gegarandeerd.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte van het verkochte of de verdere omschrijving daarvan of de in artikel 4 en 5 gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontfangen. Dit lijdt uitzondering, indien en voorzover de desbetreffende opgave door de wederpartij blijkt het koopcontract en deze akte is gegarandeerd, niet te goeder trouw is geschied dan wel het een niet opgegeven feit betreft hetwelk vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin op de datum van ondertekening van het koopcontract niet was ingeschreven.
3. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke ingevolge de in deze akte opgenomen bepalingen door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
4. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte vindt plaats bij het ondertekenen van deze akte, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich dan bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het ondertekenen van het koopcontract, behoudens normale slijtage.
5. Alle aanspraken, die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn, gaan over op koper, zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.
Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

Risico

Artikel 8

Het risico van het verkochte gaat over bij het ondertekenen van deze akte.

Betaling en verrekening

Artikel 9

De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van deze akte voor rekening van koper.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 10

De tussen verkoper en koper eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden hebben geen werking meer na het ondertekenen van deze akte.

Koopcontract

Vorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen verkoper en koper gelden hetgeen blijkt de inhoud van het in de aanhef bedoelde koopcontract tussen hen is overeengekomen.

Overdrachtsbelasting

Koper verklaarde -onder verwijzing naar artikel 11 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer- de waarde van het verkochte inclusief de gekapitaliseerde waarde van de vooruitbetaalde canon gelijk te stellen aan de koopprijs van het verkochte.

Slotverklaringen

Verkoper en koper verklaarden verder nog de door verkoper opgegeven lasten te hebben verrekend op basis van de thans laatstbekende aanslagen, en wel zodanig dat verkoper voor

de betaling van de nog niet opgelegde aanslagen zal zorgdragen, terwijl na ontvangst van de aanslagen over de lopende periode zonodig nadere verrekening tussen partijen onderling zal plaatsvinden.

Volmacht.

Van de volmacht van de verkoper blijkt uit een volmacht welke is gehecht aan een akte op één augustus tweeduizend voor een plaatsvervanger van genoemde notaris Wiersema verleden.

Woonplaats Keuze

Verkoper en koper verklaarden uitdrukkelijk dat zij voor de uitvoering van deze akte en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van de minuut van deze akte.

Slot

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

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

Nadat de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparanten is opgegeven en toegelicht, hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet door de comparanten en daarna door mij, notaris, ondertekend, om negen uur dertig minuten.

Ondergetekende, mr. Sirp Jakob Johannes Wiersema, notaris te Amsterdam, verklaart dat de onroerende zaak, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die wet.

Ondergetekende, mr. Sirp Jakob Johannes Wiersema notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op 08-02-2007 om 12:07 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 51650 nummer 91.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x6E68465BD17D14E345DE928251CD4EF6 toebehoort aan Wiersema Sirp Jakob Johannes.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.