

1
Bjh/5128667
40039381
2908145

LEVERING APPARTEMENTSRECHT

(Van Ostadestraat 51-huis te Amsterdam)

Op vier juni tweeduizend acht zijn voor mij, mr. Rien Henk Meppelink, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verschenen:

1. mevrouw Cornelia Geertruida Maria van Zelst-Kemper, geboren te Volendam op achtentwintig juli negentienhonderd achtenzeventig, met kantooradres Fred. Roeskestraat 100, 1076 ED Amsterdam, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: **STICHTING DE ALLIANTIE**, een stichting met volledige rechtsbevoegdheid met als statutaire zetel Hilversum, en kantoor houdende te (1271 ZA) Huizen, Bestevaer 48, (Postadres: Postbus 451, 1270 AL Huizen), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer 39048769, kantoorhoudende te 1097 DM Amsterdam aan de James Wattstraat 100 (postadres: Postbus 95202, 1090 HE Amsterdam), hierna te noemen: **verkoper**; en
2. mevrouw **Carmen ZOMERS**, geboren te Amsterdam op veertien augustus negentienhonderd zesenzestig, wonende Prins Hendrikstraat 58, 1561 ZJ Krommenie, van Nederlandse nationaliteit en houder van paspoort met nummer NF7514160, afgegeven te Amsterdam op twintig februari tweeduizend vier, ongehuwd en niet geregistreerd als partner, voornemens de hierna omschreven woning te gaan bewonen, hierna te noemen: **koper**.

Verkoper en koper hebben verklaard:

Overeenkomst van koop.

Verkoper en koper hebben een koopovereenkomst gesloten, hierna te noemen: de

koopovereenkomst, waarvan blijkt uit een op tweeëntwintig april tweeduizend acht door verkoper en koper ondertekend koopcontract, hierna te noemen: **het koopcontract**.

Levering

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan koper, die bij deze aanvaardt:

Omschrijving appartementsrecht:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend te **Amsterdam** als **Van Ostadestraat 51-huis** (postcode: 1072 SN), kadastraal bekend **gemeente Amsterdam sectie V complexaanduiding 11491-A, indexnummer 1**,

uitmakende het tweeënveertig/tweehonderd vijfde (42/205^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen aan de Van Ostadestraat te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V nummer 1790, groot achtentachtig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, zijnde vier woningen, plaatselijk bekend te Amsterdam als Van Ostadestraat 51, van welk appartementsrecht:

- de bruto-vloeroppervlakte bedraagt: tweeënveertig vierkante meter (42 m²);
- de canon bedraagt: een duizend vijf en vijftig euro (€ 1.055,00);
- de afkoopsom bedraagt: vijf en twintig duizend een honderd vijf en zeventig euro (€ 25.175,00,

hierna ook aangeduid met: **het verkochte**.

Koopprijs

De koopprijs van het verkochte bedraagt: **EEN HONDERD ACHT EN ZEVENTIG DUIZEND ZES HONDERD EURO (€ 178.600,00)**.

Omzetbelasting en overdrachtsbelasting

Wegens de levering van het Verkochte is geen omzetbelasting doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Kwijting

Koper heeft de koopprijs voldaan door storting op de kwaliteitsrekening van Loyens & Loeff Amsterdam Derdengelden Notariaat.

Verkoper verleent koper daarvoor kwijting.

Voorgaande titel

Verkoper heeft voormeld terrein in erfpacht verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zestien februari negentienhonderd vijfennegentig in register Hypotheken 4 deel 12682 nummer 25 van het afschrift van een akte houdende uitgifte in erfpacht, op zestien februari negentienhonderd vijfennegentig voor mr. J.C. Posch, destijds notaris te Amsterdam, verleden, mede in verband met een akte houdende conversie erfpacht op achttien oktober tweeduizend twee verleden voor mr. R.H. Meppelink, notaris te Amsterdam, ingeschreven in voormelde Openbare Registers te Amsterdam op achttien oktober tweeduizend twee in register Hypotheken 4 deel 18519 nummer 34.

Ten tijde van deze verkrijging was de Erfpachter een vereniging genaamd:

Woningbouwvereniging "Amsterdam-Zuid", gevestigd te Amsterdam.

Deze vereniging is nadien gefuseerd met de Amsterdamse Woningbouwvereniging de Dageraad, gevestigd te Amsterdam als verkrijgende rechtspersoon welke rechtspersoon vervolgens is omgezet in Stichting de Dageraad, gevestigd te Amsterdam.

Stichting de Dageraad is vervolgens bij akte op negenentwintig juni tweeduizend één verleden voor mr. P.J. Simons, notaris te Hilversum per de daaropvolgende dag gefuseerd met drie andere stichtingen tot: Stichting de Alliantie, gevestigd te Hilversum, van welke fusie een notariële verklaring werd ingeschreven in voormelde Openbare Registers te Amsterdam op zes juli tweeduizend één in register Hypotheken 4 deel 17496 nummer 48.

Vervolgens is het recht van erfpacht met de daarop gestichte opstallen gesplitst in appartementsrechten bij na te melden akte splitsing in appartementsrechten.

Bepalingen

Koper en verkoper verklaarden dat zij de koopovereenkomst en de levering ondermeer zijn aangegaan onder de navolgende bepalingen en bedingen:

Kosten en belastingen

Artikel 1

Alle kosten en belastingen waaronder de notariële kosten en de overdrachtsbelasting zijn voor rekening van koper.

Omschrijving leveringsverplichting

Artikel 2

1. Verkoper levert aan koper een appartementsrecht, dat:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte vindt heden plaats, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het ondertekenen van het koopcontract, behoudens normale slijtage.
Koper is bekend dat het verkochte altijd voor verhuur is gebruikt.
3. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of leverancier(s) gaan over op koper.
Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek draagt verkoper deze aanspraken, alsmede de rechten uit premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn, bij deze over aan de koper, zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn.
Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

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

Risico

Artikel 3

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

Baten en lasten

Artikel 4

1. De baten en lasten, inbegrepen de bijdrage in de exploitatiekosten, van het verkochte zijn vanaf het ondertekenen van deze akte voor rekening van koper.
2. Voorzover koper bij statuten, reglement of vergaderingsbesluit aansprakelijk is of wordt gesteld voor de voor rekening van verkoper komende bijdragen terzake van het verkochte die in het lopende en/of voorafgaande kalenderja(a)r(en) opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, verplicht verkoper zich deze bijdragen te voldoen.

Koopovereenkomst

Artikel 5

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen verkoper en koper gelden hetgeen vóór het passeren van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

Ontbindende voorwaarden

Alle ontbindende voorwaarden die vóór het passeren van deze akte zijn overeengekomen, zijn thans uitgewerkt.

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

Uitsluiting ontbinding

Koper en verkoper doen uitdrukkelijk afstand van ieders recht om ontbinding van de koop en de levering te vorderen.

Appartementsrecht

Het gebouw en het erfpachtrecht, waartoe het verkochte behoort, zijn gesplitst in appartementsrechten blijkens akte houdende splitsing in appartementsrechten op twee november tweeduizend zeven verleden voor genoemde notaris mr. R.H. Meppelink, bij afschrift ingeschreven ten voormelde Openbare Registers te Amsterdam op vijf november tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, deel 53426 nummer 29, in welke akte tevens is vastgesteld het Reglement van splitsing. Koper verklaart een afschrift van deze splitsingsakte en het bijbehorende Reglement te hebben ontvangen en met de inhoud akkoord te gaan.

Koper is van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars: **Vereniging van Eigenaars Van Ostadestraat 51 te Amsterdam.**

In de akte van splitsing is ondermeer bepaald:

VII. TOESTEMMING SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN GEMEENTE AMSTERDAM, WIJZIGING ALGEMENE BEPALINGEN ERFPACHT

*Van de goedkeuring van de Gemeente Amsterdam aan de onderhavige splitsing als bedoeld in artikel 21, lid 1 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam blijkt uit het besluit van de Gemeente Amsterdam de dato twee juli tweeduizend zeven, nummer MB 2007007271, hierna aan te duiden als **Convenant**, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht, zulks met inachtneming van het Convenantsplitsing en verkoop sociale huurwoningen*

2002 – 2007 (Gemeentebld 1, nummer 57) en behoudens eventuele door Burgemeester en Wethouders vastgestelde wijzigingen voortvloeiende uit nadere, dan wel nieuwe afspraken tussen de Gemeente, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en woningcorporaties, onder de navolgende voorwaarden:

Wijziging van toepassing zijnde Algemene Bepalingen

Met ingang van één november tweeduizend zeven zijn op de erfpacht van toepassing de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689 en vastgelegd in een notariële akte de dato zevenentwintig december tweeduizend, ingeschreven in gemelde openbare registers te Amsterdam op zevenentwintig december tweeduizend in deel 17109, nummer 37, hierna aan te duiden als **Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000**, verklaren de comparanten, handelend als gemeld, met deze Algemene bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen, en dat tevens van toepassing worden verklaard de navolgende bijzondere bepalingen

Tijdvak

1. Als tijdstip waarop de splitsing ingaat wordt aangenomen één november tweeduizend zeven.
De einddatum van het eerste tijdvak is éénendertig oktober tweeduizend zevenenvijftig.

Vervaldata

2. De canon dient bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen te worden voldaan op één mei en één november van elk jaar.

Vooruitbetaling canon

3. De hiervoor onder D. vermelde canonbedragen zijn voor alle in appartementsrechten gesplitste erfpachten vooruitbetaald voor de periode van één november tweeduizend zeven tot en met éénendertig oktober tweeduizend zevenenvijftig.

Bestemming en bestemmingswijziging

- 4.1. De bestemming van de appartementsrechten met indexnummers A-1 tot en met A-4 is: "sociale huurwoning".
De woningen zijn bestemd als "sociale huurwoning", die als zodanig dienen te worden gebruikt, waarbij onder sociale huurwoning wordt verstaan een huurwoning in het bezit van een toegelaten instelling in de zin van artikel 70, eerste lid van de Woningwet of een toegelaten instelling die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amsterdam voldoende werkzaam is in het belang van de Amsterdamse Volkshuisvesting (artikel 2 onder h Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam).
- 4.2. De bestemming "sociale huurwoning" wordt met ingang van het moment van juridische levering van het appartementsrecht gewijzigd in "koopwoning" onder de voorwaarden dat:
 - I. de Erfpachter aan de Gemeente een éénmalige jaarlijks door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bijdrage voldoet bij de juridische levering van het appartementsrecht, te betalen via de instrumenterende notaris;
 - II. het in artikel 3 van het Convenant afgesproken aantal te verkopen

woningen binnen (een deel van) een stadsdeel (nog) niet is bereikt behoudens eventuele door Burgemeester en Wethouders vastgestelde wijzigingen voortvloeiende uit nadere, dan wel nieuwe afspraken tussen de Gemeente, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en woningcorporaties; en

- III. aan de positieve zienswijze conform artikel 12 van het Convenant met betrekking tot de te leveren woning is voldaan.

Vervreemding

5. Elk na de splitsing ontstane appartementsrecht, voor zover het één of meerdere woningen omvat, mag slechts worden vervreemd aan:
- a. de huurder op het moment van splitsing in appartementsrechten,; dan wel
 - b. een gegadigde voor een appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder, als bedoeld in het vorige lid, van het desbetreffende appartementsrecht.

Einde tijdvak

6. Als tijdstip waarop het tijdvak voor de erfpacht zal zijn verlopen, wordt aangenomen éénendertig oktober tweeduizend zevenenvijftig, waarna de erfpacht zal worden herzien conform de procedure, zoals is vastgelegd in artikel 11 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, zodat op één november tweeduizend zevenenvijftig een nieuw tijdvak aanvang zal nemen, met alle daaraan verbonden rechtsgevolgen.

Kwaliteitseisen

7. De Erfpachter heeft door overlegging van de in artikel 6, lid 6 "Convenant splitsing en verkoop sociale huurwoningen 2002-2007" genoemde rapportage, zoals vastgesteld door Burgemeester en Wethouders bij besluit van negenentwintig oktober tweeduizend twee nummer 2002/12133 ROIB of door overlegging van het in artikel 6, lid 3 "Convenant splitsing en verkoop sociale huurwoningen 2002-2007" genoemde investeringsplan verklaart dat de woningen in het bij deze akte gesplitste complex, die in het kader van het "Convenant splitsing en verkoop sociale huurwoningen 2002-2007" verkocht zullen worden, op het moment van verkoop of op het moment dat de Erfpachter de meerderheid van de erfpachten in de bij deze akte opgerichte Vereniging van Eigenaren verliest, aan de in artikel 6, lid 2 van het Convenant gestelde kwaliteitseisen voldoen.

Bijzondere bepalingen

8. Tenslotte verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, dat met betrekking tot bijzondere bepalingen verwezen wordt naar gemelde akten van vestiging tijdelijke erfpacht, bestemmingswijziging en conversie is, welke bijzondere voorwaarden - voor zover mogelijk- op de erfpacht van toepassing blijven.
In gemelde titels van aankomst staan overigens geen erfdienstbaarheden, bijzondere bepalingen of kwalitatieve verplichtingen vermeld.

Bruto vloeroppervlakte, canon en afkoopsom

De bruto vloeroppervlakte, de canon en de afkoopsom van de appartementsrechten zijn vermeld bij de omschrijving van het verkochte.

De canon is afgekocht tot en met eenendertig oktober tweeduizend zevenenvijftig.

Bestemmingswijziging

Door betaling van een bedrag groot vijf duizend éénhonderd euro (€ 5.100,00) door verkoper aan de gemeente Amsterdam, is per heden de bestemming van het verkochte gewijzigd in koopwoning.

Lasten en beperkingen

Koper heeft bij de koopovereenkomst de lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 2 uitdrukkelijk aanvaard voorkomende in gemelde splitsingsakte.

Voor zover in de aangehaalde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

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

Verklaring bestuur vereniging van eigenaars conform artikel 122 leden 5 en 6 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek

Uit een aan deze akte gehechte verklaring van het bestuur van de vereniging van eigenaars blijkt hetgeen verkoper per heden aan de hiervoor bedoelde vereniging verschuldigd is, en dat het reservefonds als bedoeld in artikel 126 lid 1 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, thans nihil is.

De lopende maandbijdrage van de vereniging van eigenaren zal door de administrateur de Alliantie VvE Diensten rechtstreeks tussen verkoper en koper worden verrekend.

Slotverklaring

Verkoper en koper verklaarden verder nog de door verkoper opgegeven lasten te hebben verrekend en elkaar daarvoor kwijting te verlenen.

Energieprestatiecertificaat

Het Verkochte is een huurwoning van een woningcorporatie; tot één januari tweeduizend negen is geen energieprestatiecertificaat vereist.

Woonplaatskeuze

Verkoper en koper verklaarden dat zij voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van de minuut van deze akte, thans aan het adres Fred. Roeskestraat 100, 1076 ED Amsterdam.

Volmacht

Van de volmachtverlening aan de comparante sub 1 blijkt uit één onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van depot op negen maart tweeduizend vier voor mij, notaris verleden.

Slot

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparanten opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparanten en daarna door mij, notaris, ondertekend om elf uur en tien minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) R.H. Meppelink

Ondergetekende, mr. Rien Henk Meppelink, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verklaart dat de onroerende zaak, bij deze 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 artikelen 6 of 8a van die wet.

(w.g.) R.H. Meppelink

Ondergetekende, mr. Rien Henk Meppelink, notaris met plaats van vestiging 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 op 04-06-2008 om 11:59 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 54805 nummer 50. Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer D70C6770FAA2870176EA84D26BCA68B3 toebehoort aan Meppelink Rien Henk.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.