Solebaystraat 60 1, 1055ZT AMSTERDAM (46113)



Portiekwoning
de woning met balkon, gelegen op de eerste verdieping met meterkast in het trappenhuis en een berging in het souterrain

Beschrijving

de woning met balkon, gelegen op de eerste verdieping met meterkast in het trappenhuis en een berging in het souterrain, plaatselijk bekend Solebaystraat 60-1, 1055 ZT Amsterdam



Veilinginfo

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Nederland (internet-only) dinsdag 15 augustus 2023
Inzet	dinsdag 15 augustus 2023 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 15 augustus 2023 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	Portiekwoning
Bouwjaar	1934
Kamers	2
Slaapkamers	1
Woonoppervlakte	48 m^2
Woninginhoud	143 m^3
Bezichtiging	Niet mogelijk
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	Bewoond







Kadastrale omschrijving	kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie C, complexaanduiding 11107, appartementsindex 78, uitmakende het vierenzestig/zevenduizend éénhonderd drieënzestigste (64/7.163ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het voortdurend recht van erfpacht van drie percelen grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, zijnde een gebouw, gelegen aan de Bos en Lommerweg 2 tot en met 8 en 10 tot en met 28, Haarlemmerweg 507 tot en met 517 en Solebaystraat 60 tot en met 82 te Amsterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie C, nummers 8211, groot zes are en negentig centiare; 8212, groot zestien are en achtenveertig centiare en 8213, groot dertien are en vierenzeventig centiare;
Milieuinformatie	zie Bodemrapportage van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

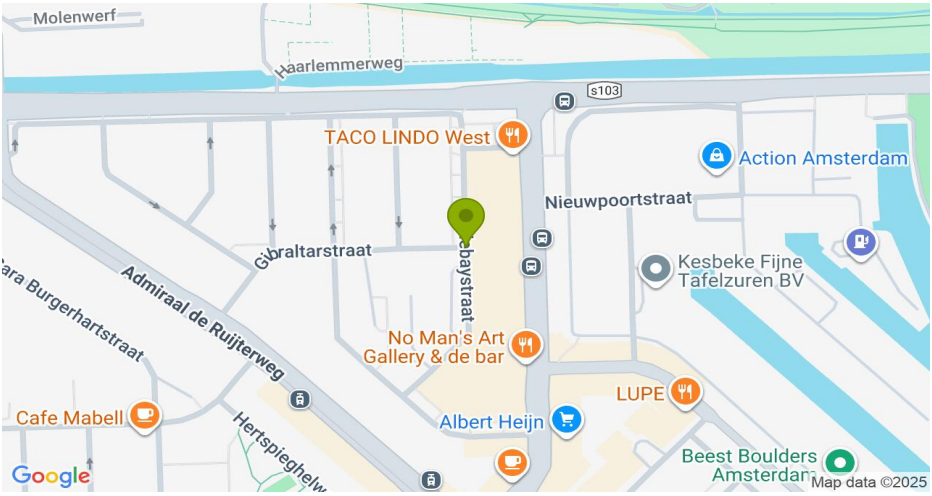
Financieel

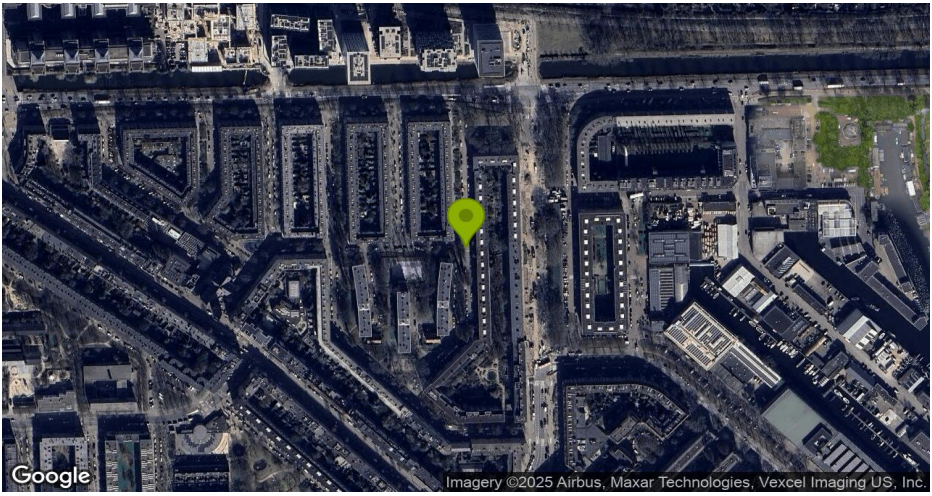
Lasten	onroerende zaak belasting, € 770,13 jaarlijks rioolheffing, € 160,43 jaarlijks watersysteemheffing, € 50,46 jaarlijks
Lasten (k.k.)	Zie veilingvoorwaarden
Inzetpremie	1% voor rekening van verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 5.734,00 (per 23-06-2023 om 13:57 uur) De gegevens van de Vereniging van Eigenaars volgen nog (per 20-06-2023 om 14:15 uur)

Bijzonderheden

Artikel 41 Huisvestingswet: Het is verboden om een woonruimte behorend tot een met het oog op de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie van woonruimten, die gelegen is in een in die verordening aangewezen gebied zonder vergunning van burgemeester en wethouders, in gebruik te geven binnen een periode van vier jaar na de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar.

In afwijking van het bepaalde op de site van de gemeente Amsterdam ('Als u een woning koopt moet u er zelf gaan wonen.') belet de regeling de koper niet om de woning door te verkopen zonder er zelf te gaan wonen.


Molenwerf
Haarlemmerweg
S103
TACO LINDO West
Action Amsterdam
Nieuwpoortstraat
Gibraltarstraat
Admiraal de Ruijterweg
Kesbeke Fijne Tafelzuren BV
No Man's Art Gallery & de bar
LUPE
Cafe Mabell
Albert Heijn
Beest Boulders Amsterdam
Google
Map data ©2025

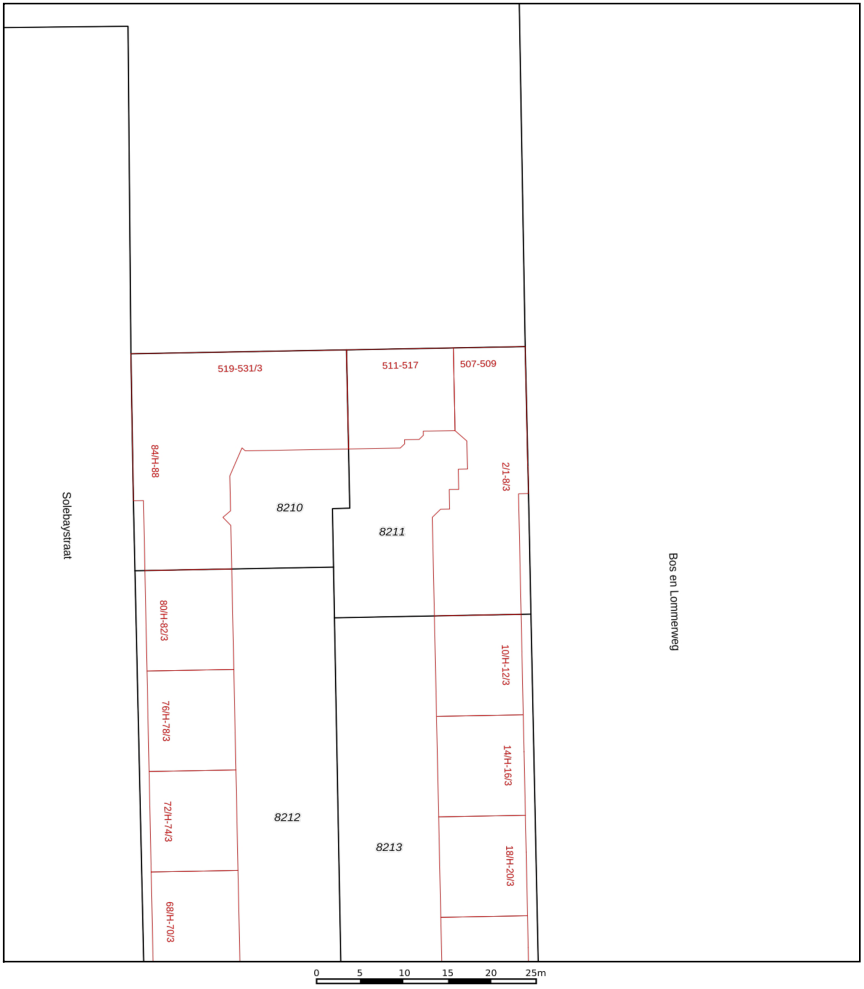

Google
Imagery ©2025 Airbus, Maxar Technologies, Vexcel Imaging US, Inc.

Kadastrale kaart

46113-kadastralekaart1055Solebaystraat.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2023000657



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juni 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Sloten Noord-Holland
Sectie	C
Perceel	8211

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.

kadaster

Bijlage

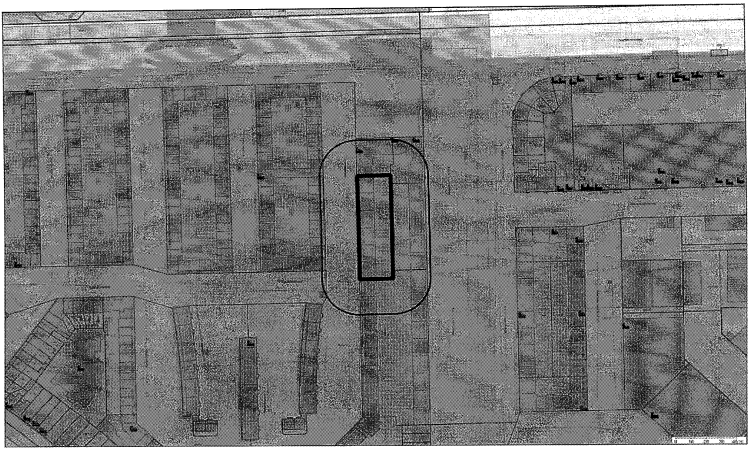
46113_Bodemrapportage.pdf

Veiling
biljet.nl

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Bodemrapportage

Solebaystraat 601 te Amsterdam



Legenda			
	Geselecteerd gebied		Onderzoekscontouren
	25-meter buffer		HBB punt (historische bron)
	Overzicht Bodemlocaties		Tanks

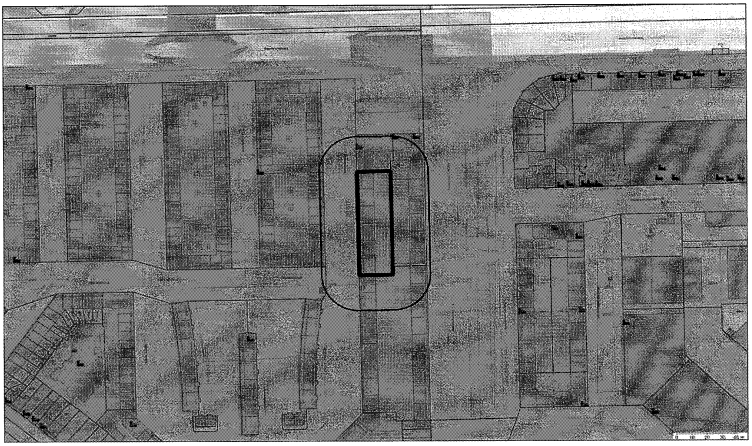
Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 118743 Y 488552 meter

Veiling biljet.nl

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Bodemrapportage

Solebaystraat 601 te Amsterdam



Legenda			
	Geselecteerd gebied		Onderzoekscontouren
	25-meter buffer		HBB punt (historische bron)
	Overzicht Bodemlocaties		Tanks

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 118743 Y 488552 meter

Veiling biljet.nl

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Informatie over geselecteerd perceel/gebied	4
Overzicht van Bodemlocaties	4
Niet aan bodemlocatie gekoppelde bodembedreigende activiteiten	20
Tanks	21
Informatie van objecten binnen een buffer van 25 meter rondom het geselecteerde perceel	22
Overzicht van Bodemlocaties	22
Niet aan bodemlocatie gekoppelde bodembedreigende activiteiten	25
Tanks	26
Bodemfunctiekaart	27
PFAS toepassingskaart	28
PFAS ontgravingskaart	29
PFAS gebruikerskaart vrij toepasbaar	30
PFAS gebruikerskaart toepasbaar niet ingedeeld	31
PFAS ACN kaart	32
Toelichting	33
Begrippenlijst	35
Disclaimer	37

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Inleiding

Welke informatie vindt u wel en niet in dit rapport?
In deze rapportage vindt u de gegevens die bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) bekend en verwerkt zijn over de (te verwachten) bodemkwaliteit van het geselecteerde adres en de directe omgeving. Deze gegevens zijn afkomstig uit het bodeminformatiesysteem en kunnen gebruikt worden bij eigendomsoverdracht van een perceel, taxaties en de uitvoering van bodemonderzoek.

De OD NZKG voert diverse taken uit op het gebied van vergunningverlening, handhaving en toezicht voor gemeenten rondom het Noordzeekanaal en de Provincies Noord-Holland, Utrecht en Flevoland. In onderliggend rapport is bodeminformatie te vinden, waarover de OD NZKG beschikt ten tijde van het samenstellen van dit dynamische rapport.

Voor het uitvoeren van bodemonderzoek moet, conform de NEN 5725 (historisch onderzoek), NEN 5707 (verkennend asbestonderzoek, NEN 5740 (verkennend bodemonderzoek), en ARVO (Amsterdamse Richtlijn voor Verkennend Onderzoek), in een straal van 25 meter rondom de onderzochte locatie, alle milieu-informatie (ook die van het bouwvergunning- en Wet Milieubeheer-archief) worden verzameld. Om deze informatie in te kijken (de daadwerkelijke archieven te raadplegen) kunt u contact opnemen met de gemeente waar uw aanvraag betrekking op heeft.

Vanaf 1 november 2021 sluiten wij meldingsformulieren uit van de rapportage. Deze formulieren bevatten geen aanvullende informatie op de documentatie die reeds verstrekt wordt in de bodemrapportage en bovendien zijn deze formulieren slechts 1 jaar geldig. Doordat de besluiten op deze meldingen ook in de rapportagetool staan, is nog steeds alle relevante informatie beschikbaar in de rapportage.

Hieronder volgt een korte omschrijving van de beschikbare informatie in de rapportage. Heeft u vragen over dit rapport dan kunt u uw vraag stellen via het zaaksysteem. Vergeet daarbij niet dit rapport als bijlage mee te sturen.

Opbouw van het rapport
Het rapport is opgedeeld in verschillende onderdelen. Het volgt de opbouw van het bodeminformatiesysteem. Hierin is een zogenaamde mappenstructuur te ontdekken, waarbij 'bodemlocatie' het hoogste niveau is. Onder een bodemlocatie kunnen één of meerdere bodemonderzoeken, danwel één of meerdere sanering- verontreiniging- en zorgmaatregelcontouren zijn opgenomen. Het is ook mogelijk dat onder een locatie een of meerdere besluiten zijn opgenomen.

Daarnaast kan het voorkomen dat er meerdere locaties op of over het geselecteerde adres vallen. In dat geval krijgt u alle relevante informatie op dezelfde gestructureerde manier weergegeven.

Veiling biljet.nl

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Informatie over geselecteerd perceel/gebied

Overzicht van Bodemlocaties

Locatie "Gibraltarbuurt"

Locatie	Gibraltarbuurt
Locatiecode	AM036316388
Locatiecode bevoegd gezag	AM036316388
Straatnaam/huisnummer	Admiraal de Ruijterweg
Postcode	
Plaatsnaam	West
Gemeente	Amsterdam (0363)
Gegevensbeheerder locatie	Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Overzicht onderzoeken

Type onderzoek	Historisch onderzoek
Rapportcode	AM000038714
Onderzoeksbureau	omg
Rapportnummer	AM036316388/O05
Rapportdatum	28-11-2013
Aanleiding voor het onderzoek	Onbekend
Conclusie rapport	

Beschikbare documenten bij onderzoek

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Type onderzoek	Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 en Verkennend asbestonderzoek NEN 5707
Rapportcode	NZ036306983
Onderzoeksbureau	Stantec
Rapportnummer	m17a0237.r01
Rapportdatum	12-06-2017
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Aanleiding: Herinrichting van het openbaar gebied Zintuiglijk: Zwak tot matig baksteen en plastic en brokken beton. Bovengrond: Hg, Zn, PAK>Aw Ondergrond: Pb>T, Hg, Zn>Aw Grondwater: As, Pb>T, Ba, naftaleen>S Asbest: visueel en analytisch niet aangetoond. Conclusies: De bovengrond is licht verontreinigd met kwik, zink en PAK. De

	ondergrond is matig verontreinigd met lood en licht met kwik en zink. Het grondwater is arseen en lood en licht met barium en naftaleen. Beoordeling OD/gemeente (d.d. en zaaknummer):

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Bodem- en asbestonderzoek Bos en Lommerweg te Amsterdam	12-06-2017		m17a0237.r01.pdf

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	NZ036320939
Onderzoeksbureau	IDDS
Rapportnummer	A1823/JHA/rap2
Rapportdatum	08-03-2022
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	- In het vrijgegraven en geïnspecteerde materiaal uit de inspectiegaten en boringen is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. - In de onderzochte mengmonsters van de grond zijn geen verhoogd gewogen asbestgehalten aangetoond.

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
BO Asb Willem de Zwijgerlaan	08-03-2022	Verkennend asbest in grondonderzoek	VBO Asb W. de Zwijgerlaan

Overige beschikbare documenten bij locatie

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Type besluit	Kenmerk	Status	Datum
OO uitvoeren	O05	HO fase (HO)	28-11-2013

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Locatie "Solebaystraat OW"

Locatie	Solebaystraat OW
Locatiecode	AM036302668
Locatiecode bevoegd gezag	AM036302668

Veiling biljet.nl

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Straatnaam/huisnummer	SOLEBAYSTRAAT 0 trc
Postcode	1055ZN
Plaatsnaam	West
Gemeente	Amsterdam (0363)
Gegevensbeheerder locatie	Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Overzicht onderzoeken

Type onderzoek	Indicatief onderzoek
Rapportcode	AM000002697
Onderzoeksbureau	Omegam
Rapportnummer	6763.0
Rapportdatum	15-07-1993
Aanleiding voor het onderzoek	Calamiteit
Conclusie rapport	Verkennend onderzoek voor aanleg vuil- en regenwaterriooltrace

Beschikbare documenten bij onderzoek

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Type onderzoek	Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 en Verkennend asbestonderzoek NEN 5707
Rapportcode	NZ036306969
Onderzoeksbureau	Antea Group
Rapportnummer	412749
Rapportdatum	09-11-2016
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Aanleiding: herontwikkeling park en rioleringswerk Zintuiglijk: sporen van puin, kolen en baksteen Bovengrond: Hg, Pb, PAK>Aw Ondergrond: geen overschrijdingen Grondwater: geen overschrijdingen Asbest: visueel en analytisch aangetoond, maar onder de toetswaarde. Conclusies: De bovengrond is licht verontreinigd met kwik, lood en PAK. Beoordeling OD/gemeente (d.d. en zaaknummer):

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Verkennend bodem-, asbest- en verhardingsonderzoek Solebaystraat te Amsterdam	09-11-2016		412749_rap01.pdf

Overige beschikbare documenten bij locatie

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten

Omschrijving bedrijf	Bedrijfsnaam	Startjaar	Eindjaar	Adres
900070 ophooglaag (niet gespecificeerd) nsx: 200	Onbekend	Onbekend	heden	SOLEBAYSTRAAT 0trc

Besluiten

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Locatie "PoP-gebied A t/m E Glasvezel"

Locatie	PoP-gebied A t/m E Glasvezel
Locatiecode	NZ036324456
Locatiecode bevoegd gezag	AM036321968
Straatnaam/huisnummer	Bos en Lommer 0
Postcode	
Plaatsnaam	Amsterdam
Gemeente	Amsterdam (0363)
Gegevensbeheerder locatie	Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Overzicht onderzoeken

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	AM000039828
Onderzoeksbureau	MWH
Rapportnummer	M13G0355.definitief.r01
Rapportdatum	14-04-2014
Aanleiding voor het onderzoek	Omgevingsvergunning
Conclusie rapport	Aanleiding: herinrichting van het plantsoen alsmede het aanleggen van een drainage systeem om de grondwateroverlast tegen te gaan Zintuiglijk:bijmenging van baksteen, stenen en beton Bovengrond: >T PAK en zink >I PAK en zink Ondergrond: >T Koper, lood, zink en PAK >I Koper, lood, zink en PAK Grondwater: >T Arseen >I Benzeen Asbest: zintuiglijk en analytisch niet aangetoond. Conclusies: Sterke vervuiling met Lood, zink, PAK en koper in deelgebied 1 . dit is heterogeen verdeelt en waarschijnlijk te koppelen aan de oudstedelijke ophooplaag. de exacte omvang van de lood vervuiling is niet bekend. In deelgebied 2 en 3 is geen sprake van ernstige bodemverontreiniging. Werken in deelgebied 1 kent de veiligheidsklasse 3T de rest is de basisklasse van toepassing. Het grondwater heeft matig verhoogde gehalten van arseen. de fundering is geschikt gevonden voor hergebruik. ook is er geen asbest aangetroffen.

Veiling biljet.nl

	Beoordeling OD/gemeente (d.d. en zaaknummer):

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Verkennend bodem-en verhardingsonderzoek ter plaatse van het Frederik Hendrikplantsoen Amsterdam	14-04-2014	Verkennend bodem- en verhardingsonderzoek ter plaatse van het Frederik Hendrikplantsoen	Verkennend bodem- en verhardingsonderzoek ter plaatse van het Frederik Hendrikplantsoen

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	NZ036313176
Onderzoeksbureau	Oranjewoud
Rapportnummer	264464
Rapportdatum	06-12-2013
Aanleiding voor het onderzoek	Omgevingsvergunning
Conclusie rapport	Aanleiding: Verkennend (water)bodemonderzoek tbv realisatie ondergrondse parkeergarage Singelgracht Zintuiglijk: puin- en baksteenhoudend Grondonderzoek Bovengrond: >Aw met Cd, Cu, Hg, Mo, Ni, Pb, Zn, PAK, PCB Ondergrond (b.19/2,5-3,0) > I; overig tot max. 14,0 m-mv > AW Grondwater: >S met As, Ba, Zn, naftaleen Asbest: visueel en analytisch niet aangetoond. Waterbodemonderzoek Tpv S08 (2,6-3,0): > I met Cu, Pb Overige sliblagen > AW Tpv contour parkeergarage ook andere bodemonderzoeken bij ons bekend. AM*11168+AM*19311: VO Singelgracht (MWH, M17A0253, 5-10-2017) AM*16821: VO Fred. Hendrikplantsoen (MWH, M13G0355, 14-4-2014)) AM*17818: VO Marnixkade 75 (Antea, 268109-13, 13-5-2014) Beoordeling OD (d.d. 21-2-2020 en z9447179): Onderzoek uit 2013 verouderd --> actualiserend bodemonderzoek conform de ARVO 2019 nodig.

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Verkennend (water)bodemonderzoek Singelgracht in Amsterdam West	06-12-2013		20131206_1909-1710_v1.0_-_ID_004_Rapport_bodemonderzoek_2013.pdf

Type onderzoek	Plan van aanpak (zorgplicht, geen saneringsplan)
Rapportcode	NZ036320185
Onderzoeksbureau	Arcadis
Rapportnummer	301112742

Veiling biljet.nl

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Rapportdatum	09-02-2022
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	De werkzaamheden bestaan uit het verwijderen van de bestrating en het graven van een sleuf waarin de glasvezelkabel wordt aangebracht. De maximale ontgravingsdiepte bedraagt 0,6 meter minus maaiveld (m-mv). De breedte van de sleuf bedraagt 0,25 meter. Op enkele locaties binnen de saneringslocatie worden ook horizontale boringen uitgevoerd (bijvoorbeeld bij wegkruisingen). Ten behoeve van de uitvoering van deze boringen wordt bij het in- en uittredepunt tot circa 0,70 m-mv ontgraven. Locaties van de uit te voeren boringen worden benoemd in het werkplan.

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Werkplan Amsterdam PoP-gebied A	09-02-2022		Werkplan_Amsterdam_PoP-gebied_A_-_D10047842_red.pdf

Type onderzoek	Saneringsplan
Rapportcode	NZ036320100
Onderzoeksbureau	Arcadis
Rapportnummer	D10046642:61
Rapportdatum	03-02-2022
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Betreft RSP voor het aanleggen van een glasvezelnet. In dit raamsaneringsplan worden de voorgenomen werkzaamheden beschreven. Ten behoeve van de uitvoering van de werkzaamheden zal per PoP-gebied ook een werkplan worden ingediend, gebaseerd op dit raamsaneringsplan. In het werkplan zal per gebied de verontreinigingssituatie en de uit te voeren werkzaamheden meer gedetailleerd worden beschreven. De wijze van uitwerking van de werkplannen zal worden behandeld met het voorliggende saneringsplan. Zaak 10880678

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Raamsaneringsplan Bodem Amsterdam PoP-gebied A t/m E Open Dutch Fiber	03-02-2022		Raamsaneringsplan_Amsterdam_-_D10046642_versie_3.pdf

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	NZ036320215
Onderzoeksbureau	IDDS
Rapportnummer	A1288/JHA/rap1
Rapportdatum	03-02-2022
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Aanleiding: De onderzoeken zijn uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen werkzaamheden ten behoeve van de herinrichting van het maaiveld voor de toekomstige inrit van de

Veiling biljet.nl

	Singelgrachtgarage. Zintuiglijk: - In de grond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen (baksteen, kolengruis en puin) aangetroffen. - Onder de asfaltverharding van de rijbaan en het fietspad is funderingsmateriaal aangetroffen. De verhardingslagen zijn niet onderzocht als bodem. Asbest: visueel aangetoond: nee, analytisch aangetoond: nee (< 0,4 mg/kg d.s.) Bovengrond: zware metalen, min. olie , PCB en PAK >Aw Ondergrond: Lood en koper >I / koper, zink en lood >T / zware metalen, min. olie , PCB en PAK >Aw Grondwater: arseen >T / zink, barium, arseen en molybdeen >S PFAS: 'niet toepasbaar'/'verontreinigd' Conclusies: - De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie. In de bovengrond is (op indicatieve basis) zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetoond. - De ondergrond is plaatselijk licht tot sterk verontreinigd met zware metalen en licht verontreinigd met PAK, PCB en minerale olie. - Het grondwater is licht tot matig verontreinigd met zware metalen. Beoordeling OD/gemeente (dd en zaaknummer):

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Verkennend milieukundig en Verhardings-bodemonderzoek, Frederik Hendrikplantsoen, Amsterdam	03-02-2022		A1288_Rapportage_verkennend_bodem-_en_verhardingsonderzoek_Inrit_Singelgrachtgarage.pdf

Type onderzoek	Plan van aanpak (zorgplicht, geen saneringsplan)
Rapportcode	NZ036320413
Onderzoeksbureau	Arcadis
Rapportnummer	z11030334
Rapportdatum	11-03-2022
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Met het uitzetten van de ontgravingscontouren is door de milieukundig begeleider geconstateerd dat de contouren van de ontgraving bij locatie A-015 beschreven in het werkplan per abuis niet correct zijn weergegeven op tekening. Hierop is besloten de beschikbare informatie voor locatie A-015 nogmaals te beoordelen. Daarbij is onderzoek naar voren gekomen welke niet eerder is ingezien. Dit onderzoek van Cauberg-Huygen (2010) is bijgevoegd. Op basis van het uitgevoerde nader onderzoek is het tracé sterk verontreinigd met PAK, welke in lijn is met de verwachting op basis van ligging in BKK zone C. Om deze reden wordt 70 meter tracé welke initieel was aangemerkt als licht verontreinigd aanvullend als sterk verontreinigd op basis van de BKK. Hierdoor wordt ca. 11 kuub sterk verontreinigde grond aanvullend tijdelijk uitgeplaatst. Het aanvullende tracé is bijgevoegd. Laagscheiding zal worden toegepast met de werkzaamheden. De wijziging op het werkplan wordt opgenomen in het logboek van de milieukundig begeleider en zal tevens worden benoemd in het evaluatieverslag van de werkzaamheden.

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Wijziging werkplan	11-03-2022		Wijziging_trac¿df.pdf

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	NZ036320414
Onderzoeksbureau	Arcadis
Rapportnummer	D10051616:3
Rapportdatum	04-03-2022
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Aanleiding: Uitrol glasvezelnetwerk in Amsterdam. Zintuiglijk: Baksteen. Asbest: visueel niet aangetoond. Analytisch niet onderzocht. Bovengrond: Geen >Aw (0,0-0,4 m-mv), Ter plaatse van boring C-118 is de grond echter plaatselijk sterk verontreinigd met PCB; Ondergrond: Lood, minerale olie >Aw en xylenen >I (0,4-0,9 m-mv); Grondwater: Barium >I (aanwezige kalklaag). PFAS: Niet onderzocht. Conclusies: Beoordeling OD/gemeente (dd en zaaknummer): Indien er graafwerkzaamheden in de (sterk verontreinigde) bodem worden verricht moet men zich houden aan het reeds ingediende en beschikte RSP. Zie voor het RSP zaaknummer 10880678. Z11031035, 16-03-2022.

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Milieuhygiënisch verkennend bodemonderzoek Amsterdam pop-B, Pop-C & Pop-E	04-03-2022	Bodemonderzoek	Bodemonderzoek

Type onderzoek	Plan van aanpak (zorgplicht, geen saneringsplan)
Rapportcode	NZ036320415
Onderzoeksbureau	Arcadis
Rapportnummer	D10052225:8
Rapportdatum	11-03-2022
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	De werkzaamheden bestaan uit het verwijderen van de bestrating en het graven van een sleuf waarin de glasvezelkabel wordt aangebracht. De maximale ontgravingsdiepte bedraagt 0,6 meter minus maaiveld (m-mv). De breedte van de sleuf bedraagt 0,25 meter. Op enkele locaties binnen de saneringslocatie worden ook horizontale boringen uitgevoerd (bijvoorbeeld bij wegkruisingen). Ten behoeve van de uitvoering van deze boringen wordt bij het in- en uittredepunt tot circa 0,70 m-mv ontgraven. Locaties van de uit te voeren boringen worden benoemd in het werkplan.

Veiling biljet.nl

	Z11031035

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Werkplan Amsterdam PoP-gebied B	11-03-2022	Werkplan	Werkplan

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	NZ036319927
Onderzoeksbureau	Arcadis
Rapportnummer	D10046345:10
Rapportdatum	23-12-2021
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Uitgevoerd voor werk aan glasvezelkabelnet Enkele spots die waren gebleken uit het vooronderzoek (de rest is zone C). Voornamelijk >AW zw. metalen, minerale olie, PAK en PCB bij boring A-063 Pb en Zn van 0,5 t0t 1,0 > I zaak 10880678

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Milieuhygiënisch verkennend bodemonderzoek Amsterdam PoP-A	23-12-2021		Milieuhygiënisch_Verkennend_Bodemonderzoek_-_10046345_red.pdf

Type onderzoek	Historisch onderzoek
Rapportcode	NZ036319929
Onderzoeksbureau	Qterra
Rapportnummer	21-1000047-4-PoPA
Rapportdatum	30-12-2021
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Qterra heeft in opdracht Open Dutch Fiber een vooronderzoek (NEN 5725, Aanleiding G) uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen aanleg van een glasvezelnetwerk en de daarmee gepaard gaande graafwerkzaamheden ter plaatse van PoP-gebied A in Amsterdam Bos en Lommer. Conclusies: Voor een aantal locaties heeft het vooronderzoek niet voldoende gegevens opgeleverd. De ontbrekende gegevens zijn aangevuld middels uitvoering van een verkennend bodemonderzoek. Doel van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is geweest het vaststellen of een Wbb-melding dan wel een verhoogde veiligheidsklasse conform de CROW 400 van toepassing is.

	Uit de resultaten van onderhavig vooronderzoek in combinatie met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is gebleken dat voor de uitvoeringen van de werkzaamheden diverse meldingen benodigd zijn in het kader van de Wet bodembescherming. Geadviseerd wordt om voor deze locaties een gecombineerd saneringsplan op te stellen. Binnen het tracé dat door ODF is aangeleverd is alleen van het tracédeel op het particuliere perceel in deellocatie A-035 geen advies op te stellen. In overleg met de opdrachtgever is hier een boring op de openbare weg geplaatst en niet op het perceel. De resultaten van het verkennend onderzoek op deze deellocatie zijn enkel representatief voor het tracédeel op de openbare weg. Zaaknummer 10880635

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Vooronderzoek werken in verontreinigde grond Aanleg glasvezelkabel Amsterdam Bos en Lommer PoP-gebied A	30-12-2021		VO_Bos_en_Lommer_PoP-gebied_A_21-1000047-4-PoPA_red.pdf

Type onderzoek	Plan van aanpak (zorgplicht, geen saneringsplan)
Rapportcode	NZ036320866
Onderzoeksbureau	Arcadis
Rapportnummer	30112742 D10054833:11
Rapportdatum	11-05-2022
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	n deze memo is het werkplan voor de werkzaamheden behorend onder het Raamsaneringsplan Bodem Amsterdam PoP gebied A t/m E, Arcadis (D10046642:61), 3 februari 2022 met het zaaknummer 10880678 opgenomen. De werkzaamheden behorend bij dit Raamsaneringsplan zijn bij de Gemeente Amsterdam bekend onder bodemlocatiecode AM036321968. Op 8 februari 2022 is op het Raamsaneringsplan een beschikking met instemming (document nummer 21814158) afgegeven door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG), welke de uitvoerende instantie is namens het bevoegd gezag Wet bodembescherming, de gemeente Amsterdam. De aanleiding voor de indiening van het werkplan betreft de uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van een glasvezelnetwerk. Hierbij wordt een sleuf gegraven en na het aanbrengen van de kabel wordt de grond weer teruggebracht in de sleuf. Het betreft derhalve "tijdelijk uitplaatsen" van de grond. Het werkplan is ingediend ten behoeve van de uitvoering van werkzaamheden in PoP (point of presence) gebied C. Zaak 11180372

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Werkplan Amsterdam PoP-gebied C	11-05-2022		Werkplan_Amsterdam_PoP-gebied_C_-_D10054833.pdf

Type onderzoek	Plan van aanpak (zorgplicht, geen saneringsplan)
Rapportcode	NZ036321021

Veiling biljet.nl

Onderzoeksbureau	Arcadis
Rapportnummer	30112742_D10054913:12
Rapportdatum	03-06-2022
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	In deze memo is het werkplan voor de werkzaamheden behorend onder het Raamsaneringsplan Bodem Amsterdam PoP gebied A t/m E, Arcadis (D10046642:61), 3 februari 2022 met het zaaknummer 10880678 opgenomen (hierna te noemen raamsaneringsplan). De werkzaamheden behorend bij dit Raamsaneringsplan zijn bij de Gemeente Amsterdam bekend onder bodemlocatiecode AM036321968.

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Werkplan Amsterdam PoP-gebied D	03-06-2022		Bos_en_Lommer_PoP-gebied_D_Qterra_21-1000047-4-PoPD_versie_2.2.pdf
Werkplan Amsterdam PoP-gebied D	03-06-2022		Werkplan_Amsterdam_PoP-gebied_D_-_D10054913.pdf

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	NZ036321022
Onderzoeksbureau	Arcadis
Rapportnummer	D10054307:9
Rapportdatum	19-04-2022
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Aanleiding: resultaten vooronderzoek voor aanleggen glasvezelnetwerk Zintuiglijk: Asbest: visueel aangetoond: nee, analytisch aangetoond: niet onderzocht Locatie D-174 Bovengrond: Pb >I Ondergrond: <Aw Grondwater: 1,2-dichlooretheen>S PFAS: niet onderzocht Conclusies: Locatie D-158 niet verontreinigd Locatie D-174 matig tot sterk Pb in de bovenste 0,5 m. Zaak 11235157

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Verkennend milieuhygiënisch bodemonderzoek Amsterdam PoP-D	19-04-2022		Verkennend_Milieuhygi¿sch_Bodemonderzoek_-_D10054307.pdf

Veiling biljet.nl

Type onderzoek	Plan van aanpak (zorgplicht, geen saneringsplan)
Rapportcode	NZ036321913
Onderzoeksbureau	Arcadis
Rapportnummer	30112742 - D10055731:14
Rapportdatum	22-08-2022
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	In deze memo is het werkplan voor de werkzaamheden behorend onder het Raamsaneringsplan Bodem Amsterdam PoP gebied A t/m E, Arcadis (D10046642:61), 3 februari 2022 met het zaaknummer 10880678 opgenomen (hierna te noemen raamsaneringsplan). De werkzaamheden behorend bij dit Raamsaneringsplan zijn bij de Gemeente Amsterdam bekend onder bodemlocatiecode AM036321968. Zaaknummer 11430788

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Werkplan Amsterdam PoP-gebied E	22-08-2022		Werkplan_PoP-gebied_E_-_D10055731.pdf
Werkplan Amsterdam PoP-gebied E	22-08-2022		Amsterdam_Bos_en_Lommer_PoP-gebied_E_Qterra_21-1000047-4-PoPE_versie_2.2_i__.pdf

Type onderzoek	Historisch onderzoek
Rapportcode	NZ036321391
Onderzoeksbureau	OD NZKG
Rapportnummer	Z11334790
Rapportdatum	19-07-2022
Aanleiding voor het onderzoek	bestemmingswijziging, VINEX, locatieontwikkeling
Conclusie rapport	Historisch bodemonderzoek Frederik Hendrikplantsoen zuidelijk veld te Amsterdam

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Historisch bodemonderzoek Frederik Hendrikplantsoen zuidelijk veld te Amsterdam	19-07-2022		Frederik_Hendrikplantsoen_overzicht_gebied_HO.pdf

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	NZ036323024
Onderzoeksbureau	Stantac B.V.
Rapportnummer	M17A0345-110305
Rapportdatum	03-06-2019
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch

Veiling biljet.nl

Conclusie rapport	Aanleiding: Inzicht te verkrijgen in hoeverre het voormalige, dan wel het huidige gebruik van de onderhavige locatie en haar omgeving heeft geleid tot verontreiniging van de bodem. Bepalen van de kwaliteit en hergebruiksmogelijkheden van de aanwezige grond ter plaatse van de mastlocatie Zintuiglijk: Zand, matig fijn, zwak siltig, geen olie-water reactie Asbest: visueel aangetoond: nee, analytisch aangetoond: niet onderzocht Ondergrond: >Aw: kwik, nikkel, lood, zink, PAK. >I: koper Conclusies: resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in grond met sterk verhoogde gehalten koper (304,8mg/kg) en licht verhoogde gehalten kwik, lood, nikkel, zink en PAK. wettelijke procedure in het kader van de Wbb noodzakelijk. Voor aanvang van de werkzaamheden is het indienen van een 10m3 melding noodzakelijk. Op basis van de CROW 400 zijn veiligheidsmaatregelen conform Basishygiëne noodzakelijk. Beoordeling OD/gemeente (dd en zaaknummer): z11607205

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Verkennend bodemonderzoek mastlocatie 110305 Sportparkweg Amsterdam	03-06-2019	VO rapportage M17A0345 Sportparkweg	VO rapportage M17A0345 Sportparkweg

Type onderzoek	Meldingsformulier BUS evaluatieverslag
Rapportcode	NZ036323213
Onderzoeksbureau	Mateboer Milieutechniek
Rapportnummer	z11730590
Rapportdatum	12-12-2022
Aanleiding voor het onderzoek	
Conclusie rapport	ok

Beschikbare documenten bij onderzoek

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Overige beschikbare documenten bij locatie

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Type besluit	Kenmerk	Status	Datum

Veiling biljet.nl

Instemmen afwijken SP	z11030334		14-03-2022
Instemmen met SP	z10880678	Raamsaneringsplan Glasvezelkabels	08-02-2022
Instemmen PvA saneringen	z10953414	PoP-gebied A	15-02-2022
Instemmen PvA saneringen	Z11031035		16-03-2022
Instemmen PvA saneringen	z11180372	Gebied C	16-05-2022
Instemmen PvA saneringen	z11235157	Deelgebied D	08-06-2022
Instemmen PvA saneringen	z11430788	Werkplan gebied PoP E	25-08-2022
Instemmen uitgevoerde sanering	z11730590		14-12-2022

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Locatie "Kijkduinstraat (Binnenplaats) te Amsterdam"

Locatie	Kijkduinstraat (Binnenplaats) te Amsterdam
Locatiecode	NZ036325068
Locatiecode bevoegd gezag	AM036322335
Straatnaam/huisnummer	Kijkduinstraat 1
Postcode	
Plaatsnaam	Amsterdam
Gemeente	Amsterdam (0363)
Gegevensbeheerder locatie	Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Overzicht onderzoeken

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	NZ036323181
Onderzoeksbureau	BOOT
Rapportnummer	P22-0179-013
Rapportdatum	18-07-2022
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Aanleiding: De aanleiding voor dit onderzoek vormt de voorgenomen herinrichting van de binnentuin en daarbij behorende grondwerkzaamheden. Zintuiglijk: Sporen baksteen en resten kolengruis. Asbest: visueel niet aangetoond en analytisch niet onderzocht. Bovengrond: Zink, lood en PAK >I (0,0-0,5 m-mv); Ondergrond: Zink en kwik >Aw (0,25-0,7 m-mv); Grondwater: Niet onderzocht. PFAS: Landbouw/natuur.

Veiling biljet.nl

	Conclusies: Beoordeling OD/gemeente (dd en zaaknummer): Voor de geplande werkzaamheden is een Bus-melding noodzakelijk. Deze is reeds ingediend. Z11727460, 12-12-2022.

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Verkennend en nader bodemonderzoek Binnentuin Kijkduinstraat Amsterdam	18-07-2022		P22-0179-013_Rapport_Verkennend_en_nader_bodemonderzoek_-_Amsterdam__Kijkd__.pdf

Type onderzoek	Meldingsformulier BUS saneringsplan
Rapportcode	NZ036323182
Onderzoeksbureau	BOOT
Rapportnummer	Z11727460
Rapportdatum	09-12-2022
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Aanleiding: De aanleiding vormt de voorgenomen herinrichting van de binnentuin en daarbij behorende grondwerkzaamheden. D-max=1,5 m-mv; Er zal 130 m3 sterk, 114 m3 Industriegrond en 227 m3 grond met de kwaliteitsklasse Wonen naar een erkende verwerker worden afgevoerd. 70 m3 sterk en 184 m3 Industriegrond zal worden teruggeplaatst. Tevens zal er 472 m3 Klasse wonen grond worden aangevoerd. Conclusies: Beoordeling OD/gemeente (dd en zaaknummer): 14-12-2022 Bus-melding akkoord. Z11727460.

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Bus-melding Binnentuin Kijkduinstraat te Amsterdam	09-12-2022		P22-0179-019_Amsterdam_Kijkduinstraat_-_Melding_BUS_TU.pdf

Overige beschikbare documenten bij locatie

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Type besluit	Kenmerk	Status	Datum
BUS-melding correct aangeleverd	Z11727460		14-12-2022

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Veilingbiljet.nl

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Niet aan bodemlocatie gekoppelde bodembedreigende activiteiten

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Veiling biljet.nl

Omgevingsdienst noordzeekanaalgebied

Informatie van objecten binnen een buffer van 25 meter rondom het geselecteerde perceel

Overzicht van Bodemlocaties

Locatie "Bos en Lommerweg OW"

Locatie	Bos en Lommerweg OW
Locatiecode	NZ036323698
Locatiecode bevoegd gezag	AM036321333
Straatnaam/huisnummer	Bos en Lommerweg 0
Postcode	
Plaatsnaam	Amsterdam
Gemeente	Amsterdam (0363)
Gegevensbeheerder locatie	Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Overzicht onderzoeken

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	NZ036314786
Onderzoeksbureau	BK Ingenieurs B.V.
Rapportnummer	195177
Rapportdatum	19-02-2020
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Verkennend bodemonderzoek Bos en Lommerweg t.h.v. 234 - 238 te Amsterdam (VRI 924H)	19-02-2020		RZ_DEF_Bos_en_Lommerweg_te_Adam_V2_20200219.pdf

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	NZ036314464
Onderzoeksbureau	BK Ingenieurs B.V.
Rapportnummer	195112
Rapportdatum	19-05-2020
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	type=CO

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Verkennend bodemonderzoek en verhardingsonderzoek Bos	19-05-2020		195112__Rapport_VO_Bos_en_Lommerweg_te_Amsterd

en Lommerweg te Amsterdam			am__definitief_1.0_20200519.pdf

Type onderzoek	Indicatief onderzoek
Rapportcode	NZ036314680
Onderzoeksbureau	Stantec B.V.
Rapportnummer	m19a0293.r01
Rapportdatum	04-03-2020
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Aanleiding: Voorgenomen herinrichting van de locatie Zintuiglijk: voornamelijk baksteen, puin, lokale bijmengingen met beton en asfalt Boring B09 kon door de aanwezigheid van kabels en leidingen niet doorgezet worden tot de gewenste diepte en is gestuit op 0,8 m-mv. Boring B11 is op 2,0 m-mv gestuit op een massieve laag. Bovengrond en ondergrond: zware metalen (koper, kwik, lood, nikkel, zink), PCB, PAK, minerale olie>Aw; lokaal: minerale olie, lood>I De gehalten komen in het algemeen overeen met de gehalten die op basis van de bodemkwaliteitskaart en voorgaand onderzoek op de onderzoekslocatie verwacht worden. De sterk verhoogde gehalten minerale olie zijn gerelateerd aan de aanwezige bijmenging met asfalt/bitumen in de betreffende bodemlaag Conform de Wet bodembescherming zijn de boven- en ondergrond niet verontreinigd met PFAS. PFAS is niet aangetroffen in gehalten boven de achtergrondwaarde. Grondwater: arseen, barium>S De verhoogde concentraties betreffen vermoedelijk van nature verhoogde achtergrondwaarden Asbest: In verband met de aanwezigheid van verhardingen kon geen systematische visuele maaiveldinspectie conform de NEN 5707 uitgevoerd worden. Visueel is geen asbestverdacht materiaal waargenomen in de grove fractie. In de mengmonsters van de bodem is analytisch geen asbest aangetoond. Conclusies: Uit de analyseresultaten blijkt dat er op de onderzoekslocatie vermoedelijk sprake is van twee gevallen van ernstige bodemverontreiniging (> 25 m3 sterk verontreinigde grond) in de grond met minerale olie en met lood. Er is geen sprake van een geval van sterke bodemverontreiniging (> 100 m3 sterk verontreinigd grondwater) in het grondwater. Aanbevelingen: Aanvullend onderzoek wordt gezien de beperkte omvang van de werkzaamheden niet zinvol geacht. BUS-melding indienen. Beoordeling OD/gemeente (d.d. en zaaknummer):

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Bos en Lommerweg Amsterdam	04-03-2020		RZ_Bodem_en_verhardingsonderzoek_Bos_en_Lommerweg_2020_m19a0293.r01_si

Veiling biljet.nl

			gned.pdf

Type onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740
Rapportcode	NZ036318827
Onderzoeksbureau	Stantec B.V.
Rapportnummer	M20B0058_BVKK_0230206
Rapportdatum	06-07-2020
Aanleiding voor het onderzoek	Civieltechnisch
Conclusie rapport	Aanleiding: werkzaamheden aan kabels en/of leidingen. Zintuiglijk: geen onregelmatige bijmengingen aangetroffen. Asbest: visueel aangetoond: nee, analytisch aangetoond: niet onderzocht. Bovengrond: n.v.t. Ondergrond: n.v.t. Grondwater: geen. PFAS: niet onderzocht. Conclusies: De boven,- en ondergrond zijn niet onderzocht. Het grondwater is niet verontreinigd. Beoordeling OD/gemeente (dd en zaaknummer):

Beschikbare documenten bij onderzoek

Rapportnaam	Rapportdatum	Document gaat over	Downloadlink
Verkennend bodemonderzoek Kabel- en leidingtracé ter plaatse van Bos en Lommerweg 151 te Amsterdam	06-07-2020		VO_Qterra_BVKK_0230206_Bos_en_Lommerweg_151_Amsterdam.pdf

Overige beschikbare documenten bij locatie

Locatie	Document gaat over	Downloadlink
Bos en Lommerweg OW		Haarlemmerweg_-_Bos_en_Lommerweg.pdf

Voormalige verdachte bedrijfsactiviteiten

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Tanks

Binnen de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied zijn in het bodeminformatiesysteem geen gegevens beschikbaar

Veiling biljet.nl

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Niet aan bodemlocatie gekoppelde bodembedreigende activiteiten

Bedrijfsnaam	Gebruik	Vindplaats dossier	Straat	Nr.	Plaats
BERMO	000000 onverdachte activiteit nsx:	Onbekend	Solebaystraat	88	AMSTERDAM
BERMO	631242 hbo-tank (ondergronds) nsx: 99,8	Onbekend	Solebaystraat	88	AMSTERDAM
MIRELLA SAHETAPY STYLE & IMAGE	000000 onverdachte activiteit nsx:	Onbekend	Haarlemmerweg	517	AMSTERDAM
MIRELLA SAHETAPY STYLE & IMAGE	631122 laad-, los-, op- en overslagbedrijf (goederen) nsx: 82	Onbekend	Haarlemmerweg	517	AMSTERDAM
REEK, BANKETBAKKERIJ	631245 stookolietank (ondergronds) nsx: 237	MDA	Solebaystraat	88	AMSTERDAM

Veiling biljet.nl

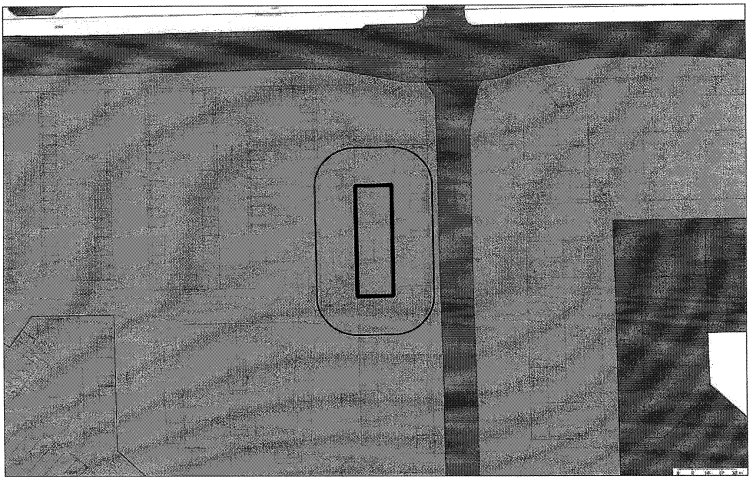
Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Tanks

Tank "SOLEBAYSTRAAT 88"

Naam locatie	
Naam	SOLEBAYSTRAAT 88
Tankcode	NZ036308374
Adres	SOLEBAYSTRAAT 88
Postcode	1055ZT
Plaats	Amsterdam
Tank aanwezig	Ja
In gebruik	Nee
Volume	3000
Product	K3
Status	gevuld met zand
Saneringsbedrijf	
KIWA certificaat	AP0825
Datum sanering	11-08-1999

Bodemfunctiekaart



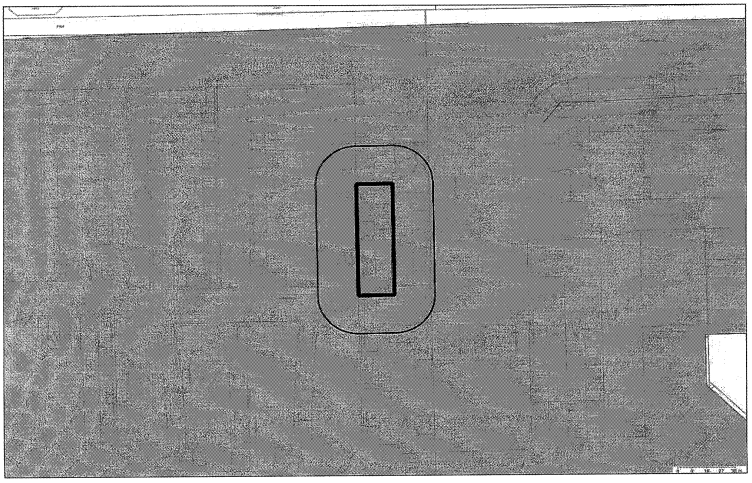
	Onderzoeksgebied		Landbouw
	25-meter contour		Wonen
	Bodemfunctiekaart		Industrie

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 118743 Y 488552 meter

Veiling
biljet.nl

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

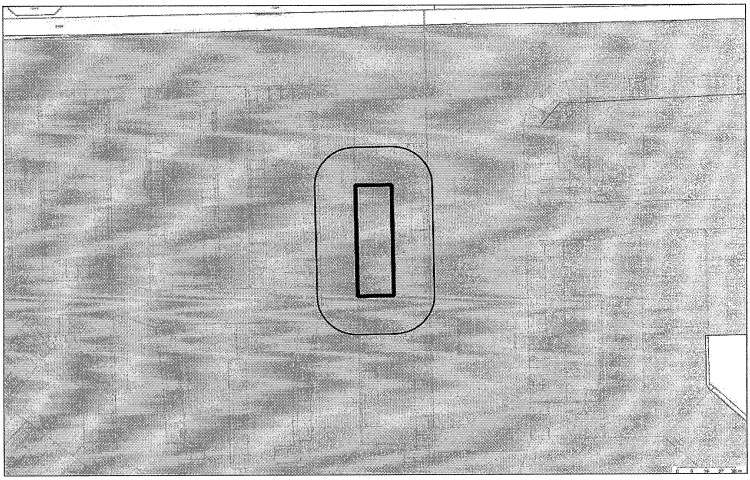
PFAS toepassingskaart



	Onderzoeksgebied		PFOA OG (0,5-1 m-mv): <= 1,7 ug/kg ds
	25-meter contour		PFOS BG (0-0.5 m-mv): <= 3 ug/kg ds
	PFAS toepassingskaart		PFOS OG (0,5-1 m-mv): <= 3 ug/kg ds
	PFOS BG (0-0.5 m-mv): <= 1,5 ug/kg ds		PFOA BG (0-0.5 m-mv): <= 7 ug/kg ds
	PFOS OG (0,5-1 m-mv): <= 1,5 ug/kg ds		PFOA OG (0,5-1 m-mv): <= 7 ug/kg ds
	PFOA BG (0-0.5 m-mv): <= 1,7 ug/kg ds		

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 118743 Y 488552 meter

PFAS ontgravingskaart



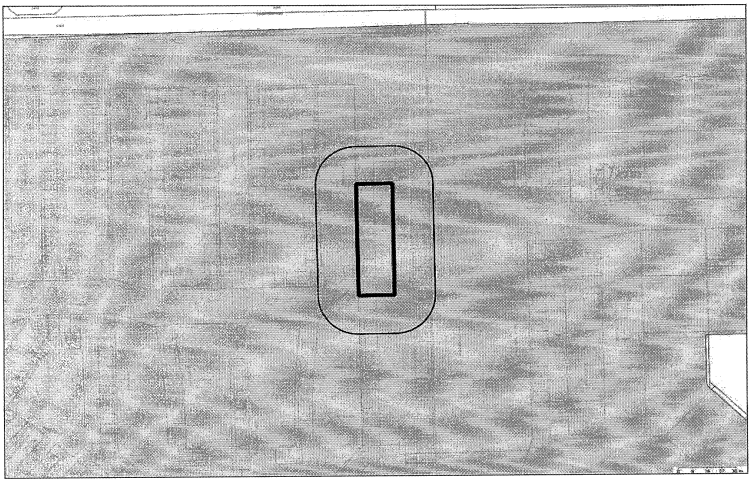
	Onderzoeksgebied		PFOS OG (0,5-1 m-mv): <= 1,5 ug/kg ds
	25-meter contour		PFOA BG (0-0.5 m-mv): <= 1,7 ug/kg ds
	PFAS ontgravingskaart		PFOA OG (0,5-1 m-mv): <= 1,7 ug/kg ds
	PFOS BG (0-0.5 m-mv): <= 1,5 ug/kg ds		

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 118743 Y 488552 meter

Veiling
biljet.nl

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

PFAS gebruikerskaart vrij toepasbaar



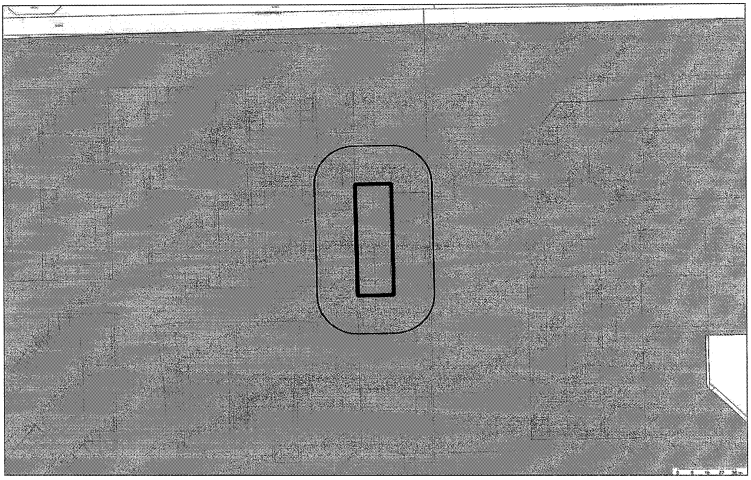
	Onderzoeksgebied		PFOS OG (0,5-1 m-mv): <= 1,5 ug/kg ds
	25-meter contour		PFOA BG (0-0.5 m-mv): <= 1,7 ug/kg ds
	PFAS gebruikerskaart vrijtoepasbaar		PFOA OG (0,5-1 m-mv): <= 1,7 ug/kg ds
	PFOS BG (0-0.5 m-mv): <= 1,5 ug/kg ds		

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 118743 Y 488552 meter

Veiling
biljet.nl

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

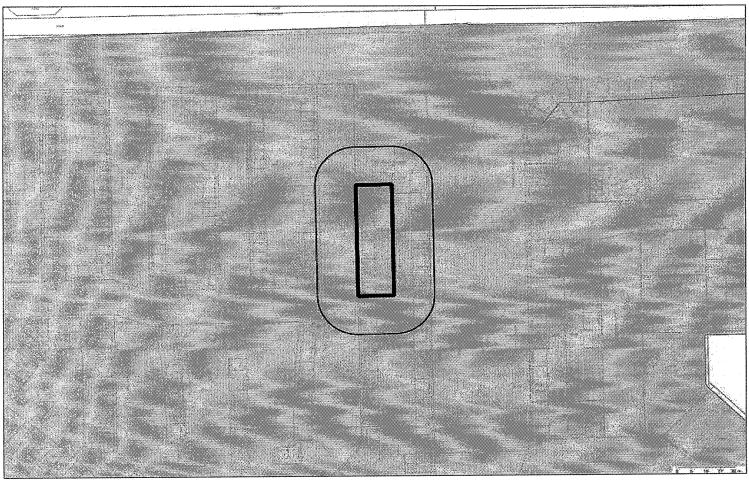
PFAS gebruikerskaart toepasbaar niet ingedeeld



	Onderzoeksgebied		PFOS OG (0,5-1 m-mv): <= 3 ug/kg ds
	25-meter contour		PFOA BG (0-0.5 m-mv): <= 7 ug/kg ds
	PFAS gebruikerskaart toepasbaar niet ingedeeld		PFOA OG (0,5-1 m-mv): <= 7 ug/kg ds
	PFOS BG (0-0.5 m-mv): <= 3 ug/kg ds		

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 118743 Y 488552 meter

PFAS ACN kaart



~	Onderzoeksgebied		PFOA OG (0,5-1 m-mv): 0,30 ug/kg ds
~	25-meter contour		PFOS BG (0-0.5 m-mv): 0,80 ug/kg ds
	PFAS ACN kaart		PFOS OG (0,5-1 m-mv): 0,32 ug/kg ds
	PFOS BG (0-0.5 m-mv): 0,39 ug/kg ds		PFOA BG (0-0.5 m-mv): 0,60 ug/kg ds
	PFOS OG (0,5-1 m-mv): 0,16 ug/kg ds		PFOA OG (0,5-1 m-mv): 0,25 ug/kg ds
	PFOA BG (0-0.5 m-mv): 0,54 ug/kg ds		

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)
Middelpunt: X 118743 Y 488552 meter

Toelichting

Bodemlocaties Wet bodembescherming (Wbb)
In het bodeminformatiesysteem staan locaties vermeld waar (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging aangetroffen is. Een ernstig verontreinigde bodem moet volgens de Wbb (op termijn) gesaneerd worden. Het tijdstip van saneren is afhankelijk van de mate waarin risico´s bestaan voor de gebruikers, het milieu en verspreiding van de verontreiniging.

Bodemonderzoeken en bodemsaneringsrapporten
De rapportage vermeldt alle bodemonderzoeken en bodemsaneringsrapporten die bij de OD NZKG bekend zijn. Dit hoeven echter niet alle bestaande bodemonderzoeken en rapporten te zijn. Wij beschikken vaak niet over onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van eigendomsoverdracht of de BSB-operatie (vrijwillig bodemonderzoek op bedrijfsterreinen). Wij beschikken wel over onderzoeken in het kader van een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouw of milieu bij ons zijn ingediend.
Vermeldt wordt ook of de resultaten van het bodemonderzoek aanleiding gaven tot het uitvoeren van verder onderzoek of een bodemsanering. Wij beschouwen een bodemonderzoeksrapport als voldoende recent in het kader van een omgevingsvergunning voor bouwen, een beschikking Wet bodembescherming (met uitzondering van monitoring en nazorg) en een melding Besluit uniforme saneringen, als dit jonger is dan 2 jaar.
Is een bodemonderzoeksrapport ouder dan 2 maar jonger dan 5 jaar, dan beschouwen wij het als voldoende recent indien alleen sprake is van immobiele verontreinigingen.
Een bodemonderzoeksrapport dat ouder is dan 5 jaar geldt in principe als verouderd, maar in overleg met een bodemadviseur kan het onderzoek alsnog bruikbaar blijken, eventueel na het uitvoeren van aanvullend onderzoek. Voorwaarde bij het bovenstaande is dat er geen bodembedreigende of bodem verontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden sinds het uitvoeren van het bodemonderzoek.
Een bodemonderzoeksrapport dat ouder is dan tien jaar, beschouwen wij als verouderd. Wij vermelden deze onderzoeksrapporten nog wel en u kunt ze in de meeste gevallen ook opvragen, maar de betrouwbaarheid van de informatie is sterk afgenomen.

Ondergrondse tanks bij particulieren
Het tankbestand bevat locaties waar een particuliere, ondergrondse huisbrandolietank aanwezig is (geweest). De lijst is niet uitputtend, omdat deze samengesteld is op basis van vrijwillige meldingen van particuliere tankbezitters. Een ondergrondse tank is op de juiste wijze gesaneerd als een KIWA-certificaat aanwezig is. De tank is dan op juiste wijze gereinigd en afgevuld met zand of gereinigd en verwijderd. Daarnaast is de bodem onderzocht op verontreiniging met (voornamelijk) olieproducten. Vaak zijn de tankcertificaten bij de betreffende gemeente aanwezig. De meest recente tanksaneringen zijn vaak ook na te vragen bij KIWA zelf.

Historisch bodembestand (HBB)
In het Historisch Bodembestand (HBB) zijn locaties opgenomen waar - op basis van Hinderwet- en vergunningsgegevens blijkt - dat er (potentieel) bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Bodembedreigende activiteiten hoeven niet tot bodemverontreiniging te hebben geleid. De aard van de activiteit zegt wel iets over de kans dat bodemverontreiniging is opgetreden. Alleen een bodemonderzoek geeft uitsluitsel of de bodem daadwerkelijk verontreinigd is.

Veilingbiljet.nl

Bodemkwaliteitskaart
Gegevens uit de bodemkwaliteitskaart zijn niet opgenomen in de rapportage, omdat de kaart niets zegt over de bodemkwaliteit van een specifiek perceel. Het geeft de te verwachten bodemkwaliteit weer voor een groter gebied en is bedoeld als hulpmiddel bij lokaal grondverzet (grond afgraven, grond verplaatsen, grond afvoeren). De bodemkwaliteitskaart is te vinden op de verschillende gemeentelijke websites, of is een doorverwijzing te vinden naar een gemeenschappelijke website.

Rondom de locatie
De rapportage besteedt ook aandacht aan percelen rondom het onderzochte adres. Een bodemverontreiniging kan zich namelijk naar naastgelegen percelen verspreiden. De rapportage geeft de gegevens voor het gebied 25 meter rondom het onderzochte adres.

Veilingbiljet.nl

Begrippenlijst

Het bodeminformatiesysteem is in de loop van vele jaren gegroeid tot de enorme hoeveelheid informatie die het vandaag de dag bevat. De manier waarop informatie is ingevoerd heeft niet altijd dezelfde kwaliteit gehad. Met behulp van deze begrippenlijst proberen we de gebruikte termen uit te leggen.

Immobiel
Een verontreiniging in de bodem die zich niet verspreidt. De verontreiniging blijft dus op zijn plek en gaat niet naar het grondwater of de bodemlucht. Voorbeelden zijn zware metalen en PAK (koolstofdeeltjes).

Mobiel
Een verontreiniging in de bodem die niet op zijn plek blijft en verplaatst zich door de grond, naar het grondwater of naar de bodemlucht. Voorbeelden zijn benzineproducten of stoffen met chloor.

Achtergrondwaarde
De kwaliteit van de bodem die er 'van nature' voorkomt, een soort referentiewaarde.

Tussenwaarde
De helft van de interventiewaarde. Als gehalten boven de tussenwaarde worden gemeten, is meestal meer onderzoek nodig.

Interventiewaarde
De interventiewaarde is het concentratie niveau in de grond, waterbodem of grondwater waarbij de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant en dier heeft kunnen zijn verminderd. Een overschrijding van de interventiewaarde betekent niet per definitie dat er risico's zijn. Per locatie zullen de eventuele risico's (aanvaardbaar risiconiveau) moeten worden vastgesteld. Deze zijn afhankelijk van de functie. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat voor de diffuse verontreinigingen er geen risico's zijn voor de functie wonen met tuin. Als de gehalten in de bodem hoger zijn dan de interventiewaarde, dan moet bekeken worden hoeveel dan boven de interventiewaarde is verontreinigd.

Ernstige bodemverontreiniging
Als er meer dan 25 m3 grond is vervuild met gehalten boven de interventiewaarde, is er sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Voor grondwater is dat 100 m3. Saneren is dan nodig, de vraag is alleen wanneer en of er maatregelen nodig zijn. Verder kunt u voor een uitgebreide verklaring van de termen in deze rapportage de website van Rijkswaterstaat Leefomgeving raadplegen.

Veel voorkomende afkortingen in rapportnamen

Wbb	Wet bodembescherming
BKK	Bodemkwaliteitskaart
HO	Historisch onderzoek
VO	Verkennend onderzoek
OO	Oriënterend onderzoek
NO	Nader onderzoek
SO	Saneringsonderzoek

SP	Saneringsplan
SE	Saneringsevaluatie
EUT	Ernst en urgentie
AP04	Partij-keuring
BUS-melding	Melding Besluit Uniforme Saneringen

Analyseresultaten

<= AW	Geen verhoogde gehalten gemeten
> AW	Licht verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Streefwaarde "volledig schoon" (S-waarde, voorheen A-waarde). Er is geen verder onderzoek noodzakelijk.
> T	Matig verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Tussenwaarde (T-waarde, voorheen B-waarde). Vervolgonderzoek is noodzakelijk tenzij er geen overschrijdingen van het aanvaardbaar risiconiveau en de Lokale Maximale Waarde (LMW) zijn aangetoond.
> I	Sterk verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Interventiewaarde (I-waarde, voorheen C-waarde). De overschrijding van de I-waarde betreft mogelijk slechts een (klein) deel van de onderzoekslocatie en hoeft daarmee niet de gemiddelde verontreinigings-situatie van deze locatie te betreffen. Als in meer dan 25 m3 grond of meer dan 1000 m3 grondwater concentraties boven de I-waarde zijn gemeten dan is het volgen van een Wet bodembeschermingprocedure (Wbb) verplicht in nieuwe situaties, zoals de aanvraag van een bouwvergunning, bestemmingsplanwijziging/functiewijziging, Wet milieubeheer vergunning of bij meer dan 25 m3 grondverzet. Het kan dan zo zijn dat er wel een Wbb-procedure gevolgd moet worden maar er toch geen sanering plaatsvindt op basis van aanvaardbaar risiconiveau en achtergrondwaarden.

Veiling
biljet.nl

Omgevingsdienst
noordzeekanaalgebied

Disclaimer

De informatie wordt verstrekt op basis van de bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) beschikbare gegevens. De OD NZKG staat niet garant voor de juistheid en volledigheid van de getoonde informatie. Aan de door ons verstrekte gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De OD NZKG aanvaardt geen aansprakelijkheid voor welke schade dan ook die het gevolg is van het verstrekken van onjuiste of onvolledige informatie, dan wel voor schade die voortvloeit uit handelingen die gebaseerd zijn op de hier verstrekte informatie.

Bent u makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of bijvoorbeeld adviesbureau? Wij attenderen u erop dat u, bij aan- of verkoop van onroerend goed een informatie- dan wel onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks.

Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel een onderzoek naar de aanwezigheid van een tank. De verkregen informatie uit de bijgaande rapportage is niet conform de norm NEN 5725. Daarom bevat de rapportage mogelijk onvoldoende informatie voor de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw of milieu, bestemmingsplanwijziging of andere vraagstukken rondom grondgebruik.

Bij een bouwaanvraag dient elke situatie opnieuw, afzonderlijk te worden beoordeeld. Het is niet uitgesloten dat de OD NZKG dan opnieuw bodemonderzoek eist omdat de bestaande informatie verouderd is of omdat een onjuiste onderzoeksstrategie is toegepast. Voor inlichtingen en vragen kunt u contact opnemen via het zaaksysteem.

Bijlage

46113_Modelreglement splitsing 2006.pdf

BRS01E

versie 17-01-2006

MODELREGLEMENT BIJ SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN 2006

Dit reglement is vastgesteld bij akte verleden op 17 januari 2006 voor mr A.G. Hartman, notaris te Amsterdam.

Dit reglement is ook geplaatst op de internetsite van de KNB (www.notaris.nl).

De akte is ingeschreven bij alle kantoren van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers:

Plaats:	*Deel:*	*Nummer:*	*Datum:*
Alkmaar	11529	80	18 januari 2006
Amsterdam	19399	166	18 januari 2006
Arnhem	30969	139	18 januari 2006
Assen	8087	65	18 januari 2006
Breda	15416	160	18 januari 2006
Eindhoven	40475	4	18 januari 2006
Groningen	10307	77	18 januari 2006
Leeuwarden	11219	13	18 januari 2006
Lelystad	2768	195	18 januari 2006
Middelburg	7244	95	18 januari 2006
Roermond	15419	154	18 januari 2005
Rotterdam	40895	134	18 januari 2006
Utrecht	13420	174	18 januari 2006
Zoetermeer	40730	82	18 januari 2006
Zwolle	12728	108	18 januari 2006

Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van 17 januari 2006

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

a. "akte": de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
b. “beheerder”: een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;
c. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
d. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging;
e. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een

privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;

f. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
g. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
h. "gemeenschap": de in de splitsing betrokken goederen;
i. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
j. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder i;
k. "grond": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
n. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
o. "onderappartementsrecht": een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
p. "ondereigenaar": de eigenaar van een onderappartementsrecht;
q. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
r. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
s. “raad van commissarissen”: de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
t. "reglement": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;
u. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
w. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
x. "vereniging van ondereigenaars": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;
y. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
z. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering.

Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming

van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.

3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.

Artikel 4

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.

Artikel 5

In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 6

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing – of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het gebouw – voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte bepaalde.

B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn

Artikel 8

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het nader in de akte te bepalen breukdeel overeenkomstig de in de akte vermelde grondslag.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.

3. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.
4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan

Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
   a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
   b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
   c. de schulden en kosten van de vereniging;
   d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
   e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
   f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;
   g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
   h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft**,** waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
   i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
   j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

Artikel 10

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorziene schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven

tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.

2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien.
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
   a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
   b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid;
   c. toevoegingen aan het reservefonds; en
   d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars.
   Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.

Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het

Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.

3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven aan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
   Artikel 41 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerst-genoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 14

1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. In geval van ondersplitsing zijn de ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien.
3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 15

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.

2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.
   In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
   "Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.
   Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
   Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.
   Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.
   Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 16

1. De vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:
   a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;
   b. het hek- en traliewerk (voorzover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
   c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
   d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte (n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
   e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
   f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
      - de lift(en);
      - de hydrofoor/-foren;

- de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een privé gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
- de luchtbehandeling en de ventilatie;
- de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
- de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
- de algemene beveiliging;
- de gemeenschappelijke verlichting;

die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte;

g. de leidingen voor:
   - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
   - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;

h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;

i. de overige collectieve voorzieningen.

2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
   a. de leidingen voor:
      - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
      - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;

   b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;

   c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.
3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond dan wel een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 19

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken.

Artikel 20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.
   Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.

Artikel 23

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te

houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw.
Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten.
Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.
Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.
De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.

3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 24

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden.
Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming. Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
3. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 26

1. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.

Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na

verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar.
De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden.
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen.

Artikel 30

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

3. Alle zich in de privé gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 31

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren.
2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken. Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

Het in de artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld.

H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte

Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

I Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 35

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.

Artikel 36

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 37

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.

Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

Artikel 38

De artikelen 35 tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte

Artikel 39

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
   a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
   b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
   c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
   d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;

   kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in

welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

K. Overdracht van een appartementsrecht

Artikel 40

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.
   Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar.
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

L. Overtredingen

Artikel 41

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de

vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.

3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging

I. Algemene bepalingen

Artikel 42

1. De vereniging wordt bij de akte opgericht en de statuten maken deel uit van het reglement.
2. De naam van de vereniging en de gemeente waar zij haar zetel heeft worden in de akte bepaald.
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

Artikel 43

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

Artikel 44

Het boekjaar is het kalenderjaar. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar.

II. De vergadering

Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars

dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.

4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden.
   Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.
9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 46

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 47

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. Het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars kan uitbrengen worden in de akte bepaald.
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.

De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.
De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht, tenzij in het reglement van ondersplitsing anders is bepaald.
De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

Artikel 48

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 49

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden.
Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

Artikel 50

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.

3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

Artikel 51

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen.
Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als bedoeld in artikel 60.

Artikel 52

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
   De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid.
   Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.
   Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot:
   a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
   b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;
   c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan;

   kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.
   De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
   In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
   In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.
9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

III. Het bestuur

Artikel 53

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders.
   Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
   Voor de eerste maal kan de benoeming van het bestuur bij de akte geschieden.
   Bij gebreke van benoeming van een eerste bestuur geldt/gelden degene(n) die tot splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
   Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.
   Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.
7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
   a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
   b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
   c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of

schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;

d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;

e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.

9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 54

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 55

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur.

Artikel 56

1. De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

IV. Raad van commissarissen en commissies

Artikel 57

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen.
   De vergadering bepaalt het aantal commissarissen.
   Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
   Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien.

4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn.
   Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van de vereniging.
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging.
   Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt.
6. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging.
7. De raad van commissarissen vergadert tenminste twee maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van commissarissen dat wenst.
   De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:
   a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf dagen;
   b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe;
   c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
   d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
   e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 58

1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
2. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering.
   De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 59

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
   a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
   b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten;
   c. de orde van de vergadering;

d. de instructie aan het bestuur;
e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;
f. het behandelen van klachten;
g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.

2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid.
   Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

O. Wijziging van de akte

Artikel 60

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 61

Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 62

Geschillen tussen een of meer eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaars en de vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

R. Slotbepaling

Artikel 63

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald.

ANNEX (UTSLUITEND BETREKKING HEBBEND OP WOONGEBOUWEN)
Variatie op het reglement:
BEPALINGEN OP TE NEMEN, WANNEER HET GEBRUIK VAN HET PRIVÉ GEDEELTE AFHANKELIJK WORDT GESTELD VAN DE TOESTEMMING VAN HET BESTUUR.
Artikel 34 wordt vervangen door:

Artikel 34

1. Een eigenaar behoeft de toestemming van het bestuur alvorens zijn privé gedeelte zelf en met de met name genoemde huisgenoten in gebruik te nemen of een tot dusverre niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
2. Het verzoek om toestemming wordt door de eigenaar (waaronder begrepen de koper of andere gerechtigde tot levering van het appartementsrecht) schriftelijk aan het bestuur gedaan onder het verschaffen van de namen van zijn huisgenoten voor wie de toestemming tot de bewoning mede wordt gevraagd en onder vermelding van alle verlangde gegevens die dienstig kunnen zijn voor de beslissing op het verzoek.
3. Het bestuur is verplicht om binnen veertien dagen na ontvangst van het verzoek de verzoeker in de gelegenheid te stellen dit mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. Het bestuur moet daarna binnen acht dagen op het verzoek beslissen. Het brengt de gemotiveerde beslissing onverwijld schriftelijk ter kennis van de verzoeker.
4. Weigering van de verzoeker of van de huisgenoten die hij heeft opgegeven, mag slechts plaatsvinden indien naar billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de betrokkenen in hun midden opnemen.
5. Bij de toepassing van de in het vierde lid aangegeven norm zal het bestuur in het bijzonder acht slaan op de solvabiliteit van de betrokkenen. Het bestuur kan in verband daarmee verlangen dat de verzoeker zorgdraagt voor een verklaring dienaangaande van een door het bestuur aan te wijzen accountant. De kosten van deze verklaring komen voor rekening van de verzoeker.

6. De verzoeker kan binnen veertien dagen na het verzenden van de beslissing daartegen in beroep komen bij de vergadering. Artikel 45 vierde lid is van overeenkomstige toepassing.
7. De vergadering stelt de verzoeker in de gelegenheid het beroep mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman.
8. De vergadering geeft binnen veertien dagen daarna haar gemotiveerde beslissing en brengt deze onverwijld schriftelijk ter kennis van de betrokkenen.

Artikel 34a

1. Ingeval van openbare verkoping van een appartementsrecht zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot het bestuur met het verzoek de verklaring af te geven dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn huisgenoten (of een ander die de gegadigde als gebruiker wil toelaten met diens huisgenoten) van het privé gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen. Teneinde deze verklaring te verkrijgen zal de gegadigde, onder betaling van een door het bestuur te bepalen bedrag ter bestrijding van de te maken kosten, aan het bestuur de gegevens verstrekken bedoeld in artikel 34 tweede lid.
2. Indien het bestuur de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering. Deze wordt in dat geval terstond bijeen geroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt.
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is mede van toepassing bij openbare executoriale verkoop door de hypothecaire schuldeiser, tenzij de bedoelde schuldeiser voor de verkoop aan het bestuur bij aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij in de verkoopvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn huisgenoten bevoegd zullen zijn het privé gedeelte - in afwijking van het bepaalde in artikel 34 eerste lid en artikel 34c eerste lid - zelf in gebruik te nemen of aan derden in gebruik te geven zonder dat hiervoor enige toestemming vereist is. De hier bedoelde verklaring dient te worden opgenomen in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van toewijzing of van de akte van levering bij verkoop als bedoeld in artikel 3:268 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. Het bestuur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.

Artikel 34b

De toestemming om als huisgenoot het privé gedeelte te gebruiken heeft ten gevolge dat de huisgenoot geen toestemming behoeft als bedoeld in de voorgaande artikelen indien hij zelf eigenaar of gebruiker wordt, mits is voldaan aan de overige vereisten van toelating.

Onder hoofdstuk I wordt vóór artikel 35 toegevoegd artikel 34c, luidende:

Artikel 34c

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte aan een ander in gebruik wil geven zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen voor zich en eventuele huisgenoten, na voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur.
2. Het bepaalde in artikel 34 is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het verzoek om toestemming door de eigenaar en de beoogde gebruiker gezamenlijk moet worden gedaan onder overlegging van de overeenkomst of andere titel waaraan de beoogde gebruiker zijn recht ontleent of zal ontlenen.
3. De toestemming van het bestuur is ook vereist indien de gebruiker een tot dan niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich wenst te doen inwonen.
4. De toestemming van het bestuur is pas geldig nadat de beoogde gebruiker de verklaring bedoeld in artikel 35 heeft afgegeven.

5. De toestemming om als huisgenoot het privé gedeelte te gebruiken heeft ten gevolge dat de huisgenoot geen toestemming behoeft als bedoeld in de voorgaande artikelen indien hijzelf gebruiker of eigenaar wordt, mits voldaan is aan de overige vereisten voor het verkrijgen van de toestemming, zoals het afgeven van de verklaring bedoeld in artikel 35.

Artikel 38 komt te luiden:

Artikel 38

De artikelen 34c tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

Eventueel op te nemen in het HUISHOUDELIJK REGLEMENT bij splitsing van een nieuw woongebouw

a. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning voor het gebouw.
   De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm “NEN5077 geluidswering in gebouwen”.
   De vloerconstructie dient als “zwevende” vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.
b. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
c. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid b bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm.
f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder f, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
h. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.

Bijlage

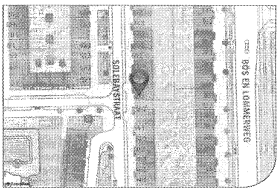
46113_Funderingsrisico rapport.pdf

Veiling biljet.nl

NWWI

KCAF

FUNDERINGSRISICO RAPPORT



BETROUWBAARHEID

Het risico op droogstandsproblematiek
Het risico op droogstandsproblematiek is een indicatief uitgangspunt, bepaald op basis van een modelanalyse.

Risico op palenpest (bacterieel aantasting)
Het risico op palenpest (bacterieel aantasting) is een indicatief uitgangspunt, bepaald op basis van een modelanalyse.

RISICO OP FUNDERINGSPROBLEMATIEK

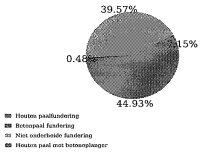
Voor Solebaystraat 60 - 1 1055ZT te Amsterdam zijn de volgende risicoschattingen beschikbaar:

Risico op droogstandsproblematiek: Midden
Er kan een droogstand van het hoogstgelegen funderingshout voorkomen maar deze bevindt zich doorgaans in een acceptabele marge waardoor het rottingsproces door aanvoer van zuurstof vertraagd wordt tot uitblijft. Bij wijzigende omstandigheden in de omgeving kan de situatie veranderen waardoor het funderingshout regelmatig droog kan komen te staan en het hout kan gaan rotten. Na jarenlange droogstand kan het draagvermogen van de fundering zijn aangetast waardoor het pand kan gaan deformeren. Indien dit in vergevorderd stadium is, zijn er scheuren in de gevel zichtbaar, klemmen ramen en deuren en vertoont het gevelaanzicht tekenen van verzakkingen.

Risico op palenpest (bacterieel aantasting): Midden
Toepassing van grenen palen kan voorkomen bij dit pand gelet op de diepteligging van de ondiepe draagkrachtige zandlaag. Grenen palen zijn zelden langer dan 10 m. Grenen palen zijn gevoelig voor bacteriële aantasting waardoor het hout van buitenaf wordt aangetast over de gehele lengte van de paal. Het draagvermogen van de paal neemt daarmee af waardoor het pand gaat verzakken. Indien dit in vergevorderd stadium is, zijn er scheuren in de gevel zichtbaar, klemmen ramen en deuren en vertoont het gevelaanzicht tekenen van verzakkingen.

SAMENSTELLING IN BUURT

Funderingstype



ONDERZOEKEN

Uitgevoerde onderzoeken in de buurt

2021 497

Uitgevoerde onderzoeken in de gemeente

2021 497

MELDINGEN

Aantal meldingen in de buurt

In de afgelopen jaren zijn er geen meldingen in de buurt gemaakt.

Aantal meldingen in de gemeente

In de afgelopen jaren zijn er geen meldingen in de gemeente gemaakt.

BESCHIKBARE GEGEVENS

Pandgegevens
- Adres: Solebaystraat 60 - 1
- Postcode: 1055ZT
- Stad: Amsterdam
- BAGID: 0363200000272302
- Bouwjaar fundering: 1934
- Pandhoogte: 14.93 m

Funderingstype
- Funderingstype: Houten paalfundering
- Betrouwbaarheid: Vastgesteld
- Soort onderzoek: Archiefonderzoek

Ondergrond
- Grondwaterstand: 2.67 m t.o.v. maaiveld
- Maaiveldhoogte: 0.38 m t.o.v. NAP
- Ondergrond type: Laagveen

Veiling
biljet.nl

Toelichting op de betrouwbaarheid van dit rapport:

Daar waar onderzoeksgegevens zijn gebruikt, is de betrouwbaarheid van de uitgangspunten hoog. Het funderingstype en/of funderingsrisico wordt dan ook als 'vastgesteld' beschouwd.

Wanneer geen onderzoeksgegevens beschikbaar zijn voor het betreffende pand, maar wel voor de naastgelegen panden, betreft het aangegeven funderingstype en de risicobeoordeling een 'afgeleid' uitgangspunt. Het is zeer aannemelijk deze afgeleide uitgangspunten ook voor dit betreffende pand gelden daar dit pand onderdeel is van dezelfde bouw- of funderingseenheid.

Indien er geen gegevens van het pand of de naastgelegen panden beschikbaar zijn, wordt een modelanalyse uitgevoerd. Deze analyseresultaten zijn indicatief en hebben een lagere betrouwbaarheid.

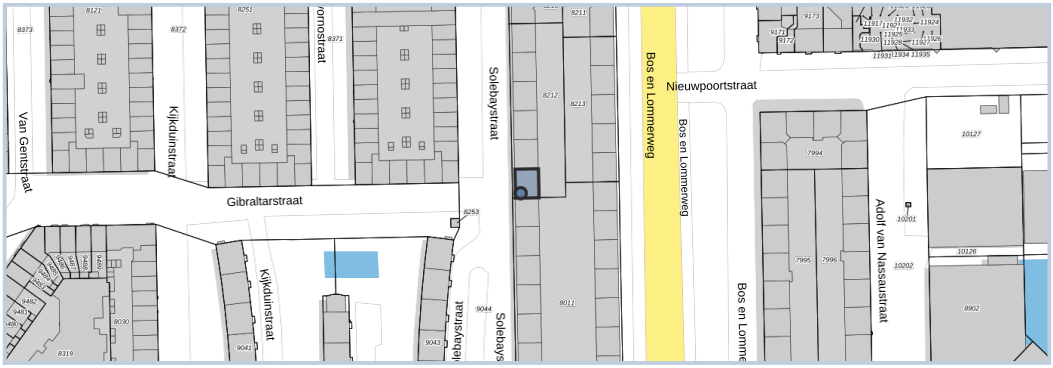
De taxateur neemt het pand op tijdens de taxatie. De taxateur kan de feitelijke situatie anders beoordelen dan in dit rapport is vermeld en licht dit dan toe in het taxatierapport. Indien de taxateur niet tot een adequaat oordeel kan komen, adviseert hij de opdrachtgever tot het uitvoeren van een QuickScan bij het pand die kan worden uitgevoerd door een daartoe gespecialiseerd bedrijf. Als de opdrachtgever instemt met deze Quickscan zal de taxateur het taxatierapport pas afmaken nadat hij de resultaten van de Quickscan van de opdrachtgever heeft ontvangen.

Wanneer u het niet eens bent met de beoordeling, wanneer u wijzigingen van de data wilt doorgeven of meer informatie wilt over dit funderingsrisicorapport of de QuickScan, dan kunt u terecht op https://www.kcaf.nl/fundermaps

Bijlage

46113_BAG Solebaystraat 60-1, Amsterdam.pdf

Solebaystraat 60-1
1055 ZT Amsterdam



Samenvatting

Adres
Solebaystraat 60-1

1055ZT Amsterdam

Gebruiksdoel
Woonfunctie

Oorspronkelijk bouwjaar
1934

Status
Naamgeving uitgegeven

Oppervlakte
48 m²

Gemeente
Amsterdam

Bijlage

46113_Algemene Bepalingen voortdurende erfpacht 2000.pdf

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

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

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

Art. 1 Gronduitgifte in Amsterdam

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

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

Art. 2 Begripsbepalingen

In deze Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:

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

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

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

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

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

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

g erfpacht: mede het onverdeeld aandeel daarin;

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

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

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

Art. 3 Uitgifte in erfpacht

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

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

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

Art. 4 Omschrijving van de leveringsverplichting

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

2 Het perceel zal bij de aflevering in voldoende mate vrij zijn van stoffen welke naar de op dat moment gangbare opvattingen en gelet op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren, voorts behoorlijk ontwaterd en, voor zover nodig, opgehoogd.

3 De Gemeente staat overigens niet in voor de afwezigheid van haar onbekende gebreken.

Art. 5 Canon

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

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

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

Art. 6 Betalingen

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

Art. 7 Jaarlijkse canonaanpassing

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

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

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

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

$$\frac{a}{b} \text{ minus } 0{,}01$$

waarin voorstelt:

de letter a: het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, voor de maand juni van het jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;
de letter b: het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar.

Indien door enige oorzaak een of meer waarden in dit lid, voorgesteld door de letters a en b, niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt door de Gemeenteraad bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

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

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

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

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

Art. 8 Vaste canon voor tien jaar

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

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

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

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

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

Art. 9 Vaste canon voor 25 jaar

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

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

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

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

Art. 10 Vooruitbetaling van de canon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 De nieuwe canon wordt berekend door toepassing van de formule:
A + ((B - C) x D), waarin voorstelt:
A de op het moment van de herziening geldende canon;
B de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing;

C de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het op het moment van de herziening toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing;
D het desbetreffende op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage.

3 Indien de berekening, bedoeld in lid 2, resulteert in een lagere canon, wordt de canon niet herzien en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang anders vordert, te bepalen door Burgemeester en Wethouders.
4 Herziening van de canon op de voet van dit artikel vindt ook plaats op dezelfde wijze, indien op basis van art. 10 de canon bij vooruitbetaling is voldaan.
5 Verandering van het gebruik of wijziging van de bebouwing wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte wordt in ieder geval vermeld:
a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
c de bestemming en het toegestane gebruik;
d de maximaal toegestane bebouwing.

Art. 13 Inrichting en ingebruikneming van het perceel

1 De erfpachter is verplicht, onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:
a het perceel te bebouwen overeenkomstig het door de Gemeente goedgekeurde bouwplan;
b het perceel op behoorlijke wijze van de belendende percelen en/of de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
c het onbebouwde gedeelte van het perceel op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
d het perceel en de eventuele opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.
2 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van een of meer van de in lid 1 genoemde verplichtingen en/of van de ter zake in de akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. Burgemeester en Wethouders kunnen aan een vrijstelling voorwaarden of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 14 Overdracht voor ingebruikneming

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

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

Art. 15 Gebruik overeenkomstig de bestemming

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

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

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

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

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

Art. 16 Instandhouding van de opstallen

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

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

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

4 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 tot en met 3 vermelde verplichtingen en verboden. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 17 Gedoogplichten

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

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

Art. 18 Lasten en belastingen

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

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

Art. 19 Risico bij achteruitgang van de onroerende zaak

Achteruitgang van de 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 de ingangsdatum van de erfpacht.

Art. 20 Aansprakelijkheid en bijstaan in geding

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

a bodemverontreiniging of

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

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

Art. 21 Overdracht erfpacht

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

Art. 22 Splitsen van de erfpacht

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 24 Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 25 Beëindiging van de erfpacht door de erfpachter

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

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

Art. 26 Gevolgen van de opzegging door de erfpachter

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

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

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

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

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

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

Art. 27 Afstand van de erfpacht

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

2 In de akte van afstand worden in elk geval opgenomen:

a de datum waarop de erfpacht wordt beëindigd;

b de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van het tijdstip waarop en de staat waarin het perceel wordt afgeleverd aan de gemeente;

c de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele vergoeding van de waarde van de opstallen.

Art. 28 Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter

1 Onverminderd de aan de Gemeente krachtens de wet toekomende bevoegdheden kan de gemeente, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, te harer keuze en, zo nodig, naast of na elkaar gebruik maken van

de in deze algemene of de bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden.

2 Voordat Burgemeester en Wethouders gebruik maken van een van de in de wet, de algemene of de bijzondere bepalingen vermelde bevoegdheden, stellen zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.

3 Indien de erfpachter een in de wet, een in deze algemene of een in de bijzondere bepalingen gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen, ongebruikt laat voorbijgaan, is hij door het enkel verloop van de termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.

4 Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze algemene of in de bijzondere bepalingen opgelegde verplichtingen is de Gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter het perceel met apparatuur te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig, te inspecteren.

5 Ingeval de niet-nakoming door de erfpachter betreft het niet voldoen aan enige betalingsverplichting, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de erfpachter.

Art. 29 Boete

1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit de algemene of de bijzondere bepalingen, kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten de erfpachter een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.

2 Indien de canon is vooruitbetaald, wordt voor de toepassing van het vorige lid uitgegaan van de canon alsof deze niet was vooruitbetaald.

3 Naast de bedoelde boete kunnen Burgemeester en Wethouders een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze extra dagboete zal ten hoogste drie procent (3%) van de canon bedragen.

4 Een boete kan door Burgemeester en Wethouders geheel of gedeeltelijk worden kwijtgescholden of, indien deze reeds is betaald, teruggegeven indien daarvoor naar hun mening reden aanwezig is.

5 De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

Art. 30 Herstel door de gemeente

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

2 Burgemeester en Wethouders geven van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1, schriftelijk kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s). Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn.

3 De erfpachter is verplicht, op eerste aanzegging van Burgemeester en Wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel, te voldoen. Burgemeester en Wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

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

Art. 31 Beëindiging wegens tekortkoming van de erfpachter

1 Indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiend uit de algemene of de bijzondere bepalingen, en in de gelegenheid is gesteld te presteren, kan de Gemeente de erfpacht beëindigen. Beëindiging geschiedt door opzegging en, behoudens het geval bedoeld in art. 32, nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.

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

3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het in lid 2 bedoelde voorstel.

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

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

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

Art. 32 Beëindiging wegens wanbetaling van de canon

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

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

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

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

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

Art. 33 Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling

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

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

3 Tenzij met de erfpachter en hypotheekhouder(s) anders is overeengekomen, is de Gemeente verplicht, binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht is geëindigd, in het openbaar, ten overstaan van een bevoegde notaris en onder de alsdan gebruikelijke veilingvoorwaarden, dan wel onderhands op de wijze als voorzien in art. 3:268 van het Burgerlijk Wetboek, te verkopen een op het perceel en de opstallen te vestigen erfpacht. De erfpacht zal worden gevestigd onder de algemene en bijzondere bepalingen en tegen een canon die voor de opgezegde erfpacht heeft gegolden, zulks met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

4 De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht nog is verschuldigd en van de te harer laste komende kosten van de openbare verkoping.
5 Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene Bepalingen gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht, het perceel en de opstallen nog is verschuldigd en van de te harer laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
6 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.
7 Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen.

Art. 34 Deskundigen

1 Wanneer in deze bepalingen sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.
2 Indien de Gemeente voornemens is een geschil ter beslissing voor te leggen aan deskundigen en een verzoek tot aanwijzing van deskundigen uit te brengen, geven Burgemeester en Wethouders de erfpachter schriftelijk kennis van dit voornemen. Burgemeester en Wethouders stellen gedurende een maand na dagtekening van gemeld schrijven de erfpachter in de gelegenheid voor geschilbeslechting door de bevoegde rechter te kiezen. Laat de erfpachter deze termijn ongebruikt voorbijgaan, dan wordt hij geacht in te stemmen met beslechting van het geschil door deskundigen.
3 a Indien, terzake van de aanwijzing van deskundigen, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen een maand na dagtekening van het schrijven bedoeld in het vorige lid, zal binnen zes weken na vermelde dagtekening een deskun-

dige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.

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

c De aanwijzing van een deskundige door de Gemeente geschiedt door Burgemeester en Wethouders en wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. De aanwijzing van een deskundige door de erfpachter wordt schriftelijk ter kennis van de Gemeente gebracht. Van de aanwijzing van de derde deskundige wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan Burgemeester en Wethouders en aan de erfpachter.

d Indien binnen de termijn, gesteld onder a, de erfpachter de aanwijzing van de deskundige niet schriftelijk ter kennis van Burgemeester en Wethouders heeft gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van de derde deskundige, op een wijze door Burgemeester en Wethouders te bepalen.

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

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

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

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

Art. 35 Hoofdelijke verbondenheid

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

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

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

Art. 36 Vertegenwoordiging

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

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

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

Art. 37 Ontruiming

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

Art. 38 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

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

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

3 De erfpachter zal bij:

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

b bezwaring van de erfpacht of van een gedeelte daarvan met

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

Art. 39 Mededelingen

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

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

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

Art. 40 Woonplaatskeuze

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

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

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

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

Art. 41 Notariële kosten

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

Art. 42 Algemene Termijnenwet

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

Art. 43 Overgangsbepaling

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

Art. 44 Citeertitel

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

FORMULIER A*

Hierbij verklaart _____
notaris te _____

de erfpacht
dat, _____
een onverdeeld gedeelte in de erfpacht
(appartement)
plaatselijk bekend _____
kad. bekend _____
gem. _____, sectie _____ , nr. _____
door de Gemeente Amsterdam bij akte verleden
de dato _____ voor notaris _____
en ingeschreven ten kantore van de Openbare Registers te Amsterdam,
de dato _____, in deel _____ , nr .____,
in erfpacht uitgegeven, en laatstelijk gewijzigd bij akte verleden voor
notaris _____de dato _____
en ingeschreven in de Openbare Registers te Amsterdam
in deel _____, nr .____,uit krachte van:

_____

_____

(omschrijving titel)

ingeschreven ten kantore van de Openbare Registers te Amsterdam,
de dat _____, in deel _____ , nr .____,
is overgegaan op,
naam _____
adres _____
woonplaats _____

correspondentie/factuuradres (zaakwaarnemer)
naam _____
adres _____
woonplaats _____
bankrekening _____

Amsterdam,

handtekening _____ stempel _____

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

Bijlage

46113_Akte houdende uitgifte in erfpacht dl 2905 nr 41.pdf

ASD
2905

41

Heden

Zijn aan kom mmen te appeareren voor mij Notaris residerende te Amsterdam in het Kantoor van het Kadaster en Openbare Registers aldaar gelegen aan de Prinsengracht hoek Leidsegracht in de Gemeente Amsterdam voor mij Notaris en de Heer Willem Johannes Weyling Kassier, ten Gemeentesecretarie van Amsterdam wonende te Amsterdam aan de Heer Willem Klaas van Rodenbach Examinator aan 't Kadaster te Amsterdam als gemachtigde van de Burgemeester en Wethouders van Amsterdam ingevolge Raadsbesluit van 19 Juli 1920 No. 1 Litt. A. welke volmacht bij deze akte wordt gevoegd en zal worden geregistreerd, welke comparanten mij Notaris bekend zijn en verklaarden dat tusschen partijen een overeenkomst is gesloten tot verkoop en koop van het hierna te noemen perceel grond, welke overeenkomst door partijen wordt erkend en waarvan de voorwaarden en bepalingen bij deze akte zullen worden vastgelegd.

Verkoper gemelde comparant verklaarde te verkoopen en over te dragen aan Koper die dit van hem koopt en aanneemt het navolgende perceel grond, te weten:

Een ongeveer vierkant perceel grond, gelegen aan de Prinsengracht hoek Leidsegracht te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam Sectie [illegible] No. [illegible] groot [illegible] M.A. [illegible] C.A. [illegible] M.A. [illegible] C.A. [illegible] M.A. [illegible] C.A.

ASD
2905

Stukken
2
1920

ASD
2905

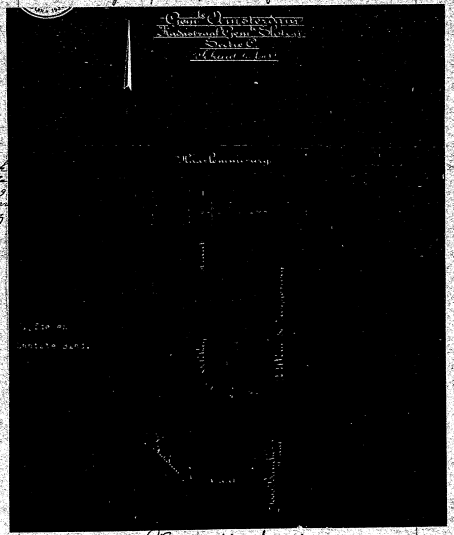
Hypotheken nº. 4 (Nieuwerol)
1931

ASD 2905

ASD 2905

ASD
2905

41



Zie reproduktie op ware grootte

ASD
2905

42

Bijlage

46113_Akte houdende uitgifte in erfpacht dl 2933 nr 108.pdf

ASD
2933

108

ASD
2933

ASD
2933

108

108

199

Haarlemmerweg

straat

Sloterweg

Kijkheim

straat

Sloterkade

Sloterkade

Sloterkade

ASD
2933

ASD
2933

ASD
2933

ASD
2933

Bijlage

46113_Akte houdende uitgifte in erfpacht dl 11026 nr 9.pdf

Veiling biljet.nl

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers,	11026 9 27
AMSTERDAM	06-JUL-1992 14:45	Z. Klaasse	met 3 vervolgblad(en)

Aantekeningen:

1190

14.45

Hyp. 4

Heden, de zesde juli ----------
negentienhonderd twee en negentig, ----------
verschenen voor mij, Mr. Maria Arina Janna Elizabeth --
Hazenberg, notaris ter standplaats Amsterdam: ---------
1. mevrouw Mr. Marion Joan Donkervoet, kandidaat-nota-
ris, wonende te 1078 BE Amsterdam, Sloestraat 13-II,
geboren te Amsterdam op twintig januari negentien- -
honderd achtenvijftig, ongehuwd; ----------
ten deze handelend als lasthebster van de heer Geert
Jan Keurs, eerste medewerker van de afdeling Grond-
zaken van de sector Wonen en Werken van het stads- -
deel Bos en Lommer, wonende te Almere-Haven, geboren
te Beerta op twintig oktober negentienhonderd vier-
envijftig, ongehuwd, die deze last verstrekte als --
vertegenwoordiger van de gemeente Amsterdam (zijnde
een publiekrechtelijk rechtspersoon, kantoorhoudende
Stadhuis, Amstel 1, 1011 PN Amsterdam), krachtens -
de hem op grond van artikel 78, tweede lid, van de -
Gemeentewet door de heer Drs. Eduard van Thijn, bur-
gemeester, wonende te 1017 CD Amsterdam, Herengracht
512, geboren te Amsterdam op zestien augustus negen-
tienhonderd vierendertig, gehuwd, verstrekte op- ---
dracht in zijn hoedanigheid van Burgemeester van de
gemeente Amsterdam, welke opdracht mij, notaris, ---
genoegzaam bekend is, in verband met de aan hem door
genoemde burgemeester verleende bevoegdheid een an-
der in zijn plaats te stellen, van welke volmacht --
blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke
aan deze akte zal worden gehecht. ----------
Het bestaan van deze volmacht is mij, notaris, ge- -
noegzaam bekend; ----------

Hypotheken 4

141484P

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

ter ene zijde; en ----------
2. mevrouw Margaretha Theodora Basomoine-Koster, secretaresse, wonende te 1188 BD Amstelveen, Grote Beer 146, geboren te Amsterdam op zesentwintig september negentienhonderd vijfenveertig, gehuwd;
ten deze handelend als schriftelijk gemachtigde van: de te Amsterdam gevestigde en aldaar aan de Poel- -- dijkstraat 10 kantoorhoudende vereniging: "Algemene Woningbouw Vereniging", zijnde een toegelaten in- -- stelling in de zin van artikel 59, eerste lid, van - de Woningwet (Staatsblad 1962, 287), ----------
blijkende van deze lastgeving uit een onderhandse -- akte van volmacht, welke, na conform de wet voor --- echt erkend en ten blijke daarvan getekend te zijn, aan deze akte is gehecht; ----------
ter andere zijde. ----------
De komparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat - partijen - blijkens een erfpachtsaanbieding gedaan door partij ter ene zijde aan de partij ter andere zijde, -- welke erfpachtsaanbieding door partij ter andere zijde is aangenomen - zijn overeengekomen om na te melden --- terrein onder na te melden voorwaarden en bepalingen in erfpacht uit te geven aan partij ter andere zijde. ----
De komparant ter ene zijde, in zijn gemelde hoedanig- - heid, verklaarde, zulks ter uitvoering van het besluit van de Burgemeester en Wethouders van Amsterdam de dato negen februari negentienhonderd negentig nummer -------
88/6/4952 RO/GZ gerekend te zijn ingegaan op één sep- - tember negentienhonderd achtentachtig voor de tijd van dertig jaar (verdeeld in twee deeltijdvakken van vijftien jaar), derhalve eindigende op eenendertig augustus tweeduizend achttien in erfpacht uit te geven aan de -- Algemene Woningbouw Vereniging, voor wie de komparant - ter andere zijde verklaarde voor de genoemde tijdsduur in erfpacht aan te nemen, een en ander in het belang -- der volkshuisvesting, ----------
het terrein, gelegen te Amsterdam aan de Bos en Lom-

ER.

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

11026 9 28

vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

merweg 10-28, Solebaystraat 60-82, kadastraal bekend als gemeente Sloten, sectie C nummers 8213 en 8212, respectievelijk groot dertien are vierenzeventig --- centiare en zestien are achtenveertig centiare; ---- onder de verplichting voor de erfpachtster tot betaling aan de gemeente Amsterdam als eigenares van de in erfpacht uitgegeven grond van een jaarlijkse canon van --- vijfduizend zestig gulden (ƒ.5.060,--). ----------
Deze uitgifte in erfpacht geschiedt: ----------
A. Onder de Algemene Bepalingen voor tijdelijke erf- -- pacht voor woningcorporaties, vastgesteld door de -- Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van ---- achttien september negentienhonderd vijfentachtig, - nummer 1385, gehecht aan een notarieel verleden akte van depôt en met die akte overgeschreven ten hypo- - theekkantore te Amsterdam op dertig oktober negen- - tienhonderd vijfentachtig in deel 8088, nummer 39, - verklarende de komparanten voor partijen met die --- Algemene bepalingen bekend te zijn, daarvan een gedrukt exemplaar te hebben ontvangen en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen; ----------
B. onder de navolgende bijzondere bepalingen, waarin -- met "het terrein" wordt bedoeld: de bij deze akte in erfpacht uitgegeven en aanvaarde grond en met "Burgemeester en Wethouders": Burgemeester en Wethouders van Amsterdam; ----------
1. het terrein en de daarop staande opstallen worden aanvaard in de staat waarin deze zich bevinden; -
2. het terrein dient bebouwd te blijven met achtentachtig woningen woningen, welke slechts als zodanig mogen worden gebruikt; ----------
3. als vergoeding voor de opstallen zal de erfpachtster op eerste uitnodiging door de gemeente een - bedrag in de gemeentekas storten ter grootte van de gekapitaliseerde waarde van het exploitatie- -

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

saldo over de overeengekomen afschrijvingstermijn en met inachtneming van een overeengekomen rentevoet; de jaarlijkse exploitatiesaldi worden gelijkgesteld aan het exploitatiesaldo over het eerste jaar; de overeengekomen rente over de gekapitaliseerde waarde is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht; indien de vergoeding voor de opstallen in een negatief bedrag resulteert, zal de gemeente dat bedrag in de kas van de erfpachtster storten; het gestelde met betrekking tot het aan de gemeente te betalen bedrag is daarbij van overeenkomstige toepassing;

4. a. de erfpachtster heeft het recht het erfpachtrecht bij het eindigen van het eerste deeltijdvak van vijftien jaar, derhalve per één september tweeduizend drie op te zeggen; indien de erfpachtster van dat recht gebruik wenst te maken zal zij hiervan voor één september tweeduizend twee bij aangetekend schrijven aan Burgemeester en Wethouders mededeling doen; van een zodanige beëindiging van het erfpachtrecht zal de gemeente binnen één jaar aantekening laten doen in de openbare registers; ----------

b. indien het erfpachtrecht overeenkomstig het sub a. gestelde wordt beëindigd ontvangt de erfpachtster van de gemeente een bedrag gelijk aan de boekwaarde van de opstallen per één september tweeduizend drie; deze boekwaarde wordt berekend volgens de op de laatstgenoemde datum geldende overheidsvoorschriften ter zake van de exploitatie van woningen door toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet, dan wel, indien deze voorschriften niet of niet meer van toepassing zijn zoveel mogelijk

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

11026 9 29

2e vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

naar analogie daarvan en overigens volgens --- goed koopmansgebruik; ----------

c. in afwijking van het voorgaande worden de --- afschrijvingstermijnen van de prijs voor de -- opstallen respectievelijk de in de opstallen - verrichte of te verrichten investeringen ge- - lijk gesteld aan hetgeen daaromtrent nader --- tussen de gemeente en de erfpachtster is of -- zal worden overeengekomen; ----------

5. a. behoudens opzegging van het erfpachtrecht als onder 4. omschreven, zal de jaarlijkse canon - voor het tweede deeltijdvak van vijftien jaar, derhalve voor het tijdvak één september twee- duizend drie tot eenendertig augustus tweedui- zend achttien worden berekend volgens de vol- gende formule: C2=C1x(2xH-K); ----------

Hierin is: ----------

-C1 gelijk aan eenhonderd procent (100%) van - de canon in het eerste deeltijdvak; ----------

-C2 gelijk aan de canon in het tweede deel- -- tijdvak; ----------

-H het op één juli van het tweede jaar, voor- afgaande aan het jaar waarin het eerste deel- tijdvak eindigt, geldende indexcijfer van de - wettelijke trendmatige huurverhogingen welke - ingevolge de Huurprijzenwet Woonruimte gelden voor de categorie woonruimte waartoe de wo- -- ningen op de in erfpacht uitgegeven grond be- horen, gedeeld door het overeenkomstige in- -- dexcijfer zoals dat vijftien jaar eerder gold;

-K de op één juli van het tweede jaar, voor- - afgaande aan het jaar waarin het eerste deel- tijdvak eindigt, voor woningcorporaties gel- - dende onderhoudsnorm voor de categorie wonin- gen die overeenkomt met de woningen op de in -

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

erfpacht uitgegeven grond, welke onderhouds- -
norm door de minister, belast met de zorg voor
de volkshuisvesting, wordt vastgesteld, ge- --
deeld door de overeenkomstige onderhoudsnorm -
zoals die vijftien jaar eerder gold; ---------

b. indien de canon in het tweede deeltijdvak als
gevolg van het toepassen van de onder a. ge- -
noemde formule lager zou zijn dan die in het -
eerste deeltijdvak, is de canon in het tweede
deeltijdvak gelijk aan de canon in het eerste
deeltijdvak; ----------

6. a. telkenjare wordt in overleg tussen de gemeente
en de Amsterdamse Federatie van Woningcorpora-
ties, als vertegenwoordiger van de erfpacht- -
ster, de waarde van de onder 5.a. vermelde ---
factoren H en K bepaald, zoals die zullen gel-
den voor de erfpachtcontracten waarvan het ---
eerste deeltijdvak in dat jaar verstrijkt; ---

b. bij gebreke van overeenstemming tussen de ge-
meente en de federatie worden de factoren H en
K voor het betreffende jaar bindend vastge- --
steld door de onder 5.a. genoemde minister; --

7. de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten -
worden voldaan vóór of op één september en één --
maart van elk jaar. ----------

Tenslotte verklaarden de komparanten in hun gemelde ---
hoedanigheid: ----------
die ter ene zijde: ----------
dat het in erfpacht uitgegeven en aanvaarde terrein ten
tijde van de uitgifte niet bezwaard is met beslagen ---
en/of hypotheken, noch met overschrijvingen van besla-
gen en/of hypothecaire inschrijvingen; ----------
die ter andere zijde: ----------
een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachts-
belasting als bedoeld in artikel 15 lid 1, letter O van

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

11026 9 30

3e en laatste vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

de Wet op de belastingen van rechtsverkeer. ----------
Terzake van deze erfpacht verklaarden komparanten voor partijen wat betreft de gemeente Amsterdam woonplaats - te kiezen ten Stadhuize te Amsterdam en wat betreft de voormelde woningcorporatie te haren kantore. ----------
De komparanten zijn mij, notaris, bekend. ----------
Van het bestaan van voormelde volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken. ----------
----------WAARVAN AKTE,
in minuut is verleden te Amsterdam op de datum in het - hoofd dezer akte vermeld om tien uur en vijfenveertig minuten.----------
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen, 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, door - de komparanten en mij, notaris, ondertekend. ----------
(Getekend:) M.J. Donkervoet; M.T. Basomine-Koster; ---
M.A.J.E. Hazenberg, not.----------

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Get.: M.A.J.E. Hazenberg, not.

Aantekeningen:

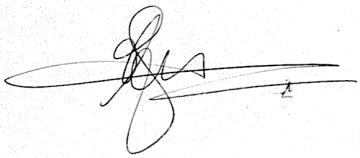
Ondergetekende Mr. Maria Arina Janna Elizabeth Hazenberg, notaris ter standplaats Amsterdam en wonende aldaar verklaart dat het onroerend goed bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 van die Wet.

AMSTERDAM, 6 juli 1992

Get. M.A.J.E. Hazenberg, not.

Ondergetekende Mr. Maria Arina Janna Elizabeth Hazenberg, notaris ter standplaats Amsterdam en wonende aldaar verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.

AMSTERDAM, 6 juli 1992



Bijlage

46113_Akte samenvoeging erfpachtsrechten splitsing in appartementsrechten dl 51062 nr 129.pdf

Veiling
biljet.nl

Apeldoorn OZ4 51062/129
21 – 11 – 2006 13:34
Hazenberg mr. M.A.J.E. / '88087 mh/sh/ht

20061121003407

26 volgbladen

Kadaster

Veiling biljet.nl

13.34

SAMENVOEGING ERFPACHTRECHTEN
SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
Project Solebaystraat
complexnummer 2129 – EW 1828/1, E 1914/2 en E 1914/6

Heden, twintig november tweeduizend zes,----------
verschenen voor mij, Mr. Hendrik Willem Menno van Silfhout, kandidaat-notaris, -
hierna te noemen notaris, waarnemende het kantoor van Mr. Maria Arina Janna-----
Elizabeth Hazenberg, notaris te Amsterdam: ----------

1. mevrouw Anita Philipsen, geboren te Amsterdam op zestien juni----------
negentienhonderd achtenvijftig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, aan het
Westeinde 24 te 1017 ZP Amsterdam;----------
ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de vereniging: ----------
ALGEMENE WONINGBOUW VERENIGING, gevestigd te Amsterdam, --
ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en ----------
Fabrieken voor Amsterdam onder dossiernummer 33011078, kantoorhoudende
te 1055 RW Amsterdam, Bos en Lommerplein 295, (Postbus 9252, 1006 AG---
Amsterdam); ----------
zijnde voornoemde vereniging een toegelaten instelling in de zin van artikel 70
van de Woningwet, ----------
blijkende van voormelde volmacht uit een onderhandse akte, welke aan deze ---
akte is gehecht; ----------
2. de heer Hans Peter Teeuw, geboren te Hilversum op tweeëntwintig juni ---------
negentienhonderd vijfenvijftig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, aan het -
Westeinde 24 te 1017 ZP Amsterdam;----------
ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:----------
mevrouw **Kim Susanne van Duin**, houdster van een paspoort met nummer-----
NF3367652, teamleider Bedrijven van Bureau Erfpacht van het ----------
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, geboren te Haarlem op ----------
eenendertig juli negentienhonderd achtenzeventig, ongehuwd, nimmer----------
geregistreerd partner, met gekozen woonplaats bij het Ontwikkelingsbedrijf ----
Gemeente Amsterdam, ----------
die deze volmacht heeft verstrekt als schriftelijk gevolmachtigde – met de-------
macht van substitutie - krachtens artikel 10:12 van de Algemene Wet ----------
Bestuursrecht van de **gemeente Amsterdam** (zijnde een publiekrechtelijke-----
rechtspersoon), kantoorhoudende te 1011 PN Amsterdam, Amstel 1;----------
te dezer zake kantoorhoudende te Amsterdam bij het Ontwikkelingsbedrijf -----
Gemeente Amsterdam aan het adres: Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam, ---
correspondentieadres Postbus 1104 – 1000 BC Amsterdam;----------
van de gegeven volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke aan deze akte -
zal worden gehecht.----------

De comparant sub 1., handelend als gemeld, verklaarde dat de Algemene----------
Woningbouw Vereniging gerechtigd is tot: ----------

I. het voortdurend recht van erfpacht van het terrein, eigendom van de gemeente -
Amsterdam, plaatselijk bekend te Amsterdam Bos en Lommerweg 2 tot en -----
met 8 en Haarlemmerweg 507 tot en met 517, kadastraal bekend gemeente -----
Sloten, sectie C nummer 8211, groot zes are en negentig centiare; ----------

door de Algemene Woningbouw Vereniging als volgt in eigendom verkregen: ------

- door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de ----------
Openbare Registers te Amsterdam op zestien januari negentienhonderd----------

Hypotheken 4 vervolg

achtennegentig in register Hypotheken 4 deel 14783 nummer 20 van het --------
afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op----
vijftien januari negentienhonderd achtennegentig voor notaris Mr. R.A.W. de --
Jong te Amsterdam verleden.----------

Bestaande erfpachtbepalingen----------

Op voormeld recht van erfpacht zijn van toepassing en wordt verwezen naar:--------

- gemelde akte van levering op vijftien januari negentienhonderd achtennegentig voor notaris Mr. R.A.W. de Jong te Amsterdam verleden, waarin onder meer---woordelijk staat vermeld: ----------

"2. De verkopers staan ervoor in dat het verkochte vrij is van heersende en ----lijdende erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten, bijzondere lasten----en/of kettingbedingen, behoudens voor zover het betreft de verplichtingen, -opgenomen in: ----------

a. een akte van uitgifte in erfpacht, op achttien januari negentienhonderd vierendertig voor A. van den Bergh, destijds notaris te Amsterdam,----- verleden, bij afschrift overgeschreven (thans ingeschreven), diezelfde-- dag, in register 4, deel 2905, nummer 41;----------

b. een akte van uitgifte in erfpacht, op vijf november negentienhonderd --- vierendertig voor E.B. Bennink Bolt, destijds notaris te Amsterdam, ---- verleden, bij afschrift overgeschreven (thans ingeschreven), diezelfde-- dag, in register 4, deel 2933, nummer 108; ----------

c. een akte van splitsing erfpacht, op vijfentwintig september ---------- negentienhonderd vijfendertig voor D.J. Graaff, destijds notaris te ----- Amsterdam, verleden, bij afschrift overgeschreven (thans---------- ingeschreven), op zevenentwintig september daarop volgend, in--------- register 4, deel 2968, nummer 90."----------

II. het voortdurend recht van erfpacht van het terrein, eigendom van de gemeente - Amsterdam, plaatselijk bekend te Amsterdam, Bos en Lommerweg 10-28 en --- Solebaystraat 60-82, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer------ 8213, groot dertien are vierenzeventig centiare en nummer 8212, groot zestien - are achtenveertig centiare; ----------

door de Algemene Woningbouw Vereniging als volgt in eigendom verkregen: ------

- door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de ---------- Openbare Registers te Amsterdam op zes juli negentienhonderd---------- tweeënnegentig in register Hypotheken 4 deel 11026 nummer 9 van het --------- afschrift van een akte van uitgifte erfpacht op zes juli negentienhonderd --------- tweeënnegentig voor notaris Mr. M.A.J.E. Hazenberg te Amsterdam verleden; -
- mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het --------- Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op twaalf november---------- tweeduizend twee in register Hypotheken 4 deel 18620 nummer 181 van een --- afschrift ener akte houdende conversie erfpachtrecht op twaalf november-------- tweeduizend twee voor genoemde notaris Hazenberg te Amsterdam verleden. --

Bestaande erfpachtbepalingen----------

Op voormeld recht van erfpacht zijn van toepassing en wordt verwezen naar:--------

- gemelde akte uitgifte in erfpacht op zes juli negentienhonderd tweeënnegentig - voor genoemde notaris Hazenberg te Amsterdam verleden, waarin onder meer - woordelijk staat vermeld: ----------

"gerekend te zijn ingegaan op een september negentienhonderd achtentachtig voor de tijd van dertig jaar (verdeeld in twee deeltijdvakken van vijftien jaar), derhalve - eindigende op eenendertig augustus tweeduizend achttien in erfpacht uit te geven" - enzovoorts----------

"onder de verplichting voor de erfpachtster tot betaling aan de gemeente---------- Amsterdam als eigenares van de in erfpacht uitgegeven grond van een jaarlijkse ---

canon van vijfduizend zestig gulden (f. 5.060,00). ----------
Deze uitgifte in erfpacht geschiedt: ----------

A. onder de Algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor----------
woningcorporaties, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn-
besluit van achttien september negentienhonderd vijfentachtig, nummer 1385,--
gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte ----------
overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op dertig oktober ----------
negentienhonderd vijfentachtig in deel 8088, nummer 39, verklarende de--------
komparanten voor partijen met die Algemene bepalingen bekend te zijn,---------
daarvan een gedrukt exemplaar te hebben ontvangen en daarvan geen nadere -
omschrijving te verlangen; ----------

B. onder de navolgende bijzondere bepalingen, waarin met "het terrein" wordt----
bedoeld: de bij deze akte in erfpacht uitgegeven en aanvaarde grond en met ----
het "Burgemeester en Wethouders ": Burgemeester en Wethouders van ----------
Amsterdam: ----------

1. het terrein en de daarop staande opstallen worden aanvaard in de staat----
waarin deze zich bevinden; ----------

2. het terrein dient bebouwd te blijven met achtentachtig woningen, welke ----
slechts als zodanig mogen worden gebruikt;----------

3. als vergoeding voor de opstallen zal de erfpachtster op eerste uitnodiging -
door de Gemeente een bedrag in de Gemeentekas storten ter grootte van---
de gekapitaliseerde waarde van het exploitatiesaldo over de ----------
overeengekomen afschrijvingstermijn en met inachtneming van een ---------
overeengekomen rentevoet; de jaarlijkse exploitatiesaldi worden ----------
gelijkgesteld aan het exploitatiesaldo over het eerste jaar; de ----------
overeengekomen rente over de gekapitaliseerde waarde is verschuldigd ----
vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht; indien de vergoeding voor --
de opstallen in een negatief bedrag resulteert, zal de Gemeente dat bedrag
in de kas van de erfpachtster storten; het gestelde met betrekking tot het----
aan de Gemeente te betalen bedrag is daarbij van overeenkomstige ---------
toepassing; ----------

4. a. de erfpachtster heeft het recht, het erfpachtrecht bij het eindigen van---
het eerste deeltijdvak van vijftien jaar, derhalve per een september -----
tweeduizend drie op te zeggen; indien de erfpachtster van dat recht ----
gebruik wenst te maken, zal zij hiervoor vóór een september ----------
tweeduizend twee bij aangetekend schrijven aan Burgemeester en ------
Wethouders mededeling doen; van een zodanige beëindiging van het---
erfpachtrecht zal de Gemeente binnen één jaar aantekening laten-------
doen in de openbare registers; ----------

b. indien het erfpachtrecht overeenkomstig het sub a. gestelde wordt ------
beëindigd, ontvangt de erfpachtster van de Gemeente een bedrag, ------
gelijk aan de boekwaarde van de opstallen per een september ----------
tweeduizend drie; deze boekwaarde wordt berekend volgens de op------
laatstgenoemde datum geldende overheidsvoorschriften terzake van----
de exploitatie van woningen door toegelaten instellingen in de zin van -
de Woningwet dan wel, indien deze voorschriften niet of niet meer van-
toepassing zijn, zoveel mogelijk naar analogie daarvan en overigens---
volgens goed koopmansgebruik; ----------

c. in afwijking van het voorgaande worden de afschrijvingstermijnen van
de prijs voor de opstallen respectievelijk de in de opstallen verrichte---
of te verrichten investeringen gelijkgesteld aan hetgeen daaromtrent ---
nader tussen de Gemeente en erfpachtster is of zal worden ----------
overeengekomen;----------

5. a. *behoudens opzegging van het erfpachtrecht als onder artikel 4 ---------- omschreven, zal de jaarlijkse canon voor het tweede deeltijdvak van --- vijftien jaar, derhalve voor het tijdvak een september tweeduizend drie tot eenendertig augustus tweeduizend achttien worden berekend -------- volgens de formule C2 = C1 x (2 x H –K). ----------*
Hierin is: ----------
- *C1 gelijk aan éénhonderd procent (100%) van de canon in het ----- eerste deeltijdvak;----------*
- *C2 gelijk aan de canon in het tweede deeltijdvak; ----------*
- *H het op één juli van het tweede jaar, voorafgaande aan het jaar,-- waarin het eerste deeltijdvak eindigt, geldende indexcijfer van de-- wettelijke trendmatige huurverhogingen, welke ingevolge de-------- Huurprijzenwet Woonruimte gelden voor de categorie ---------- woonruimte waartoe de woningen op de in erfpacht uitgegeven ---- grond behoren, gedeeld door het overeenkomstige indexcijfer ------ zoals dat vijftien jaar eerder gold; ----------*
- *K de op één juli van het tweede jaar, voorafgaande aan het jaar --- waarin het eerste deeltijdvak eindigt, voor woningcorporaties ------ geldende onderhoudsnorm voor de categorie woningen die --------- overeenkomt met de woningen op de in erfpacht uitgegeven grond, welke onderhoudsnorm door de Minister belast met de zorg voor -- de Volkshuisvesting, wordt vastgesteld, gedeeld door de ---------- overeenkomstige onderhoudsnorm zoals die vijftien jaar eerder ---- gold;----------*

b. *indien de canon in het tweede deeltijdvak als gevolg van het toepassen van de onder a. genoemde formule lager zou zijn dan die in het eerste - deeltijdvak, is de canon in het tweede deeltijdvak gelijk aan de canon -- in het eerste deeltijdvak; ----------*

6. a. *telkenjare wordt in overleg tussen de Gemeente en de Amsterdamse---- Federatie van Woningcorporaties, als vertegenwoordigster van de ----- erfpachtster, de waarde van de onder 5.a. vermelde factoren H en K --- bepaald, zoals die zullen gelden voor de erfpachtcontracten waarvan -- het eerste deeltijdvak in dat jaar verstrijkt; ----------*

b. *bij gebreke van overeenstemming tussen het stadsdeel en de federatie-- worden de factoren H en K voor het desbetreffende jaar bindend-------- vastgesteld door de onder 5.a. genoemde Minister; ----------*

7. *de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan voor of--- op een september en een maart van elk jaar." ----------*

almede naar ----------

- gemelde akten houdende conversie erfpachtrecht, waarin onder meer----------
  woordelijk staat vermeld: ----------

"waarop van toepassing worden verklaard de Algemene bepalingen voor ---------- voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, zoals vastgesteld- bij raadsbesluit nummer 532 van elf november negentienhonderd achtennegentig.--
CANON. *----------*
De jaarlijkse canon bij uitgifte voor het laatst gemelde voortdurend recht van------- erfpacht bedraagt TWEEDUIZEND TWEEHONDERD ZESENNEGENTIG EURO - EN TWAALF EUROCENT (€ 2.296,12) en dient bij vooruitbetaling in ---------- halfjaarlijkse termijnen te worden voldaan vóór of op een september en een maart - van elk jaar. ----------
BIJZONDERE ERFPACHTBEPALINGEN. *----------*
Naast voormelde Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor ---------- woningcorporaties 1998 Amsterdam blijven - voor zover mogelijk - van toepassing-

de bijzondere erfpachtbepalingen zoals genoemd in de akte waarbij het voormelde tijdelijk recht van erfpacht werd gevestigd en worden hierbij van toepassing verklaard de na te melden bijzondere erfpachtbepalingen:

1. *In afwijking van het bepaalde in artikel 6 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam is de gemeente, onverminderd het in de bijzondere bepalingen omtrent de erfpacht bepaalde, verplicht de erfpachtster erfpacht te leveren die:*
   a. *onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook onderhevig is;*
   b. *niet bezwaard is met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven beperkte rechten;*
   c. *vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins het overeengekomen gebruik van het perceel verhinderen of beperken.*
2. *In afwijking van het bepaalde in artikel 6 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam wordt(en) het terrein/de terreinen (af)geleverd in de feitelijke staat waarin het/deze zich bevindt(en) en door de erfpachtster verhuurd aan derden of anderszins in gebruik gegeven op de wijze en onder de voorwaarden die de erfpachtster bekend zijn. De conversie van de erfpacht brengt geen wijziging in de voordien bestaande rechten, aanspraken en verplichtingen van partijen over en weer ten aanzien van de feitelijke toestand van het terrein/de terreinen, waaronder eventuele verontreiniging van de bodem.*

BESTEMMING.

Het terrein dient/De terreinen dienen bebouwd te blijven met eenhonderdacht (108) woningen.

Het bouwjaar van het complex/de complexen is negentienhonderd vierendertig.

BESTEMMINGSAFWIJKING.

Aangezien de bestemming(en) van het terrein/de terreinen afwijkt (afwijken) van de bestemming(en) aangegeven in de akte van vestiging van het erfpachtrecht dan wel in de laatst bekende akte, zonder dat duidelijk is dat daarvoor de vereiste toestemming is verkregen, behoudt de gemeente zich daaromtrent alle rechten voor.

EINDE TIJDVAK.

Het einde van het tijdvak zoals bedoeld in artikel 12 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van woningcorporaties 1998 Amsterdam is in onderling overleg vastgesteld op eenendertig augustus tweeduizend achttien. Op een september tweeduizend achttien vangt een nieuw tijdvak aan.

WIJZIGINGEN IN ERFPACHT BIJ HET EINDE VAN HET TIJDVAK.

In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 3 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam hebben Burgemeester en Wethouders de gelegenheid tot zes maanden voor de aanvang van een nieuw tijdvak de erfpachtster schriftelijk in kennis te stellen van eventuele nieuwe algemene bepalingen en de, op basis van het bepaalde in de leden 1. en 2., door de Gemeente berekende nieuwe grondwaarde en nieuwe canon.

FINANCIËLE REGIME.

Het financiële regime alsmede de afspraken voortvloeiende uit het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties dan wel de regelingen die door de Gemeente Amsterdam ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zullen zijn gesteld, zoals van toepassing op het tijdelijke recht van erfpacht, blijven onverkort van toepassing op het geconverteerde recht van erfpacht. Meer in het bijzonder geldt voor de "uitsluiting canonindexering" het volgende:
De canonindexering zoals bedoeld bij artikelen 9 en 10 van de Algemene bepalingen van voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam

Veiling biljet.nl

wordt tot het einde van het tijdvak uitgesloten zonder dat de geldende canon met een toeslag percentage wordt verhoogd. Voor wat betreft het financiële regime blijft voor het lopende tijdvak gelden hetgeen eerder tussen partijen is overeengekomen."

SAMENVOEGING ERFPACHTRECHTEN

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat hun volmachtgevers een overeenkomst strekkende tot samenvoeging erfpachtrechten zijn aangegaan met de inhoud als in deze akte vermeld, tengevolge waarvan de comparant sub 2, in zijn gemelde hoedanigheid, verklaarde, zulks ter uitvoering van het besluit van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam de dato drieëntwintig maart tweeduizend zes met nummer: MB 2006003335 (EW 1828/1 en E 1914/2), van welk besluit een kopie aan deze akte zal worden gehecht, over te gaan tot samenvoeging van voormelde rechten van erfpacht tot één erfpachtrecht, waarvan de omschrijving komt te luiden als volgt:

het voortdurend recht van erfpacht van het terrein, eigendom van de gemeente Amsterdam, plaatselijk bekend te Amsterdam Bos en Lommerweg 2 tot en met 8, 10 tot en met 28, Haarlemmerweg 507 tot en met 517 en Solebaystraat 60 tot en met 82, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummers 8211, groot zes are en negentig centiare, 8212, groot zestien are achtenveertig centiare en 8213, groot dertien are vierenzeventig centiare;

welke samenvoeging geschiedt onder de navolgende voorwaarden:

1. als einddatum van het samengevoegde recht, wordt de einddatum genomen van het oudste afzonderlijke recht, in casu vijftien september tweeduizend acht;
2. de jaarlijkse canon bedraagt vierduizend achthonderdnegenenveertig euro en drieënvijftig eurocent (€ 4.849,53), waarvan de halfjaarlijkse termijnen dienen te worden voldaan voor of op zestien maart en zestien september van elk jaar;
3. de historische grondwaarde bedraagt eenenvijftigduizend achthonderdvijfentachtig euro en tweeëntwintig eurocent (€ 51.885,22);
4. op het samengevoegde recht blijven - voor zover mogelijk - de bijzondere voorwaarden van de afzonderlijke rechten van toepassing;
5. op het samengevoegde recht van erfpacht blijven de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van acht december negentienhonderd vijftien, nummer 1271 van toepassing;
6. de ingangsdatum van de samenvoeging is zestien september tweeduizend zes.

De comparant sub 1, handelend als gemeld, verklaarde voormelde samenvoeging voor en namens de erfpachter te aanvaarden.

SPLITSING VAN EEN VOORTDUREND RECHT VAN ERFPACHT IN APPARTEMENTSRECHTEN

De comparant sub 1., handelend als gemeld, verklaarde – met toestemming van de gemeente Amsterdam, waarvan blijkt uit na te melden besluit over te willen gaan tot splitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 106 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek van het hiervoor gemelde samengevoegde erfpachtrecht, hierna ook te noemen de "gemeenschap", met het daarop gebouwde gebouw en tot het vaststellen van een reglement als bedoeld in artikel 111 d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

De splitsing in appartementsrechten geschiedt volgens de aan deze akte gehechte tekening, bedoeld in artikel 109 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, bestaande uit een (1) blad, welke tekening is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op dertig maart tweeduizend zes.

Deze tekening omvat een plan van alle lagen waarop de begrenzing van de

onderscheiden gedeelte van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en als zodanig deel uitmaken van een appartementsrecht, duidelijk zijn aangegeven.
Bedoelde gedeelten zijn op die tekening doorlopend genummerd met een Arabisch cijfer.
Blijkens gemelde tekening luidt de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken perceel 11107-A.
Het erfpachtrecht met het daarop gebouwde gebouw zal omvatten de volgende appartementsrechten, die doorlopend genummerd zijn met de appartementsindexcijfers 1 tot en met 148 en met die cijfers zijn aangeduid op voormelde tekening en nader in volgorde van die cijfers worden omschreven als volgt:

OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de begane grond, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 28-H te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-1, uitmakende het negenenvijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (59/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de begane grond van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 26-H te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-2, uitmakende het vijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (50/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de begane grond, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 24-H te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-3, uitmakende het negenenvijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (59/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de begane grond, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 22-H te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-4, uitmakende het negenenvijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (59/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de begane grond, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 20-H te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-5, uitmakende het negenenvijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (59/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de begane grond van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 18-H te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-6, uitmakende het vijftig/zevenduizend

eenhonderddrieënzestigste (50/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde --
gemeenschap; ----------

7. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de begane -
grond, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld ---------
gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 16-H te Amsterdam, -------
kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-7, ----------
uitmakende het negenenvijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste----
(59/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

8. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de begane -
grond, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld ---------
gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 14-H te Amsterdam, -------
kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-8, ----------
uitmakende het negenenvijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste----
(59/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

9. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de begane -
grond, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld ---------
gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 12-H te Amsterdam, -------
kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-9, ----------
uitmakende het negenenvijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste----
(59/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

10. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de begane -
grond, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld ---------
gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 10-H te Amsterdam, -------
kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-10, ----------
uitmakende het negenenvijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste----
(59/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

11. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de begane -
grond, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld ---------
gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 8-H te Amsterdam,---------
kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-11, ----------
uitmakende het achtenvijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste ------
(58/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

12. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de begane -
grond, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld ---------
gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 6-H te Amsterdam,---------
kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-12, ----------
uitmakende het zestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste ----------
(60/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

13. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de eerste---
verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg -
2-I te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer ---
11107-A-13, uitmakende het zesenzeventig/zevenduizend----------
eenhonderddrieënzestigste (76/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde --
gemeenschap; ----------

14. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkons en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de eerste--

verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg - 4-I te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer --- 11107-A-14, uitmakende het zevenenzeventig/zevenduizend---------- eenhonderddrieënzestigste (77/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde -- gemeenschap; ----------

15. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de eerste--- verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg - 8-I te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer --- 11107-A-15, uitmakende het zevenenvijftig/zevenduizend ---------- eenhonderddrieënzestigste (57/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde -- gemeenschap; ----------

16. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de eerste--- verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld --- gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 6-I te Amsterdam,---------- kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-16, ---------- uitmakende het vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste------- (64/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

17. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de eerste--- verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld --- gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 12-I te Amsterdam, -------- kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-17, ---------- uitmakende het vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste------- (64/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

18. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de eerste--- verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld --- gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 10-I te Amsterdam, -------- kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-18, ---------- uitmakende het vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste------- (64/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

19. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de eerste--- verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld --- gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 16-I te Amsterdam, -------- kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-19, ---------- uitmakende het vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste------- (64/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

20. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de eerste--- verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld --- gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 14-I te Amsterdam, -------- kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-20, ---------- uitmakende het vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste------- (64/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

21. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de eerste--- verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld --- gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 20-I te Amsterdam, -------- kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-21, ---------- uitmakende het vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste-------

(64/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

22. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de eerste --- verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg - 18-I te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer -- 11107-A-22, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend---------- eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde -- gemeenschap; ----------

23. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de eerste --- verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld --- gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 24-I te Amsterdam, -------- kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-23, ---------- uitmakende het vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste------- (64/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

24. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de eerste --- verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg - 22-I te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer -- 11107-A-24, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend---------- eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde -- gemeenschap; ----------

25. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de eerste --- verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld --- gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 28-I te Amsterdam, -------- kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-25, ---------- uitmakende het vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste------- (64/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

26. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de eerste --- verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg - 26-I te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer -- 11107-A-26, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend---------- eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde -- gemeenschap; ----------

27. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de tweede - verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld --- gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 28-II te Amsterdam, -------- kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-27, ---------- uitmakende het vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste------- (64/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

28. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de tweede - verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg - 26-II te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer- 11107-A-28, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend---------- eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde -- gemeenschap; ----------

29. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de tweede - verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld ---

gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 24-II te Amsterdam, -------
kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-29, ----------
uitmakende het vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste-------
(64/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

30. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de tweede -
verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg -
22-II te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer -
11107-A-30, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend----------
eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde --
gemeenschap; ----------

31. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de tweede -
verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld ---
gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 20-II te Amsterdam, -------
kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-31, ----------
uitmakende het vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste-------
(64/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

32. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de tweede -
verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg -
18-II te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer -
11107-A-32, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend----------
eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde --
gemeenschap; ----------

33. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de tweede -
verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld ---
gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 16-II te Amsterdam, -------
kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-33, ----------
uitmakende het vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste-------
(64/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

34. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de tweede -
verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld ---
gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 14-II te Amsterdam, -------
kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-34, ----------
uitmakende het vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste-------
(64/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

35. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de tweede -
verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld ---
gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 12-II te Amsterdam, -------
kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-35, ----------
uitmakende het vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste-------
(64/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

36. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de tweede -
verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld ---
gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 10-II te Amsterdam, -------
kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-36, ----------
uitmakende het vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste-------
(64/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

37. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de tweede verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 8-II te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-37, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

38. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de tweede verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 6-II te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-38, uitmakende het vijfenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (65/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

39. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkons en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de tweede verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 2-II te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-39, uitmakende het zevenenzeventig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (77/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

40. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de tweede verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 4-II te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-40, uitmakende het zesenzeventig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (76/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

41. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de derde verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 2-III te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-41, uitmakende het zesenzeventig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (76/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

42. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkons en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de derde verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 4-III te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-42, uitmakende het zevenenzeventig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (77/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

43. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de derde verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 8-III te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-43, uitmakende het zevenenvijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (57/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

44. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de derde verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 6-III te Amsterdam,

kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-44, ----------
uitmakende het vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste-------
(64/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

45. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de derde ---
verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld ---
gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 12-III te Amsterdam, ------
kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-45, ----------
uitmakende het vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste-------
(64/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

46. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de derde ---
verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld ---
gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 10-III te Amsterdam, ------
kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-46, ----------
uitmakende het vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste-------
(64/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

47. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de derde ---
verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld ---
gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 16-III te Amsterdam, ------
kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-47, ----------
uitmakende het vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste-------
(64/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

48. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de derde ---
verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld ---
gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 14-III te Amsterdam, ------
kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-48, ----------
uitmakende het vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste-------
(64/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

49. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de derde ---
verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld ---
gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 20-III te Amsterdam, ------
kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-49, ----------
uitmakende het vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste-------
(64/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

50. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de derde ---
verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg -
18-III te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C----------
nummer 11107-A-50, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend----------
eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde --
gemeenschap; ----------

51. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de derde ---
verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld ---
gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 24-III te Amsterdam, ------
kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-51, ----------
uitmakende het vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste-------
(64/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

52. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------

woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de derde verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 22-III te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-52, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

53. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de derde verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 28-III te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-53, uitmakende het vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (64/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

54. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de derde verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Bos en Lommerweg 26-III te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-54, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

55. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de winkelruimte, gelegen op de begane grond van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Haarlemmerweg 507 te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-55, uitmakende het eenenveertig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (41/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

56. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de winkelruimte, gelegen op de begane grond en tussenverdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Haarlemmerweg 509 te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-56, uitmakende het eenhonderdtien/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (110/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

57. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de winkelruimte, gelegen op de begane grond en tussenverdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Haarlemmerweg 511 te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-57, uitmakende het zesennegentig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (96/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

58. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de winkelruimte, gelegen op de begane grond en tussenverdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Haarlemmerweg 517 te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-58, uitmakende het eenhonderdvijf/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (105/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

59. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de eerste verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Haarlemmerweg 515-I te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-59, uitmakende het vierenvijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (54/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

60. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de eerste

verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Haarlemmerweg 513-I te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-60, uitmakende het vierenvijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (54/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

61. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de tweede verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Haarlemmerweg 515-II te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-61, uitmakende het vierenvijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (54/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

62. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de tweede verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Haarlemmerweg 513-II te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-62, uitmakende het vierenvijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (54/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

63. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de derde verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Haarlemmerweg 515-III te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-63, uitmakende het vierenvijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (54/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

64. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de derde verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Haarlemmerweg 513-III te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-64, uitmakende het vierenvijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (54/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

65. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de begane grond, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 82-H te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-65, uitmakende het negenenvijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (59/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

66. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de begane grond van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 80-H te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-66, uitmakende het vijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (50/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

67. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de begane grond, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 78-H te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-67, uitmakende het achtenvijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (58/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

68. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de begane - grond, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld --------- gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 76-H te Amsterdam, kadastraal -- bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-68, uitmakende het---- negenenvijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (59/7.163ste) ------- onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

69. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de begane - grond, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld --------- gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 74-H te Amsterdam, kadastraal -- bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-69, uitmakende het---- negenenvijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (59/7.163ste) ------- onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

70. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de begane - grond van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 72-H te------ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107- - A-70, uitmakende het vijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste ------ (50/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

71. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de begane - grond, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld --------- gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 70-H te Amsterdam, kadastraal -- bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-71, uitmakende het---- negenenvijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (59/7.163ste) ------- onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

72. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de begane - grond, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld --------- gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 68-H te Amsterdam, kadastraal -- bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-72, uitmakende het---- negenenvijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (59/7.163ste) ------- onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

73. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de begane - grond van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 66-H te------ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107- - A-73, uitmakende het vijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste ------ (50/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

74. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de begane - grond, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld --------- gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 64-H te Amsterdam, kadastraal -- bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-74, uitmakende het---- negenenvijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (59/7.163ste) ------- onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; ----------

75. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de begane - grond, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld --------- gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 62-H te Amsterdam, kadastraal -- bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-75, uitmakende het---- negenenvijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (59/7.163ste) -------

onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;----------

76. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de begane - grond, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld --------- gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 60-H te Amsterdam, kadastraal -- bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-76, uitmakende het---- negenenvijftig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (59/7.163ste) ------- onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;----------

77. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de eerste--- verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 62-I te - Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107- - A-77, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend ---------- eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde -- gemeenschap;----------

78. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de eerste--- verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld --- gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 60-I te Amsterdam, kadastraal --- bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-78, uitmakende het---- vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (64/7.163ste) ---------- onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;----------

79. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de eerste--- verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld --- gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 66-I te Amsterdam, kadastraal --- bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-79, uitmakende het---- vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (64/7.163ste) ---------- onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;----------

80. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de eerste--- verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld --- gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 64-I te Amsterdam, kadastraal --- bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-80, uitmakende het---- vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (64/7.163ste) ---------- onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;----------

81. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de eerste--- verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld --- gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 70-I te Amsterdam, kadastraal --- bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-81, uitmakende het---- vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (64/7.163ste) ---------- onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;----------

82. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de eerste--- verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld --- gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 68-I te Amsterdam, kadastraal --- bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-82, uitmakende het---- vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (64/7.163ste) ---------- onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;----------

83. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de eerste--- verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld ---

gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 74-I te Amsterdam, kadastraal ---
bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-83, uitmakende het----
vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (64/7.163ste) ----------
onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;----------

84. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de eerste---
verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld ---
gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 72-I te Amsterdam, kadastraal ---
bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-84, uitmakende het----
vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (64/7.163ste) ----------
onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;----------

85. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de eerste---
verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 78-I te-
Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107--
A-85, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend ----------
eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde --
gemeenschap;----------

86. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de eerste---
verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 76-I te-
Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107--
A-86, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend ----------
eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde --
gemeenschap;----------

87. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de eerste---
verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld ---
gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 82-I te Amsterdam, kadastraal ---
bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-87, uitmakende het----
vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (64/7.163ste) ----------
onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;----------

88. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de eerste---
verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld ---
gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 80-I te Amsterdam, kadastraal ---
bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-88, uitmakende het----
vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (64/7.163ste) ----------
onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;----------

89. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de tweede -
verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 82-II---
te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer--------
11107-A-89, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend----------
eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde --
gemeenschap;----------

90. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de tweede -
verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld ---
gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 80-II te Amsterdam, kadastraal --
bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-90, uitmakende het----
vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (64/7.163ste) ----------
onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;----------

91. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de tweede - verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld --- gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 78-II te Amsterdam, kadastraal -- bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-91, uitmakende het---- vijfenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (65/7.163ste)---------- onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;----------

92. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de tweede - verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld --- gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 76-II te Amsterdam, kadastraal -- bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-92, uitmakende het---- vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (64/7.163ste) ---------- onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;----------

93. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de tweede - verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld --- gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 74-II te Amsterdam, kadastraal -- bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-93, uitmakende het---- vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (64/7.163ste) ---------- onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;----------

94. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de tweede - verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 72-II --- te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer-------- 11107-A-94, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend---------- eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde -- gemeenschap;----------

95. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de tweede - verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 70-II --- te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer-------- 11107-A-95, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend---------- eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde -- gemeenschap;----------

96. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de tweede - verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld --- gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 68-II te Amsterdam, kadastraal -- bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-96, uitmakende het---- vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (64/7.163ste) ---------- onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;----------

97. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de tweede - verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 66-II --- te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer-------- 11107-A-97, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend---------- eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde -- gemeenschap;----------

98. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de tweede - verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 64-II --- te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer--------

11107-A-98, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend----------
eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde --
gemeenschap;----------

99. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de tweede -
verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 62-II---
te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer--------
11107-A-99, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend----------
eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde --
gemeenschap;----------

100. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de tweede -
verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 60-II---
te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer--------
11107-A-100, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend ----------
eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde --
gemeenschap;----------

101. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de derde ---
verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 62-III --
te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer--------
11107-A-101, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend ----------
eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde --
gemeenschap;----------

102. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de derde ---
verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 60-III --
te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer--------
11107-A-102, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend ----------
eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde --
gemeenschap;----------

103. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de derde ---
verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 66-III --
te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer--------
11107-A-103, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend ----------
eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde --
gemeenschap;----------

104. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de derde ---
verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 64-III --
te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer--------
11107-A-104, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend ----------
eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde --
gemeenschap;----------

105. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de derde ---
verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 70-III --
te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer--------
11107-A-105, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend ----------
eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde --
gemeenschap;----------

106. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------

woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de derde --- verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld --- gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 68-III te Amsterdam, kadastraal - bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-106, uitmakende het -- vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (64/7.163ste) ---------- onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;----------

107. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de derde --- verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld --- gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 74-III te Amsterdam, kadastraal - bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-107, uitmakende het -- vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (64/7.163ste) ---------- onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;----------

108. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de derde --- verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 72-III -- te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer-------- 11107-A-108, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend ---------- eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde -- gemeenschap;----------

109. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de derde --- verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 78-III -- te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer-------- 11107-A-109, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend ---------- eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde -- gemeenschap;----------

110. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de derde --- verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 76-III -- te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer-------- 11107-A-110, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend ---------- eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde -- gemeenschap;----------

111. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de derde --- verdieping van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 82-III -- te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer-------- 11107-A-111, uitmakende het zesenvijftig/zevenduizend ---------- eenhonderddrieënzestigste (56/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde -- gemeenschap;----------

112. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ woning met balkon en meterkast in het trappenhuis, gelegen op de derde --- verdieping, alsmede een berging gelegen in het souterrain van voormeld --- gebouw, plaatselijk bekend Solebaystraat 80-III te Amsterdam, kadastraal - bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-112, uitmakende het -- vierenzestig/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (64/7.163ste) ---------- onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;----------

113. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet ---- nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer ----- 11107-A-113, uitmakende het acht/zevenduizend ---------- eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde----

gemeenschap; ----------

114. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet ---- nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer ----- 11107-A-114, uitmakende het acht/zevenduizend ---------- eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde---- gemeenschap; ----------

115. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet ---- nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer ----- 11107-A-115, uitmakende het acht/zevenduizend ---------- eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde---- gemeenschap; ----------

116. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet ---- nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer ----- 11107-A-116, uitmakende het negen/zevenduizend ---------- eenhonderddrieënzestigste (9/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde---- gemeenschap; ----------

117. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet ---- nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer ----- 11107-A-117, uitmakende het acht/zevenduizend ---------- eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde---- gemeenschap; ----------

118. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet ---- nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer ----- 11107-A-118, uitmakende het acht/zevenduizend ---------- eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde---- gemeenschap; ----------

119. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet ---- nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer ----- 11107-A-119, uitmakende het acht/zevenduizend ---------- eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde---- gemeenschap; ----------

120. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet ---- nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer ----- 11107-A-120, uitmakende het acht/zevenduizend ---------- eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde---- gemeenschap; ----------

121. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet ---- nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer ----- 11107-A-121, uitmakende het acht/zevenduizend ---------- eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde---- gemeenschap; ----------

122. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------ berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet ---- nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer ----- 11107-A-122, uitmakende het acht/zevenduizend ----------

eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde----
gemeenschap;----------

123. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet ----
nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer -----
11107-A-123, uitmakende het negen/zevenduizend ----------
eenhonderddrieënzestigste (9/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde----
gemeenschap;----------

124. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet ----
nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer -----
11107-A-124, uitmakende het negen/zevenduizend ----------
eenhonderddrieënzestigste (9/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde----
gemeenschap;----------

125. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet ----
nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer -----
11107-A-125, uitmakende het acht/zevenduizend ----------
eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde----
gemeenschap;----------

126. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet ----
nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer -----
11107-A-126, uitmakende het acht/zevenduizend ----------
eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde----
gemeenschap;----------

127. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet ----
nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer -----
11107-A-127, uitmakende het negen/zevenduizend ----------
eenhonderddrieënzestigste (9/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde----
gemeenschap;----------

128. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet ----
nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer -----
11107-A-128, uitmakende het acht/zevenduizend ----------
eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde----
gemeenschap;----------

129. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet ----
nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer -----
11107-A-129, uitmakende het acht/zevenduizend ----------
eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde----
gemeenschap;----------

130. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet ----
nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer -----
11107-A-130, uitmakende het acht/zevenduizend ----------
eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde----
gemeenschap;----------

131. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet ----
nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer -----

11107-A-131, uitmakende het acht/zevenduizend ----------
eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde----
gemeenschap;----------

132. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet ----
nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer-----
11107-A-132, uitmakende het acht/zevenduizend ----------
eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde----
gemeenschap;----------

133. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet ----
nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer-----
11107-A-133, uitmakende het acht/zevenduizend ----------
eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde----
gemeenschap;----------

134. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet ----
nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer-----
11107-A-134, uitmakende het acht/zevenduizend ----------
eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde----
gemeenschap;----------

135. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet ----
nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer-----
11107-A-135, uitmakende het acht/zevenduizend ----------
eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde----
gemeenschap;----------

136. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet ----
nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer-----
11107-A-136, uitmakende het negen/zevenduizend ----------
eenhonderddrieënzestigste (9/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde----
gemeenschap;----------

137. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet ----
nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer-----
11107-A-137, uitmakende het acht/zevenduizend ----------
eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde----
gemeenschap;----------

138. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet ----
nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer-----
11107-A-138, uitmakende het acht/zevenduizend ----------
eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde----
gemeenschap;----------

139. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet ----
nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer-----
11107-A-139, uitmakende het acht/zevenduizend ----------
eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde----
gemeenschap;----------

140. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ------
berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet ----

nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-140, uitmakende het acht/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

141. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-141, uitmakende het negen/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (9/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

142. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-142, uitmakende het acht/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

143. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-143, uitmakende het acht/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

144. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-144, uitmakende het acht/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

145. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-145, uitmakende het acht/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

146. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-146, uitmakende het acht/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

147. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-147, uitmakende het acht/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;

148. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen in het souterrain van voormeld gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer 11107-A-148, uitmakende het acht/zevenduizend eenhonderddrieënzestigste (8/7.163ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap.

Voornoemde appartementsrechten zullen tot stand komen door de inschrijving van -

Veiling biljet.nl

een afschrift van deze akte in de openbare landelijke registers, waarna deze----------
appartementsrechten zullen toebehoren aan voormelde gerechtigde. ----------
SPLITSING VASTSTELLING REGLEMENT/OPRICHTING ----------
VERENIGING VAN EIGENAARS ----------
De comparant, handelend als gemeld, verklaarde vervolgens over te gaan tot --------
splitsing van voormeld gebouw en het daarbij behorende erfpachtrecht in de---------
hiervoor genoemde appartementsrechten en als reglement bedoeld in artikel 111 d.-
Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek vast te stellen en van toepassing te verklaren ---
het modelreglement, vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes ------
voor notaris Mr. A.G. Hartman te Amsterdam verleden, bij afschrift mede ----------
ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers
te Amsterdam op achttien januari tweeduizend zes in deel 19399 nummer 166 en---
aan het voormelde modelreglement, waarvan de bepalingen zoals hiervoor----------
vermeld als reglement zullen gelden, voorts de navolgende wijzigingen en ----------
toevoegingen aan te brengen, waarin als daartoe artikelen worden vermeld, de ------
artikelen van dat modelreglement bedoeld zijn: ----------
de artikelen 34 tot en met 34c en 38 opgenomen in de annex van het----------
modelreglement na artikel 63, zijn niet van toepassing; ----------

a. Artikel 1 wordt aangevuld met: ----------
   aa. "toegelaten instellingen": enige rechtspersoon die op grond van artikel 70---
   van de Woningwet toegelaten is uitsluitend in het belang van de ----------
   volkshuisvesting werkzaam te zijn of een daarmede wegens een andere----------
   wetsbepaling gelijk te stellen instelling. ----------
b. 1. Voor de aandelen in de gemeenschap bedoeld in artikel 8 lid 1, welke zijn -
      gebaseerd op het aantal vierkant meters (m2) bruto vloeroppervlakte (bvo)-
      per appartementsrecht inclusief bijbehorende berging(en), afgerond op -----
      hele cijfers, een en ander zoals omschreven in kolom 5 van de hierna te ----
      noemen aan deze akte gehechte bijlage, wordt verwezen naar de ----------
      omschrijving van de betreffende appartementsrechten. ----------
   2. In afwijking op artikel 8, lid 2 dient het volgende te worden gelezen: --------
      - de kosten van waterverbruik worden verdeeld conform de bedragen ----
        die voor de diverse eenheden door de leverancier van drinkwater -------
        worden bepaald; ----------
      - de administratiekosten en de algemene kosten worden verdeeld ---------
        conform gelijke delen;----------
      - alle overige kosten en schulden, die voor rekening van de ----------
        gezamenlijke eigenaars zijn, worden gedragen door alle eigenaren van-
        de appartementsrechten en worden verdeeld volgens voormelde---------
        breukdelen. ----------
c. Artikel 10 lid 4 wordt gewijzigd in: ----------
   Over gelden van het reservefonds kan slechts door ten minste één van de leden-
   van het bestuur en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal----
   worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden-----
   beschikt. ----------
d. Artikel 11 lid 1 eerste zin wordt gewijzigd in: ----------
   Terzake elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting----
   voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten -----
   zijn onderscheiden: ----------
   Lid 3 van artikel 11 laatste zin wordt gewijzigd in: ----------
   Over een overschot zal op een door de vergadering besloten wijze worden ------
   beschikt, een tekort dient te worden aangezuiverd op een door de vergadering --
   besloten wijze. ----------
e. Artikel 12 lid 2 tweede zin wordt gewijzigd in: ----------

De jaarrekening wordt ondertekend door of namens de bestuurders door een voor deze handeling gemachtigde.

f. Artikel 15 lid 4 eerste zin wordt gewijzigd in:
De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaat, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering afzonderlijke (grootboek)rekening door het bestuur, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars.

g. Verwijzend naar artikel 25 lid 1 zijn de appartementsrechten bestemd voor gebruik als staande in de omschrijving van het betreffende appartementsrecht. Na de eerste regel in artikel 25 lid 1 wordt het navolgende toegevoegd:
Het houden van huisdieren is in beperkte mate toegestaan.
Het is niet toegestaan de respectievelijke eenheden te gebruiken voor fokdoeleinden en/of daarin een nachtclub, café of een horecabedrijf te hebben, dan wel de gelegenheid te bieden tot het handelen in- en vervaardigen van drugs en het beoefenen van gok en/of kansspelen, met uitzondering van die appartementsrechten die in de onderhavige akte reeds een van deze bestemmingen hebben.

h. Artikel 26 lid 1 wordt gewijzigd in:
Met uitzondering van de sanitaire ruimten dient de vloerbedekking van de privé-gedeelten van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Ter beperking van hinderlijke contactgeluiden, zoals het lopen van personen en schuiven van meubilair in het gebouw, is het verboden min of meer harde vloerbedekking zoals laminaat, parket, plavuizen, marmer, marmoleum, en dergelijke aan te brengen, tenzij de harde vloerbedekking zoals gemeld op deskundige wijze zal worden aangebracht met een zogenaamde zwevende vloer, zodat deze vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer of de wanden en geen hinder kan ontstaan voor de overige eigenaren van het gebouw.

i. Artikel 28 lid 3 wordt aangevuld met:
Het vorenstaande geldt tevens voor de Algemene voorzieningen, die nog dienen te worden aangelegd in de afzonderlijke gebruikseenheden.

j. Artikel 35 lid 5 wordt gewijzigd in:
De eigenaar zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

Artikel 35 wordt aangevuld met de navolgende leden 7 tot en met 10:

7. Het bepaalde in de eerste drie leden en lid 5 van artikel 35 is niet van toepassing ten aanzien van een toegelaten instelling en de gebruikers van privé gedeelten die aan die toegelaten instelling toebehoren. Het bepaalde in de eerste drie leden en lid 5 van artikel 35 zal slechts van toepassing zijn voor gebruikers van een appartementsrecht, indien de eigendom van het appartementsrecht niet meer aan een toegelaten instelling toebehoort en de bestemming sociale huurwoning vervalt.
8. Een toegelaten instelling is bevoegd de haar toekomende privé-gedeelten met inbegrip van het mede-gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten, aan anderen, als huurder van een toegelaten instelling, in gebruik te geven, met inachtneming van het hierna bepaalde.
9. De toegelaten instelling spant zich er jegens de andere appartementseigenaars en jegens degenen aan wie de andere

appartementseigenaars enig privé-gedeelte, met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten, in gebruik heeft gegeven voor in, dat zijn gebruikers het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 128 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, voorzover die op de gebruikers betrekking hebben, zullen naleven. De toegelaten instelling spant zich er voor in aan de gebruikers bij het desbetreffende huurcontract de verplichtingen voortvloeiende uit het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 128 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek als hiervoren gemeld, op te leggen.

10. De inspanningsverplichtingen van de toegelaten instelling, als in lid 9 hiervoor bedoeld, zullen geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na de totstandkoming van het reglement en de reeds eerder vastgestelde besluiten worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de toegelaten instelling in strijd zou zijn met de goede trouw.

k. Artikel 36 lid 1 wordt aangevuld met:
Het in dit artikel bepaalde zal slechts van toepassing zijn voor gebruikers van een appartementsrecht, indien de eigendom van het appartementsrecht niet meer aan een toegelaten instelling toebehoort en de bestemming sociale huurwoning vervalt.

l. Artikel 39 lid 7 wordt aangevuld met:
Het hiervoor bepaalde is niet van toepassing ten aanzien van een toegelaten instelling en de gebruikers van privé gedeelten die aan die toegelaten instelling toebehoren. Het hiervoor in dit artikel bepaalde zal slechts van toepassing zijn voor gebruikers van een appartementsrecht, indien de eigendom van het appartementsrecht niet meer aan een toegelaten instelling toebehoort en de bestemming sociale huurwoning vervalt.
Artikel 39 wordt verder aangevuld met:

10. Indien de toegelaten instelling er niet in slaagt de gebruiker van een aan haar toebehorend privé-gedeelte tot nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit het huishoudelijk reglement, het reglement of een besluit van de vergadering als bedoeld in artikel 128 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek te dwingen, dient zij, wanneer de ernst van de overtreding dat rechtvaardigt, de gebruiker uit dat privé-gedeelte te verwijderen en te doen ontruimen, alsmede hem het mede-gebruik van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken te ontzeggen.

m. Artikel 40 lid 6 wordt gewijzigd in:
De eigenaar in eerste aanleg dan wel het bestuur in tweede aanleg draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
Aan artikel 40 wordt lid 10 toegevoegd, luidende als volgt:

10. Indien een appartementsrecht in het openbaar wordt verkocht, mag overeenkomstig het plaatselijk gebruik aankondiging van de veiling plaatsvinden aan de gevel van het gebouw.

n. Artikel 41 lid 1 wordt aangevuld met:
Indien het betreft een gebruiker van een privé-gedeelte van een toegelaten instelling zal het bestuur één en ander slechts verrichten ten aanzien van de toegelaten instelling met betrekking tot de betrokken gebruiker en niet jegens de betrokken gebruiker zelf.
Voor de toegelaten instelling geldt dan in het bijzonder haar verplichtingen ingevolge het hiervoor vermelde aangevulde lid 9, in artikel 35 en het

eveneens hiervoor gemelde aangevulde lid 10 van artikel 39 na te komen. -------

o. De vereniging van eigenaars bedoeld in artikel 42, welke bij deze wordt --------
opgericht, draagt de naam: Vereniging van Eigenaars "Solebaystraat", zij is-----
gevestigd te Amsterdam. ----------
De vergadering van eigenaars worden gehouden binnen de gemeente----------
Amsterdam op een door het bestuur vast te stellen plaats. ----------

p. Artikel 43 lid 3 is niet van toepassing. ----------

q. In uitzondering op artikel 44 loopt het eerste boekjaar vanaf heden tot en met---
eenendertig december tweeduizend zes. ----------

r. De termijn genoemd in artikel 45 lid 4 wordt gewijzigd in: zes weken. ----------
Artikel 45 lid 8 voorlaatste zin wordt aangevuld met: als zijnde ingekomen -----
stuk. ----------
Artikel 45 lid 8 laatste zin is niet van toepassing. ----------

s. De termijn genoemd in artikel 46 lid 2 wordt gewijzigd in: acht weken. ----------

t. Het totaal aantal stemmen bedoeld in artikel 47 lid 2 bedraagt: eenduizend ------
eenhonderdzeven (1.107); en wel----------
de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers A-1, A-3, A---
4, A-5, A-7, A-8, A-9, A-10, A-11, A-12, A-16, A-17, A-18, A-19, A-20, A- ---
21, A-23, A-25, A-27, A-29, A-31, A-33, A-34, A-35, A-36, A-38, A-44, A- ---
45, A-46, A-47, A-48, A-49, A-51, A-53, A-55, A-56, A-57, A-58, A-65, A- ---
67, A-69, A-71, A-72, A-74, A-75, A-76, A-78, A-79, A-80, A-81, A-82, A- ---
83, A-84, A-87, A-88, A-90, A-91, A-92, A-93, A-96, A-106, A-107 en A-112
hebben ieder tien (10) stemmen; ----------
de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers A-2, A-6, A---
13, A-14, A-15, A-22, A-24, A-26, A-28, A-30, A-32, A-37, A-39, A-40, A- ---
41, A-42, A-43, A-50, A-52, A-54, A-59, A-60, A-61, A-62, A-63, A-64, A- ---
66, A-68, A-70, A-73, A-77, A-85, A-86, A-89, A-94, A-95, A-97, A-98, A- ---
99, A-100, A-101, A-102, A-103, A-104, A-105, A-108, A-109, A-110 en A- --
111 hebben ieder negen (9) stemmen; ----------
de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers A-113 tot en --
met A-148 hebben ieder een (1) stem. ----------
Mocht inzake een voorstel de stemmen staken dan wordt - indien één der -------
appartementseigenaren dit wenst - de beslissing terzake van dat voorstel---------
opdragen aan een derde, op aanvraag van het bestuur te benoemen door de------
voorzitter van de Ring Amsterdam van de Koninklijke Notariële ----------
Beroepsorganisatie. De beslissing zal zijn als van een goede man naar ----------
billijkheid. De kosten verbonden aan de totstandkoming van de beslissing-------
zullen voor rekening zijn van de vereniging, tenzij de derde anders bepaalt. -----
De hiervoor bedoelde aanvraag dient binnen dertig dagen na de vergadering ----
waarin de stemmen staakten schriftelijk te zijn verzonden.----------
Bij gebreke van tijdige verzending wordt, behoudens voorafgaande andere------
beslissing van de vergadering, het voorstel geacht te zijn verworpen. ----------

u. Artikel 49 tweede zin is niet van toepassing. ----------

v. Artikel 52 lid 5 sub b. is niet van toepassing. ----------

w. Zolang door de vergadering van eigenaars, zoals in artikel 53 leden 1 en 3 is----
vermeld nog niet in het bestuur is voorzien wordt dit gevormd door de te--------
Amsterdam gevestigde vereniging Algemene Woningbouw Vereniging,---------
kantoorhoudende te 1055 RW Amsterdam, Bos en Lommerplein 295,----------
(correspondentieadres: Postbus 9252 – 1006 AG Amsterdam), die gedurende---
dat tijdvak alle rechten, bevoegdheden en verplichtingen zal hebben als door ---
de wet, de akte van splitsing en het reglement aan het bestuur zijn toegekend ---
en opgelegd.----------
Lid 1 van artikel 53 wordt aangevuld met: ----------

Pagina 161 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

De vergadering kan besluiten het bestuur aan een professioneel bestuurder op te dragen onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden afgesloten.

Lid 2 van artikel 53 wordt gewijzigd in:
Indien de vergadering dit wenst dient het bestuur naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.

Lid 7 van artikel 53 wordt gewijzigd in:
Het bestuur vergadert tenminste één maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.

x. Artikel 55 wordt gewijzigd in:
De boeken en bescheiden van de vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur.

y. Tot administratief beheerder zoals vermeld in artikel 56 lid 1 wordt aangewezen, voor een periode van minimaal drie (3) jaar, ingaande heden: de te Amsterdam gevestigde naamloze vennootschap Bank voor de Bouwnijverheid N.V., kantoorhoudende te 1075 AJ Amsterdam, Oranje Nassaulaan 21 (correspondentieadres Postbus 75189, 1070 AD Amsterdam).
Tot technisch/bouwkundig beheerder zoals vermeld in artikel 56 lid 2 wordt aangewezen, voor een periode van minimaal drie (3) jaar, ingaande heden: voornoemde Algemene Woningbouw Vereniging.

z. Lid 2 van artikel 58 laatste zin wordt gewijzigd in:
Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken en bescheiden van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

aa. Artikel 59 lid 6 wordt gewijzigd in:
Door de vergadering wordt bepaalt of het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan worden gepubliceerd in de openbare registers.

ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

Elke eigenaar van een appartementsrecht dient in de akte van aankoop van zijn/haar appartementsrecht onherroepelijk volmacht te verlenen aan het bestuur van voren omschreven Vereniging van Eigenaars "Solebaystraat", gevestigd te Amsterdam, of een door deze aan te wijzen gemachtigde tot het – in overleg met mij, notaris – zonodig wijzigen en/of aanvullen van het voren omschreven splitsingsreglement, teneinde dit reglement aan te passen aan de feitelijke situatie.
Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal door de administrateur schriftelijk aan de eigenaren moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie zal worden aangepast.

VERKOOPBEPALING BERGINGEN/KETTINGBEDING

Het is de eigenaren van de appartementsrechten rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bergingen, te weten de appartementsrechten met de indexnummers 113 tot en met 148, zonder schriftelijke toestemming van de vereniging niet toegestaan hun appartementsrecht aan derden in gebruik te geven.
De eigenaren van voormelde appartementsrechten van de parkeerplaatsen A-113 tot en met A-148 zijn bij een voorgenomen vervreemding verplicht het appartementsrecht eerst te koop aan te bieden aan de leden van de onderhavige Vereniging van Eigenaars "Solebaystraat", gevestigd te Amsterdam, tegen eenzelfde prijs als het aan een derde verkocht zou kunnen worden, tenzij de vervreemding tegelijkertijd geschiedt met de vervreemding van een appartementsrecht met bestemming woning of winkelruimte aan eenzelfde verkrijger of aan een verkrijger welke reeds lid is van voormelde vereniging.
De leden van voormelde vereniging hebben gedurende drie weken gerekend vanaf de dag der aanbieding het recht zich te beraden of zij tot koop van het

appartementsrecht wensen over te gaan.----------
De aanbieding moet aangetekend geschieden aan de administrateur van de----------
onderhavige Vereniging van Eigenaars "Solebaystraat", gevestigd te Amsterdam.---
De acceptatie dient aangetekend te geschieden aan de eigenaar van het----------
appartementsrecht. ----------
Indien meerdere leden gegadigde zouden zijn dan geldt de hoogste bieding boven --
de gemelde vraagprijs welke door de eigenaar moet worden aangetoond met de -----
benodigde bewijzen aan de administrateur van voormelde vereniging.----------
Indien een eigenaar overgaat tot ingebruikgeving aan derde casu quo----------
vervreemding zonder voormelde aanbieding of voormelde verplichte levering of----
tegen een lagere prijs dan waarvoor het aan de leden was aangeboden, verbeurt de--
eigenaar een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00)----
ten behoeve van gemelde Vereniging van Eigenaars "Solebaystraat" welke boete ---
jaarlijks zal worden geïndexeerd, conform de hierna omschreven procedure,---------
onverminderd het recht van gemelde Vereniging van Eigenaars om de werkelijke---
schade te verhalen op de eigenaar. ----------
Bovenstaande bepalingen ten aanzien van ingebruikgeving en vervreemding---------
gelden niet voor een toegelaten instelling ----------
BOETEBEDING----------
Verkrijger en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht voor zover nodig bij wijze van-----
kettingbeding voormelde bepalingen op verbeurte van een boete van vijftigduizend
euro (€ 50.000,00) ten behoeve van gemelde Vereniging van Eigenaars----------
"Solebaystraat" op te leggen en volgende rechtsopvolgers te verplichten om deze---
bepalingen op te leggen bij elke volgende overgang onder bijzondere titel. ----------
Gemelde boeten zullen jaarlijks per één januari van elk kalenderjaar worden---------
verhoogd overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens die het-
Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg/Heerlen, hierna te noemen C.B.S., -
publiceert. ----------
Hiertoe zullen de boeten vermenigvuldigd worden met een breuk, waarvan de-------
teller gevormd wordt door het prijsindexcijfer per één januari van elk jaar, en de----
noemer door het prijsindexcijfer per één januari daaraan voorafgaande en zo ieder--
jaar vervolgens.----------
Mocht het C.B.S. te eniger tijd overgaan tot publicatie van een ----------
consumentenprijsindex op een meer recente tijdbasis, dan zullen de cijfers van de --
nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zonodig na koppeling aan de cijfers-
van voorafgaande reeksen.----------
De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met C.B.S.----------
Indien te eniger tijd het C.B.S. mocht worden opgeheven of de bovenvermelde------
statistische gegevens niet meer zal publiceren, zullen partijen in onderling overleg -
– en bij gebreke van overeenstemming door middel van rechterlijke uitspraak -------
daaromtrent – andere statistische gegevens aanvaarden die in redelijkheid een-------
zelfde inzicht verschaffen als bij partijen bij het aangaan van deze overeenkomst ---
voor ogen stond.----------
TOESTEMMING SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN----------
GEMEENTE AMSTERDAM/BEPALINGEN INZAKE DE ERFPACHT-------
De comparant sub 2., handelend als gemeld, verklaarde voorts, zulks ter uitvoering
van het besluit van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam de dato dertig--
mei tweeduizend zes met nummer: MB 2006006348 (E 1914/6), van welk besluit --
een kopie aan deze akte zal worden gehecht, het navolgende: ----------

I. aan voornoemde Algemene Woningbouw Vereniging, met ingang van zestien--
september tweeduizend zes toestemming, als bedoeld in artikel 21 lid 1 van ----
voormelde Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor----------
woningcorporaties 1998 Amsterdam, te verlenen tot voormelde horizontale-----

splitsing in eenhonderdachtenveertig (148) appartementsrechten, zulks met -----
inachtneming van het "Convenant Splitsing en Verkoop van Sociale----------
Huurwoningen 2002-2007" (Gemeenteblad afdeling 1 nummer 57), hierna------
verder ook te noemen "convenant", en behoudens eventuele door ----------
Burgemeester en Wethouders vastgestelde wijzigingen voortvloeiende uit-------
nadere, dan wel nieuwe afspraken tussen de Gemeente Amsterdam en de--------
Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en woningcorporaties en zulks-
onder van toepassing verklaring van **de Algemene bepalingen voor** ----------
voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, zoals vastgesteld door de----------
Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november----------
tweeduizend nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte--
ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam op zevenentwintig---------
december tweeduizend in deel 17109 nummer 37, verklarende de----------
comparanten, handelend als gemeld, met die Algemene bepalingen bekend te --
zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen, alsmede onder de -------
navolgende bijzondere bepalingen:----------

- dat de na splitsing ontstane rechten worden geacht tezamen één bouwblok -
  te vormen; ----------
- dat de bestemming luidt zoals aangegeven in de aan deze akte gehechte ----
  Bijlage A onder 3, welke Bijlage A geacht wordt woordelijk in deze akte---
  te zijn opgenomen, zal samen met een afschrift van deze akte mede ---------
  worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de----
  Openbare Registers te Apeldoorn;----------
- dat de oppervlakte per erfpachtrecht, zoals omschreven in Bijlage A onder-
  5, luidt in aantal vierkante meters (m2) bruto vloeroppervlakte (bvo) --------
  (NEN 2580); ----------
- dat aan ieder erfpachtrecht een marktconforme canon wordt toegekend,-----
  zoals per erfpachtrecht omschreven is in Bijlage A onder 6;----------
- dat de erfpachtrechten voor de periode lopende van zestien september ------
  tweeduizend zes tot en met vijftien september tweeduizend zesenvijftig ----
  door verrekening van een door de erfpachter betaalde afkoopsom per -------
  erfpachtrecht, zoals omschreven is in Bijlage A onder 7, voor het ----------
  bovengenoemde tijdvak afgekocht zijn; ----------
- dat per zestien september tweeduizend zesenvijftig de canon, zoals ---------
  omschreven in Bijlage A onder 6, van ieder afzonderlijk erfpachtrecht zal--
  worden herzien conform de procedure, zoals vastgelegd in artikel 11 van---
  de na de splitsing van toepassing zijnde Algemene bepalingen 2000, zoals -
  vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van ------
  vijftien november tweeduizend nummer 689; ----------

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

III. dat de halfjaarlijkse termijnen van de canon voldaan dienen te worden ------
vóór of op zestien september en zestien maart van elk jaar;----------

IV. dat op het moment van overdracht van de woning de bestemming van het --
gesplitste recht, na betaling van de jaarlijks door Burgemeester en ----------
Wethouders vast te stellen eenmalige bijdrage, gewijzigd dient te worden --
in "koopwoning"; ----------

V. dat in de akte tot splitsing dient te worden opgenomen dat de ----------
bestemmingswijziging niet meer plaats zal vinden indien: ----------

1. het in artikel 3 van het "Convenant Splitsing en Verkoop van Sociale Huurwoningen 2002-2007" afgesproken aantal te verkopen woningen binnen (een deel van) een stadsdeel is bereikt; ----------
2. aan de positieve zienswijze conform artikel 12 van het Convenant met betrekking tot de te leveren woning(en) niet is voldaan; ----------

VI. dat, mocht(en) de bestemming(en) van het terrein/de terreinen afwijken van de bestemming(en) aangegeven in de akte van vestiging van het erfpachtrecht danwel in de laatst bekende akte, zonder dat duidelijk is dat daarvoor de vereiste toestemming is verkregen, de gemeente zich dan daaromtrent alle rechten voorbehoudt; ----------

VII. vast te stellen dat de erfpachter, Algemene Woningbouw Vereniging, heeft verklaard dat de woningen op het moment van verkoop of indien er bij akte van splitsing een Vereniging van Eigenaren wordt opgericht, op het moment dat de erfpachter de meerderheid in deze Vereniging van Eigenaren verliest, voldoen aan de kwaliteitseisen zoals vastgesteld door Burgemeester en Wethouders bij zijn besluit van negenentwintig oktober tweeduizend twee nummer 2002/12133 ROIB en/of aan de eventuele besluiten die ter vervanging en/of aanvulling daarvan worden vastgesteld; ----------

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

Voor de ontvangst van de door de erfpachter betaalde afkoopsom wordt de Algemene Woningbouw Vereniging hierbij door de gemeente Amsterdam gekwiteerd. ----------

Voorts verklaarde de comparant sub 1, handelend namens de Algemene Woningbouw Vereniging, dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 33 van de Huisvestingswet een vergunning met nummer H07-1007 BWT 2006 de dato dertien september tweeduizend zes tot splitsing in appartementsrechten werd verleend door het stadsdeel Bos en Lommer, welke vergunning aan deze akte zal worden gehecht en welke vergunning onherroepelijk is geworden. ----------

OVERDRACHTSBELASTING ----------

Onderhavige wijziging van de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht houdt geen verschil in waarde in tussen de beperkte rechten, zodat ingevolge artikel 9 lid 2 van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer geen overdrachtsbelasting verschuldigd is. ----------

WOONPLAATSKEUZE ----------

Tenslotte verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, terzake van deze akte woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze minuut. De comparanten zijn mij, notaris, bekend, en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld. ----------

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

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

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

(Waarna ondertekening volgt.)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
Amsterdam, 20 november 2006
w.g. Mr. H.W.M. van Silfhout
Ondergetekende, Mr. Hendrik Willem Menno van Silfhout, kandidaat-notaris, waarnemende het kantoor van Mr. Maria Arina Janna Elizabeth Hazenberg, notaris te Amsterdam, verklaart dat vorenstaande splitsing niet in strijd is met artikel 33 van de Huisvestingswet.
Amsterdam, 20 november 2006
w.g. Mr. H.W.M. van Silfhout

1			2	3	4	5	6	7
Plaatselijke aanduiding			Postcode	Bestemming	Index	m² BVO	Marktconf. canon	Marktconf. afkoopsom
Straat	Nummer	Toev.						
BOS EN LOMMERWG	28	-H	1055 EB	(sociale) Huurwoning	1	59 m²	€ 700,20	€ 19.558,67
BOS EN LOMMERWG	26	-H	1055 EB	(sociale) Huurwoning	2	50 m²	€ 593,39	€ 16.575,15
BOS EN LOMMERWG	24	-H	1055 EB	(sociale) Huurwoning	3	59 m²	€ 700,20	€ 19.558,67
BOS EN LOMMERWG	22	-H	1055 EB	(sociale) Huurwoning	4	59 m²	€ 700,20	€ 19.558,67
BOS EN LOMMERWG	20	-H	1055 EB	(sociale) Huurwoning	5	59 m²	€ 700,20	€ 19.558,67
BOS EN LOMMERWG	18	-H	1055 EB	(sociale) Huurwoning	6	50 m²	€ 593,39	€ 16.575,15
BOS EN LOMMERWG	16	-H	1055 EB	(sociale) Huurwoning	7	59 m²	€ 700,20	€ 19.558,67
BOS EN LOMMERWG	14	-H	1055 EB	(sociale) Huurwoning	8	59 m²	€ 700,20	€ 19.558,67
BOS EN LOMMERWG	12	-H	1055 EB	(sociale) Huurwoning	9	59 m²	€ 700,20	€ 19.558,67
BOS EN LOMMERWG	10	-H	1055 EB	(sociale) Huurwoning	10	59 m²	€ 700,20	€ 19.558,67
BOS EN LOMMERWG	8	-H	1055 EB	(sociale) Huurwoning	11	58 m²	€ 688,33	€ 19.227,17
BOS EN LOMMERWG	6	-H	1055 EB	(sociale) Huurwoning	12	60 m²	€ 712,07	€ 19.890,17
BOS EN LOMMERWG	2	-1	1055 EB	(sociale) Huurwoning	13	76 m²	€ 901,95	€ 25.194,22
BOS EN LOMMERWG	4	-1	1055 EB	(sociale) Huurwoning	14	77 m²	€ 913,82	€ 25.525,72
BOS EN LOMMERWG	8	-1	1055 EB	(sociale) Huurwoning	15	57 m²	€ 676,46	€ 18.895,67
BOS EN LOMMERWG	6	-1	1055 EB	(sociale) Huurwoning	16	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
BOS EN LOMMERWG	12	-1	1055 EB	(sociale) Huurwoning	17	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
BOS EN LOMMERWG	10	-1	1055 EB	(sociale) Huurwoning	18	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
BOS EN LOMMERWG	16	-1	1055 EB	(sociale) Huurwoning	19	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
BOS EN LOMMERWG	14	-1	1055 EB	(sociale) Huurwoning	20	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19

XXX

veiling bijliet.nl

Pagina 167 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

1			2	3	4	5	6	7
Plaatselijke aanduiding			Postcode	Bestemming	Index	m² BVO	Marktconf. canon	Marktconf. afkoopsom
Straat	Nummer	Toev						
BOS EN LOMMERWG	20	-1	1055 EB	(sociale) Huurwoning	21	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
BOS EN LOMMERWG	18	-1	1055 EB	(sociale) Huurwoning	22	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16
BOS EN LOMMERWG	24	-1	1055 EB	(sociale) Huurwoning	23	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
BOS EN LOMMERWG	22	-1	1055 EB	(sociale) Huurwoning	24	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16
BOS EN LOMMERWG	28	-1	1055 EB	(sociale) Huurwoning	25	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
BOS EN LOMMERWG	26	-1	1055 EB	(sociale) Huurwoning	26	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16
BOS EN LOMMERWG	28	-2	1055 EB	(sociale) Huurwoning	27	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
BOS EN LOMMERWG	26	-2	1055 EB	(sociale) Huurwoning	28	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16
BOS EN LOMMERWG	24	-2	1055 EB	(sociale) Huurwoning	29	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
BOS EN LOMMERWG	22	-2	1055 EB	(sociale) Huurwoning	30	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16
BOS EN LOMMERWG	20	-2	1055 EB	(sociale) Huurwoning	31	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
BOS EN LOMMERWG	18	-2	1055 EB	(sociale) Huurwoning	32	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16
BOS EN LOMMERWG	16	-2	1055 EB	(sociale) Huurwoning	33	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
BOS EN LOMMERWG	14	-2	1055 EB	(sociale) Huurwoning	34	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
BOS EN LOMMERWG	12	-2	1055 EB	(sociale) Huurwoning	35	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
BOS EN LOMMERWG	10	-2	1055 EB	(sociale) Huurwoning	36	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
BOS EN LOMMERWG	8	-2	1055 EB	(sociale) Huurwoning	37	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16
BOS EN LOMMERWG	6	-2	1055 EB	(sociale) Huurwoning	38	68 m²	€ 771,41	€ 21.547,69
BOS EN LOMMERWG	2	-2	1055 EB	(sociale) Huurwoning	39	77 m²	€ 913,82	€ 25.525,72
BOS EN LOMMERWG	4	-2	1055 EB	(sociale) Huurwoning	40	76 m²	€ 901,95	€ 25.194,22

veiling biljet.nl

1			2	3	4	5	6	7
Plaatselijke aanduiding			Postcode	Bestemming	Index	m² BVO	Marktconf. canon	Marktconf. afkoopsom
Straat	Nummer	Toev.						
BOS EN LOMMERWG	2	-3	1055 EB	(sociale) Huurwoning	41	76 m²	€ 901,95	€ 25.194,22
BOS EN LOMMERWG	4	-3	1055 EB	(sociale) Huurwoning	42	77 m²	€ 913,82	€ 25.525,72
BOS EN LOMMERWG	8	-3	1055 EB	(sociale) Huurwoning	43	57 m²	€ 676,46	€ 18.895,67
BOS EN LOMMERWG	6	-3	1055 EB	(sociale) Huurwoning	44	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
BOS EN LOMMERWG	12	-3	1055 EB	(sociale) Huurwoning	45	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
BOS EN LOMMERWG	10	-3	1055 EB	(sociale) Huurwoning	46	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
BOS EN LOMMERWG	16	-3	1055 EB	(sociale) Huurwoning	47	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
BOS EN LOMMERWG	14	-3	1055 EB	(sociale) Huurwoning	48	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
BOS EN LOMMERWG	20	-3	1055 EB	(sociale) Huurwoning	49	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
BOS EN LOMMERWG	18	-3	1055 EB	(sociale) Huurwoning	50	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16
BOS EN LOMMERWG	24	-3	1055 EB	(sociale) Huurwoning	51	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
BOS EN LOMMERWG	22	-3	1055 EB	(sociale) Huurwoning	52	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16
BOS EN LOMMERWG	28	-3	1055 EB	(sociale) Huurwoning	53	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
BOS EN LOMMERWG	26	-3	1055 EB	(sociale) Huurwoning	54	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16
HAARLEMMERWG	507		1055 PL	Winkelruimte	55	41 m²	€ 486,58	€ 13.591,62
HAARLEMMERWG	509		1055 PL	Winkelruimte	56	110 m²	€ 1.305,46	€ 36.465,12
HAARLEMMERWG	511		1055 PL	Winkelruimte	57	96 m²	€ 1.139,31	€ 31.824,28
HAARLEMMERWG	517		1055 PL	Winkelruimte	58	105 m²	€ 1.246,12	€ 34.807,81
HAARLEMMERWG	515	-1	1055 PL	(sociale) Huurwoning	59	54 m²	€ 640,86	€ 17.901,16
HAARLEMMERWG	513	-1	1055 PL	(sociale) Huurwoning	60	54 m²	€ 640,86	€ 17.901,16

veiling biljet.nl

1			2	3	4	5	6	7
Plaatselijke aanduiding			Postcode	Bestemming	Index	m² BVO	Marktconf. canon	Marktconf. afkoopsom
Straat	Nummer	Toev						
HAARLEMMERWG	515	-2	1055 PL	(sociale) Huurwoning	61	54 m²	€ 640,86	€ 17.901,16
HAARLEMMERWG	513	-2	1055 PL	(sociale) Huurwoning	62	54 m²	€ 640,86	€ 17.901,16
HAARLEMMERWG	515	-3	1055 PL	(sociale) Huurwoning	63	54 m²	€ 640,86	€ 17.901,16
HAARLEMMERWG	513	-3	1055 PL	(sociale) Huurwoning	64	54 m²	€ 640,86	€ 17.901,16
SOLEBAYSTR	82	-H	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	65	59 m²	€ 700,20	€ 19.558,67
SOLEBAYSTR	80	-H	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	66	50 m²	€ 593,39	€ 16.575,15
SOLEBAYSTR	78	-H	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	67	58 m²	€ 688,33	€ 19.227,17
SOLEBAYSTR	76	-H	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	68	59 m²	€ 700,20	€ 19.558,67
SOLEBAYSTR	74	-H	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	69	59 m²	€ 700,20	€ 19.558,67
SOLEBAYSTR	72	-H	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	70	50 m²	€ 593,39	€ 16.575,15
SOLEBAYSTR	70	-H	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	71	59 m²	€ 700,20	€ 19.558,67
SOLEBAYSTR	68	-H	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	72	59 m²	€ 700,20	€ 19.558,67
SOLEBAYSTR	66	-H	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	73	50 m²	€ 593,39	€ 16.575,15
SOLEBAYSTR	64	-H	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	74	59 m²	€ 700,20	€ 19.558,67
SOLEBAYSTR	62	-H	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	75	59 m²	€ 700,20	€ 19.558,67
SOLEBAYSTR	60	-H	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	76	59 m²	€ 700,20	€ 19.558,67
SOLEBAYSTR	62	-1	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	77	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16
SOLEBAYSTR	60	-1	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	78	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
SOLEBAYSTR	66	-1	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	79	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
SOLEBAYSTR	64	-1	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	80	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19

veilingbiljet.nl

1			2	3	4	5	6	7
Plaatselijke aanduiding			Postcode	Bestemming	Index	m² BVO	Marktconf. canon	Marktconf. afkoopsom
Straat	Nummer	Toev.						
SOLEBAYSTR	70	-1	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	81	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
SOLEBAYSTR	68	-1	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	82	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
SOLEBAYSTR	74	-1	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	83	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
SOLEBAYSTR	72	-1	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	84	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
SOLEBAYSTR	78	-1	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	85	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16
SOLEBAYSTR	76	-1	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	86	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16
SOLEBAYSTR	82	-1	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	87	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
SOLEBAYSTR	80	-1	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	88	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
SOLEBAYSTR	82	-2	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	89	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16
SOLEBAYSTR	80	-2	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	90	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
SOLEBAYSTR	78	-2	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	91	65 m²	€ 771,41	€ 21.547,69
SOLEBAYSTR	76	-2	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	92	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
SOLEBAYSTR	74	-2	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	93	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
SOLEBAYSTR	72	-2	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	94	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16
SOLEBAYSTR	70	-2	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	95	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16
SOLEBAYSTR	68	-2	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	96	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
SOLEBAYSTR	66	-2	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	97	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16
SOLEBAYSTR	64	-2	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	98	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16
SOLEBAYSTR	62	-2	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	99	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16
SOLEBAYSTR	60	-2	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	100	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16

veiling bijlet.nl

1			2	3	4	5	6	7
Plaatselijke aanduiding			Postcode	Bestemming	Index	m² BVO	Marktconf. canon	Marktconf. afkoopsom
Straat	Nummer	Toev.						
SOLEBAYSTR	62	-3	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	101	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16
SOLEBAYSTR	60	-3	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	102	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16
SOLEBAYSTR	66	-3	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	103	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16
SOLEBAYSTR	64	-3	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	104	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16
SOLEBAYSTR	70	-3	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	105	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16
SOLEBAYSTR	68	-3	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	106	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
SOLEBAYSTR	74	-3	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	107	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
SOLEBAYSTR	72	-3	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	108	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16
SOLEBAYSTR	78	-3	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	109	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16
SOLEBAYSTR	76	-3	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	110	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16
SOLEBAYSTR	82	-3	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	111	56 m²	€ 664,60	€ 18.564,16
SOLEBAYSTR	80	-3	1055 ZT	(sociale) Huurwoning	112	64 m²	€ 759,54	€ 21.216,19
BOS EN LOMMERWG	2	-28	1055 EB	Berging	113	8 m²	€ 5,00	€ 20,00
BOS EN LOMMERWG	2	-28	1055 EB	Berging	114	8 m²	€ 5,00	€ 20,00
BOS EN LOMMERWG	2	-28	1055 EB	Berging	115	8 m²	€ 5,00	€ 20,00
BOS EN LOMMERWG	2	-28	1055 EB	Berging	116	8 m²	€ 5,00	€ 20,00
BOS EN LOMMERWG	2	-28	1055 EB	Berging	117	8 m²	€ 5,00	€ 20,00
BOS EN LOMMERWG	2	-28	1055 EB	Berging	118	8 m²	€ 5,00	€ 20,00
BOS EN LOMMERWG	2	-28	1055 EB	Berging	119	8 m²	€ 5,00	€ 20,00
BOS EN LOMMERWG	2	-28	1055 EB	Berging	120	8 m²	€ 5,00	€ 20,00

XXX

veilingbiljet.nl

1			2	3	4	5	6	7
Plaatselijke aanduiding			Postcode	Bestemming	Index	m² BVO	Marktconf. canon	Marktconf. afkoopsom
Straat	Nummer	Toev.						
BOS EN LOMMERWG	2	-28	1055 EB	Berging	121	8 m²	€ 5,00	€ 20,00
BOS EN LOMMERWG	2	-28	1055 EB	Berging	122	8 m²	€ 5,00	€ 20,00
BOS EN LOMMERWG	2	-28	1055 EB	Berging	123	9 m²	€ 5,00	€ 20,00
BOS EN LOMMERWG	2	-28	1055 EB	Berging	124	9 m²	€ 5,00	€ 20,00
BOS EN LOMMERWG	2	-28	1055 EB	Berging	125	8 m²	€ 5,00	€ 20,00
SOLEBAYSTR	60	-82	1055 ZT	Berging	126	8 m²	€ 5,00	€ 20,00
SOLEBAYSTR	60	-82	1055 ZT	Berging	127	9 m²	€ 5,00	€ 20,00
SOLEBAYSTR	60	-82	1055 ZT	Berging	128	9 m²	€ 5,00	€ 20,00
SOLEBAYSTR	60	-82	1055 ZT	Berging	129	8 m²	€ 5,00	€ 20,00
SOLEBAYSTR	60	-82	1055 ZT	Berging	130	8 m²	€ 5,00	€ 20,00
SOLEBAYSTR	60	-82	1055 ZT	Berging	131	8 m²	€ 5,00	€ 20,00
SOLEBAYSTR	60	-82	1055 ZT	Berging	132	8 m²	€ 5,00	€ 20,00
SOLEBAYSTR	60	-82	1055 ZT	Berging	133	8 m²	€ 5,00	€ 20,00
SOLEBAYSTR	60	-82	1055 ZT	Berging	134	8 m²	€ 5,00	€ 20,00
SOLEBAYSTR	60	-82	1055 ZT	Berging	135	8 m²	€ 5,00	€ 20,00
SOLEBAYSTR	60	-82	1055 ZT	Berging	136	9 m²	€ 5,00	€ 20,00
SOLEBAYSTR	60	-82	1055 ZT	Berging	137	8 m²	€ 5,00	€ 20,00
SOLEBAYSTR	60	-82	1055 ZT	Berging	138	8 m²	€ 5,00	€ 20,00
SOLEBAYSTR	60	-82	1055 ZT	Berging	139	8 m²	€ 5,00	€ 20,00
SOLEBAYSTR	60	-82	1055 ZT	Berging	140	8 m²	€ 5,00	€ 20,00

veilingbiljet.nl

Veiling biljet.nl

1	2	3	4	5	6	7
Plaatselijke aanduiding		Bestemming	Index	m² BVO	Marktconf. canon	Marktconf. afkoopsom
Straat	Nummer Toev.	Postcode				
SOLEBAYSTR	60 -82	1055 ZT Berging	141	9 m²	€ 5,00	€ 20,00
SOLEBAYSTR	60 -82	1055 ZT Berging	142	8 m²	€ 5,00	€ 20,00
SOLEBAYSTR	60 -82	1055 ZT Berging	143	8 m²	€ 5,00	€ 20,00
SOLEBAYSTR	60 -82	1055 ZT Berging	144	8 m²	€ 5,00	€ 20,00
SOLEBAYSTR	60 -82	1055 ZT Berging	145	8 m²	€ 5,00	€ 20,00
SOLEBAYSTR	60 -82	1055 ZT Berging	146	8 m²	€ 5,00	€ 20,00
SOLEBAYSTR	60 -82	1055 ZT Berging	147	8 m²	€ 5,00	€ 20,00
SOLEBAYSTR	60 -82	1055 ZT Berging	148	8 m²	€ 5,00	€ 20,00

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

van een stuk welke is gehecht aan een akte van splitsing op 20 november 2006 voor Mr. H.W.M. van Silfhout, kandidaat-notaris, waarnemende het kantoor van Mr. M.A.J.E. Hazenberg, notaris te Amsterdam, verleden. Amsterdam, 20 november 2006

w.g. Mr. H.W.M. van Silfhout

Veiling
biljet.nl

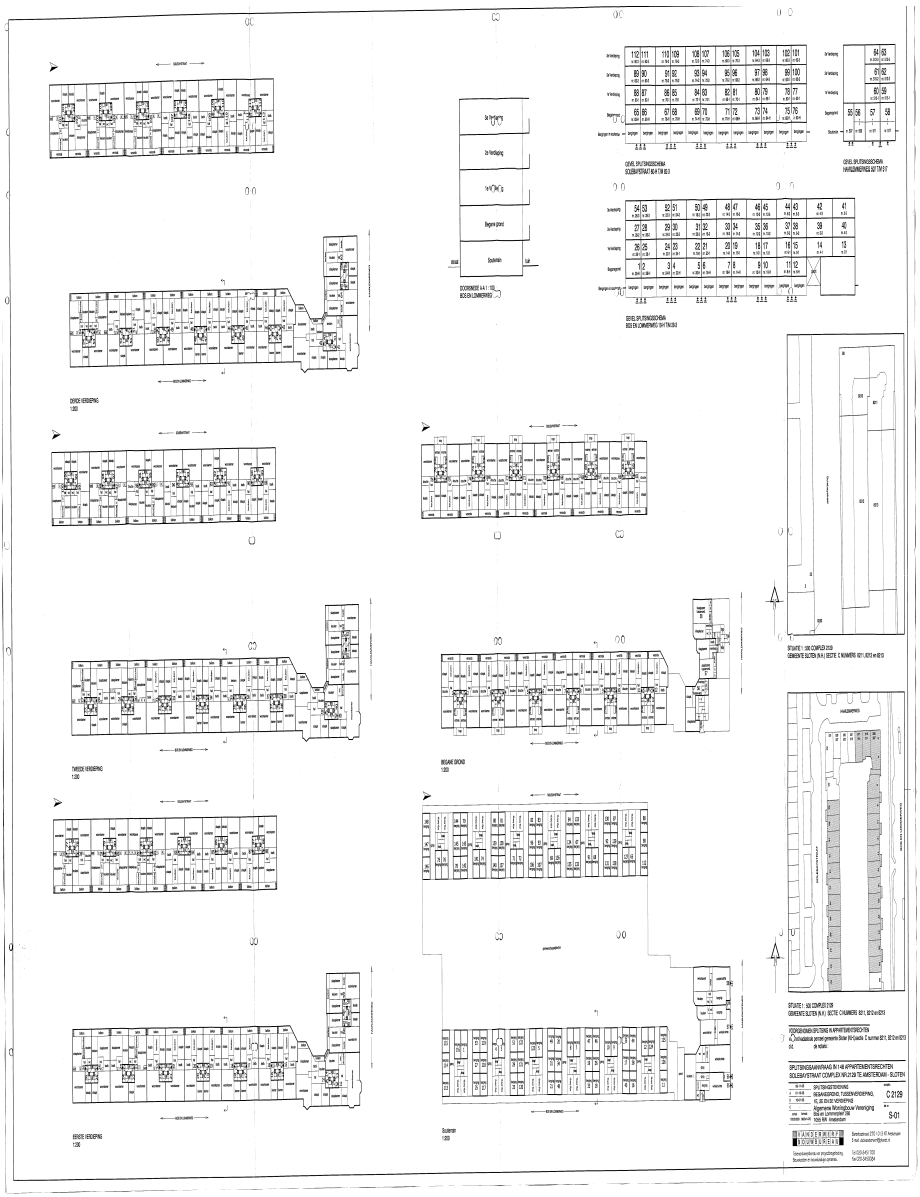
Ondergetekende, Mr. Hendrik Willem Menno van Silfhout, kandidaat-notaris, waarnemende het kantoor van Mr. Maria Arina Janna Elizabeth Hazenberg, notaris te Amsterdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 20 november 2006



Kadaster

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op 21-11-2006 om 13:34 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 51062 nummer 129.
Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20061121000073.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

2023.000657.PVK



Gemeente:Sloten Sectie:C
Nr(s).:8211-8212-8213
De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam verklaart,
dat voor de bovengenoemde in de splitsing
te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde
complexaanduiding is:11107A
Amsterdam, 30 maart 2006
De Bewaarder
w.g. Mr. W. Louwman

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

van een stuk welke is gehecht aan een akte van splitsing
op 20 november 2006, voor Mr. Hendrik Willem Menno van Silfhout,
kandidaat notaris, waarnemende het kantoor van Mr. Maria Arina
Janna Hazenberg, notaris te Amsterdam, verleden.
Amsterdam, 20 november 2006
w.g. Mr. H.W.M. van Silfhout

Ondergetekende Mr. Hendrik Willem Menno van Silfhout,
kandidaat notaris, waarnemende het kantoor van
Mr. Maria Arina Janna Elizabeth Hazenberg, notaris
te Amsterdam, verklaart dat deze tekening eensluidend
is met de tegelijkertijd ter inschrijving
aangeboden tekening.
Amstrdam, 20 november 2006

MR. M.A.J.E. HAZENBERG * NOTARIS TE AMSTERDAM *

Bijlage 20061121-000073

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 51062 nummer 129
te Apeldoorn

Bijlage

46113_Akte van conversie erfpacht dl 18620 nr 181.pdf

Veiling biljet.nl

Kantoor: Amsterdam OZ4 18620/181
Tijdstip van aanbieding: 12 – 11 – 2002 13:40
De bewaarder van het kadaster
HAZENBERG MR M.A.J.E. NOTARIS / 78797mh/ap/pg
met 1 vervolgblad
20021112002268
1 volgbladen
Kadaster

Hyp. 4

*78797 MH/AP/PG

CONVERSIE TIJDELIJK RECHT VAN ERFPACHT NAAR VOORTDUREND RECHT VAN ERFPACHT

Heden, twaalf november tweeduizend twee,----------
verschenen voor mij, Mr. Maria Arina Janna Elizabeth Hazenberg, notaris te ----------
Amsterdam:----------
1. de heer Hans Peter Teeuw, geboren te Hilversum op tweeëntwintig juni ----------
negentienhonderd vijfenvijftig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, aan het------
Westeinde 24 te 1017 ZP Amsterdam; ----------
ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke-------
rechtspersoon: ----------
DE GEMEENTE AMSTERDAM, gevestigd te Amsterdam, Amstel 1, 1011 PN -
Amsterdam, (mede kantoorhoudende ten kantore van het Gemeentelijk ----------
Grondbedrijf, Weesperstraat 430, 1018 DN Amsterdam, Postbus 1104, 1000 BC ---
Amsterdam), ----------
hierna ook te noemen: "de gemeente", ter ene zijde en----------
2. mevrouw Anita Philipsen, geboren te Amsterdam op zestien juni ----------
negentienhonderd achtenvijftig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, aan het-----
Westeinde 24 te 1017 ZP Amsterdam; ----------
ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de vereniging: ----------
ALGEMENE WONINGBOUW VERENIGING, gevestigd te Amsterdam, -------
ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken ---
voor Amsterdam onder dossiernummer 33011078, kantoorhoudende te 1059 VM --
Amsterdam, Poeldijkstraat 10, (Postbus 9252, 1006 AG Amsterdam).----------
zijnde voornoemde vereniging een toegelaten instelling in de zin van artikel 70-----
van de Woningwet, ----------
hierna ook te noemen: "de erfpachtster", ter andere zijde.----------

INLEIDING. ----------
De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden vooraf: ----------
- De erfpachtster is gerechtigd tot: ----------
het tijdelijk recht van erfpacht EW-nummer 1828, volgnummer 1, van het ----------
terrein/de terreinen, eigendom van de Gemeente Amsterdam, plaatselijk bekend te-
Amsterdam, Bos en Lommerweg 10-28 en Solebaystraat 60-82, ----------
kadastraal bekend Gemeente Sloten, sectie C ----------
nummer 8213, groot dertien are vierenzeventig centiare;----------
nummer 8212, groot zestien are achtenveertig centiare. ----------
- De erfpachtster heeft het gemelde tijdelijk recht van erfpacht verkregen door de ----
inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare----------
Registers te Amsterdam op zes juli negentienhonderd tweeënnegentig in register 4-
deel 11026 nummer 9 van het afschrift van een akte van uitgifte erfpacht, op zes ---
juli negentienhonderd tweeënnegentig voor mij notaris verleden; ----------
- Gemeld tijdelijk recht erfpacht werd gevestigd als zogenaamde ----------
B-complex uitgifte. ----------
- Erfpachtster heeft de Gemeente verzocht het gemelde tijdelijk recht van erfpacht---
om te zetten naar een voortdurend recht van erfpacht onder de Algemene----------
bepalingen voortdurende Erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam. -------
- De Gemeente heeft het verzoek gehonoreerd, voor de besluitvorming van de --------
Gemeente wordt verwezen naar het besluit van Burgemeester en Wethouders van --
twintig augustus tweeduizend twee nummer 2002/9109/ROIB.----------

CONVERSIE ERFPACHTRECHT/ALGEMENE BEPALINGEN. ----------
Ter uitvoering van voormeld besluit verklaarden de comparanten, handelend als ---------
gemeld: ----------
- het voormelde tijdelijk recht van erfpacht ----------

Veiling
biljet.nl

Aantekeningen

per **een november tweeduizendtwee** te converteren naar: ----------
- het voortdurend recht van erfpacht van het terrein/de terreinen, eigendom van de ---
Gemeente Amsterdam, plaatselijk bekend te Amsterdam, Bos en Lommerweg 10- -
28 en Solebaystraat 60-82, ----------
kadastraal bekend Gemeente Sloten, sectie C ----------
nummer 8213, groot dertien are vierenzeventig centiare;----------
nummer 8212, groot zestien are achtenveertig centiare, ----------
waarop van toepassing worden verklaard de Algemene bepalingen voor voortdurende --
erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, zoals vastgesteld bij raadsbesluit ---
nummer 532 van elf november negentienhonderd achtennegentig. ----------
CANON. ----------
De jaarlijkse canon bij uitgifte voor het laatst gemelde voortdurend recht van erfpacht--
bedraagt TWEEDUIZEND TWEEHONDERD ZESENNEGENTIG EURO EN---------
TWAALF EUROCENT (€ 2.296,12) en dient bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse -------
termijnen te worden voldaan vóór of op een september en een maart van elk jaar.--------
BIJZONDERE ERFPACHTBEPALINGEN. ----------
Naast voormelde Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor ----------
woningcorporaties 1998 Amsterdam blijven - voor zover mogelijk - van toepassing de -
bijzondere erfpachtbepalingen zoals genoemd in de akte waarbij het voormelde ---------
tijdelijk recht van erfpacht werd gevestigd en worden hierbij van toepassing verklaard--
de na te melden bijzondere erfpachtbepalingen: ----------
1. In afwijking van het bepaalde in artikel 6 van de Algemene bepalingen voor---------
voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam is de gemeente, ---
onverminderd het in de bijzondere bepalingen omtrent de erfpacht bepaalde, --------
verplicht de erfpachtster erfpacht te leveren die: ----------
   a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke ----------
   vernietiging dan ook onderhevig is; ----------
   b. niet bezwaard is met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan of---------
   andere dan de opgegeven beperkte rechten;----------
   c. vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins het----------
   overeengekomen gebruik van het perceel verhinderen of beperken. ----------
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 6 van de Algemene bepalingen voor---------
voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam wordt(en) het -----
terrein/de terreinen (af)geleverd in de feitelijke staat waarin het/deze zich ----------
bevindt(en) en door de erfpachtster verhuurd aan derden of anderszins in gebruik --
gegeven op de wijze en onder de voorwaarden die de erfpachtster bekend zijn. De -
conversie van de erfpacht brengt geen wijziging in de voordien bestaande rechten, -
aanspraken en verplichtingen van partijen over en weer ten aanzien van de----------
feitelijke toestand van het terrein/de terreinen, waaronder eventuele----------
verontreiniging van de bodem. ----------
BESTEMMING. ----------
Het terrein dient/De terreinen dienen bebouwd te blijven met eenhonderdacht (108)-----
woningen. ----------
Het bouwjaar van het complex/de complexen is negentienhonderd vierendertig.---------
BESTEMMINGSAFWIJKING. ----------
Aangezien de bestemming(en) van het terrein/de terreinen afwijkt (afwijken) van de----
bestemming(en) aangegeven in de akte van vestiging van het erfpachtrecht dan wel in--
de laatst bekende akte, zonder dat duidelijk is dat daarvoor de vereiste toestemming is--
verkregen, behoudt de gemeente zich daaromtrent alle rechten voor. ----------
EINDE TIJDVAK. ----------
Het einde van het tijdvak zoals bedoeld in artikel 12 van de Algemene bepalingen-------
voor voortdurende erfpacht van woningcorporaties 1998 Amsterdam is in onderling ----
overleg vastgesteld op eenendertig augustus tweeduizend achttien. ----------
Op een september tweeduizend achttien vangt een nieuw tijdvak aan.----------

Veiling biljet.nl

Aantekeningen:

het 1e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

WIJZIGINGEN IN ERFPACHT BIJ HET EINDE VAN HET TIJDVAK.----------
In afwijking van het bepaalde in artikel 12 lid 3 van de Algemene bepalingen voor ------
voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam hebben Burgemeester
en Wethouders de gelegenheid tot zes maanden voor de aanvang van een nieuw----------
tijdvak de erfpachtster schriftelijk in kennis te stellen van eventuele nieuwe algemene --
bepalingen en de, op basis van het bepaalde in de leden 1. en 2., door de Gemeente -----
berekende nieuwe grondwaarde en nieuwe canon. ----------
FINANCIËLE REGIME.----------
Het financiële regime alsmede de afspraken voortvloeiende uit het Uitvoeringsbesluit --
Erfpacht Woningcorporaties dan wel de regelingen die door de Gemeente Amsterdam--
ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zullen zijn gesteld, zoals van----------
toepassing op het tijdelijke recht van erfpacht, blijven onverkort van toepassing op het -
geconverteerde recht van erfpacht. Meer in het bijzonder geldt voor de "uitsluiting ------
canonindexering" het volgende: ----------
De canonindexering zoals bedoeld bij artikelen 9 en 10 van de Algemene bepalingen ---
van voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam wordt tot het ------
einde van het tijdvak uitgesloten zonder dat de geldende canon met een toeslag ---------
percentage wordt verhoogd. Voor wat betreft het financiële regime blijft voor het--------
lopende tijdvak gelden hetgeen eerder tussen partijen is overeengekomen. ----------
De comparant sub 2, handelend als gemeld, verklaarde voormelde conversie in----------
voortdurende erfpacht voor en namens de erfpachtster te aanvaarden. ----------
BEROEP OP VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING. ----------
Erfpachtster doet ter zake van de in de onderhavige akte opgenomen----------
rechtshandelingen een beroep op vrijstelling van overdrachtsbelasting zoals bedoeld in-
artikel 15 lid 1 letter o der Wet op belastingen van rechtsverkeer. ----------
De erfpachtster is er bij haar besluitvorming terzake van deze conversie van uitgegaan -
dat er geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.----------
KOSTEN. ----------
Alle kosten met betrekking tot de onderhavige conversie, de akte en de inschrijving-----
daarvan in de openbare registers, zijn voor rekening van de erfpachtster. ----------
VOLMACHTEN. ----------
Van de volmachtverlening aan de comparanten onder sub 1 en sub 2 genoemd blijkt ----
uit twee onderhandse akten van volmacht gehecht aan een akte op vijf november --------
tweeduizend twee verleden voor mij notaris. ----------
WOONPLAATSKEUZE.----------
De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat zij voor de uitvoering van ------
deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan en voor aangelegenheden--------
betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats te kiezen hier ten kantore van de -------
bewaarder van de minuut van deze akte. ----------
SLOT. ----------
De comparanten zijn mij, notaris, bekend, en de identiteit van de bij deze akte----------
betrokken comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde -------
documenten vastgesteld. ----------
WAARVAN AKTE, in minuut is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd -----
dezer akte vermeld om elf uur vierenveertig minuten.----------
Na zakelijke opgave en toelichting van de inhoud van deze akte aan de comparanten----
hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte tijdig tevoren te hebben -
kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. ----------
Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparanten en mij, notaris,--
ondertekend.----------
(Getekend): H.P. Teeuw; A. Philipsen; M.A.J.E. Hazenberg, not. ----------

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

78797 MH/AP/PG 3

Amsterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 18620/181 12-11-2002 13:40

Veiling
biljet.nl

Aantekeningen

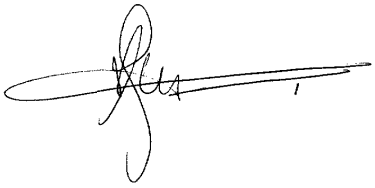
w.g. Mr. M.A.J.E. Hazenberg

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

Amsterdam, 12 november 2002
w.g. Mr. M.A.J.E. Hazenberg

Ondergetekende, Mr. Maria Arina Janna Elizabeth Hazenberg, notaris te Amsterdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.

Amsterdam, 12 november 2002



78797 MH/AP/PG 4

Amsterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 18620/181 12-11-2002 13:40

Kadaster

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op 12-11-2002 om 13:40 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 18620 nummer 181.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

2023.0006571.PVK

Bijlage

46113_Akte van splitsing erfpacht dl 2968 nr 90.pdf

ASD
2968

89

hoofdschuld, nummer 2081, elendigd te de
gemeente hoofdgenoot behend Sijmeente Het
Nieuwe deelte P. nummer 2 / 2 / 4 met de nota
2 / 29 / 1 thans deelte P. nummer 11938 tot
en met 11949, eigendom van den Heer P.
Reinecke / onderzijd mede gemeldigd de volgende
bouwland.

1 dat dezelve, geen uitgezonderd, niet
dezelve rechtmatige toegehoorige, in alsmede
met fabrieken, koffiehuizen, herbergen,
koffiehuizen, schuddenmingen, speel-
huizen of dergelijke mogen worden
of gebruikt of uitgeoefend

2 het dat de rechtheid mede de gemeente
van de publieke weg - of woudlanden
met willen mogen maken of gebruiken dan
Schuttingen of meeren.

De overige 19 gemelde gemeente-verbond
van veiling uitgezonderde die bij deze verbonden
gemeldigd zijn dat het bouwland op 19 gemelde
voorkomende titel of gebruik
met is gang van Pasen 1748 van rekening
der Koopers zoude komen; zijnde dit verbonden
bestand te gemeenden.

Van elken koopprijs van die duizend op
hondert guldens, welke de gemeente, de Heer
Burmeester, in hypotheekelijk verbonden
verbonden met handen van de Comparante
Mevrouw Romeine van Rossen te Leiden voor-
gen, van dezelfde gemeente binnen Amsterdam
Principaal, hoofdelijke en subsidiaire
Polle recht van eigendom uitgeoefend de te
vergemelden Noordelijke gemeentschap Mede
gehuijsing van onroerende Goederen. Als van
den verbouwde Leiden gelegen, met alle
toegang of de koopsom en dit verbonden
duite onderschreven in de gemeente register
bij lijn van levering

Voorts verklaarden optrend te doen, dat
het recht dat ondanks deze overeenkomst
overeenkomt met de hypotheek der acten
1 en 2 de 1 en 3 van dit Hongerig gemeldt
verbonden

De koop deze acte, alsmede die volledige
of de eigendoms overgang van dit verbond
te koop van rekening van de koopster.

Voorts hoeven ook uit de gemeldigde
uitmuntende gang dezer dominicale de hoofd-
re van den Notaris, benevens deze mi-
nuut.

ASD
2968

90

Hypotheek 1/2

X

Noorwijk date

Heeden in verschijnen te Hilversum, op de
datum als in het hoofd dezer acte gemeld,
in tegenwoordigheid van de Heeren Meesters
Jan Hendrik en Christiaan Pauwes notaris,
beiden candidaat notaris en woonde te Hil-
versum, als getuigen, verzocht de comparan-
ten, door mij notaris, verklaard

Ten is dezelf, ingevolge onmiddellijk na mede-
ling ondertekend door de comparante, ge-
Meesters en door mij notaris

"J. A. R. Burmeester", "A. C. Romeine"
"v. Rossen", "Ph. Romeine"
"P. J. Hartkamp", "C. P. Wijsenbeek"
"A. Pauw", notaris

Van eendendend afschrift

get / A. Pauw
notaris

Van eendendend afschrift
de Burmeester.

Leg
Reg

Ingeschreven deel 320 no 1948. Zeven en twin-
tig September Een duizend zeven honderd
negen en veertig

Den zeven en twintigsten September negen-
honderd negen en veertig

verscheen voor mij Mr. Jan Graaff, notaris
te Amsterdam / Amsterdam:

de Heer Doctor Theodorus Abraham Jo-
hannes Marie Romeine, Hoofdcommies ter
Gemeente secretarie van Amsterdam, woonde
te Amsterdam, de deze volgens zijn ver-
klaring de gemeente Amsterdam voorde
in de navolgende rechtshandeling verlegenwoor-
digende;

Welcher de heer op grond van artikel
78, tweede lid der gemeentewet van de
Burgemeester van Amsterdam verkregen af-
doende,

te dezer zijde

en de Heer Dirk Blom, Bouwmeester
woonde te Amsterdam, volgens
zijn verklaring te dezen handelende in
hoedanigheid van eerig directeur der
Gemeente Amsterdam, gemeldigde Hoofdwoner ver-
bonden;

Welcher Verzoek Mevrouw Romeine van Rossen
is, dat deze Notaris verklaarde
te verklaren, dat de overschrijving van den ver-
kaufs A. van der Burgt te Amsterdam de
leden, op dit onderwerp voorzien de minis-

ASD 2968

ter van justitie had verklaard dat hem van
gouvernementswege niet is gebleken, dat Hare Hoog-
heid, de dato faillite, die meyerstein
ingevolge die in dezen, Utrecht folio 189
B. nummer 810, met die akte onder nummer
1982 of gemeld, in den Nieuwen
Rotterdamschen Courant van Donderdag twee november negentienhonderd
dien in dezen nummer 2147 ingeschre-
ven in het Handelsregister van het kantoor
Amsterdam onder dossier nummer 44522
de dagvaarding de gemelde naamlooze
vennootschap, overeenkomstig artikel 7
van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoor-
digende en het tot op heden bedragende
is verbond met de clausule, dat
gemelde gedagvaarde vennootschap
de onderwerping van dezen verklaren
de mede van haar notaris verschenen
Heer Hendrik Johannes van der Wal,
administrateur en Friedrich Wilhelm
Balke, assuradeur, beiden wonende te Am-
sterdam, als zoodanige commissarissen der vennoot-
schap, jegens de comparant bleek had
verklaard, in de comparanten van der Wal
en Balke tot commissarissen benoemd in
den algemeenen vergadering van aandeel-
houders dezer vennootschap gehouden te
Amsterdam, den vijfden juli negentien-
honderd vier en dertig, voor het verbond
de, in welke vergadering den notaris
B. van der Burgh te Amsterdam of die
dag als substituut zijner verhinderd of ge-
stuld.

te andere zijde

— De comparante gaat te heffen: —
— dat de gemeente Amsterdam krachten
oplitten de faillietverklaring meyerstein
honderd vier en dertig bij overschot van
des notaris Arnold van der Burgh te Am-
sterdam de vijfden november negentien-
honderd vier en dertig de overschot van
den notaris G. Bernink Boelt te Amsterdam
verleden, bij afschrift overgeschreven bij
faillietkantoor te Amsterdam, registratie
bij de rechtbanken jaarmarkt negentien-
honderd vier en dertig 22 deel 205 num-
mer 41 en den vijfden november negentien-
honderd vier en dertig in deel 29 53 num-

ASD 2968

mer 108, onder de directe vermelde bepalin-
gen van de naamloose vennootschap Bank-
huis Boudewijn Gerritsz te Amsterdam in
ontbinding effectief bleek uitgegeven de
gemeente-lening, gelegen te Amsterdam/Noord
van de Buiten-Schutsloot der Haarlemmerweg
en den Boel te Ransmeer / meyer genaamd
Willem de Bruyn-Lens, dezerzijn Willem de
Bruyn-Lens / dezerzijds behandeld als
gemeente Sloten sectie C nummer 7920
(Sloten nummer 8010 gedeeltelijk) groot drie
en veertig are, twee en veertig centiare
en nummer 8010 gedeeltelijk te groot
van vier centiare / tezamen behalve van
de effecten van den gemelden Amsterdam
als effecten van den in effecten uitgegeven
grond van finality-hede effecten omschre-
ven rechtsgeldig van dezen dubbel acte tot
de hoofdsom van vijftig gulden twee en zeven-
tig cent te zamen zijnde acht en twintig
cent bij munt stelling te melden als ge-
zegde shelf finality-hede thuisgaan van of uit
Sloten en de feestdagen zijnden
van elk jaar.

— dat de bedoelde effecten verbla-
gen of de naamloose vennootschap Bank-
huis Boudewijn Gerritsz te Amsterdam,
opgeheven, de oudbleeden faillissements
negentien hondert vier en dertig twee en twin-
tigste december negentien honderd vier en
dertig onderscheidenlijk te overstaan van
den notaris Arnold van der Burgh te
Amsterdam van den notaris G. Bernink
Boelt te Amsterdam, gepasseerd, bij
afschrift overgeschreven ten kantore van
de Amsterdam, ondergetekende en
die faillissements negentien honderd vier en
dertig in deel 2905 nummer 43 en ze-
ven en twintig december negentien hon-
derd vier en dertig in deel 2941 nummer
— dat zij dadelijk den nieuwe bedoelde
meting en plotsing tot plant gehad,
te gelegen ten einde de gemeente
ten plotse bedoelde Sloten sectie C
Sloten nummer 8210 van de Haarlemmerweg en
C. de Buiten-Schutsloot groot zes are vier centiare.
8210 —
8211 nummer 8211 van den Boel te Ransmeer
en de Haarlemmerweg groot zes are negen-

ASD
2968

90

A'dam.
L.
8212
8213

eerstdere:

nummer 8212 van de Polsbroekdijk gemeente Amsterdam, sectie L, staat in verweij gedeelte, of nummer 8213 aan de Oost de Lomanerweg gemeente Amsterdam sectie L, staat in verweij gedeelte

dat bij het meerdere of het de hoofdzaak meerdere het meergenoemde gemeente-bezwaar in verbinding effectueert is afhankelijk van het opgaan te verklaren of alle de hoofdzaak betreffende gemeente-plichten ingevolge de voorschriften van de Woningwet en de daarop gebaseerde verordeningen, met betrekking tot het hoofdgebouw, dat op het perceel nummer 8210 staat is met 8213 afgedekt, of dat bij het verlenen van de bouwvergunning voor het hoofdgebouw op het perceel nummer 8213 aan de eigenaar van dat perceel zijn opgelegd.

De comparant verklaarde verder, dat hij comparant, handelende als gemachtigde van de heer Jacobus Bongenaar, wonende te Amsterdam, aan de Prinsengracht nummer 574, bij akte verleden voor mij, notaris, te Amsterdam, op vijf en twintig Augustus negentien honderd zes en twintig, ingeschreven ten kantore van de Registers der Kadastrale Registratie te Amsterdam op vijf en twintig Augustus negentien honderd zes en twintig, deel 5 nummer 18, van de gemeente Amsterdam in eigendom heeft verkregen het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 7920, groot acht are tien centiare, gelegen aan de Polsbroekdijk, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 8210, groot acht are tien centiare, gelegen aan de Polsbroekdijk, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 8212, groot acht are tien centiare, gelegen aan de Polsbroekdijk, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 8213, groot acht are tien centiare, gelegen aan de Polsbroekdijk.

ASD
2968

90

Lijdelijk 44

welk bovendien vier en zeventig gulden.

De comparante verklaarde verder, dat de verkoop van de onverdeelde ideële helften gevormde perceel van de voorstelling de hebbe blijkens genoemde akte van vijf en twintig Augustus negentien honderd zes en twintig, deel 5 nummer 18, van de gemeente Amsterdam in eigendom heeft verkregen het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 7920, groot acht are tien centiare, gelegen aan de Polsbroekdijk, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 8210, groot acht are tien centiare, gelegen aan de Polsbroekdijk, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 8212, groot acht are tien centiare, gelegen aan de Polsbroekdijk, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 8213, groot acht are tien centiare, gelegen aan de Polsbroekdijk.

De comparante verklaarde verder, dat hij comparant, handelende als gemachtigde van de heer Jacobus Bongenaar, wonende te Amsterdam, aan de Prinsengracht nummer 574, bij akte verleden voor mij, notaris, te Amsterdam, op vijf en twintig Augustus negentien honderd zes en twintig, ingeschreven ten kantore van de Registers der Kadastrale Registratie te Amsterdam op vijf en twintig Augustus negentien honderd zes en twintig, deel 5 nummer 18, van de gemeente Amsterdam in eigendom heeft verkregen het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 7920, groot acht are tien centiare, gelegen aan de Polsbroekdijk, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 8210, groot acht are tien centiare, gelegen aan de Polsbroekdijk, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 8212, groot acht are tien centiare, gelegen aan de Polsbroekdijk, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 8213, groot acht are tien centiare, gelegen aan de Polsbroekdijk.

De comparante verklaarde verder, dat hij comparant, handelende als gemachtigde van de heer Jacobus Bongenaar, wonende te Amsterdam, aan de Prinsengracht nummer 574, bij akte verleden voor mij, notaris, te Amsterdam, op vijf en twintig Augustus negentien honderd zes en twintig, ingeschreven ten kantore van de Registers der Kadastrale Registratie te Amsterdam op vijf en twintig Augustus negentien honderd zes en twintig, deel 5 nummer 18, van de gemeente Amsterdam in eigendom heeft verkregen het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 7920, groot acht are tien centiare, gelegen aan de Polsbroekdijk, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 8210, groot acht are tien centiare, gelegen aan de Polsbroekdijk, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 8212, groot acht are tien centiare, gelegen aan de Polsbroekdijk, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 8213, groot acht are tien centiare, gelegen aan de Polsbroekdijk.

De comparante verklaarde verder, dat hij comparant, handelende als gemachtigde van de heer Jacobus Bongenaar, wonende te Amsterdam, aan de Prinsengracht nummer 574, bij akte verleden voor mij, notaris, te Amsterdam, op vijf en twintig Augustus negentien honderd zes en twintig, ingeschreven ten kantore van de Registers der Kadastrale Registratie te Amsterdam op vijf en twintig Augustus negentien honderd zes en twintig, deel 5 nummer 18, van de gemeente Amsterdam in eigendom heeft verkregen het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 7920, groot acht are tien centiare, gelegen aan de Polsbroekdijk, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 8210, groot acht are tien centiare, gelegen aan de Polsbroekdijk, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 8212, groot acht are tien centiare, gelegen aan de Polsbroekdijk, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 8213, groot acht are tien centiare, gelegen aan de Polsbroekdijk.

De comparante verklaarde verder, dat hij comparant, handelende als gemachtigde van de heer Jacobus Bongenaar, wonende te Amsterdam, aan de Prinsengracht nummer 574, bij akte verleden voor mij, notaris, te Amsterdam, op vijf en twintig Augustus negentien honderd zes en twintig, ingeschreven ten kantore van de Registers der Kadastrale Registratie te Amsterdam op vijf en twintig Augustus negentien honderd zes en twintig, deel 5 nummer 18, van de gemeente Amsterdam in eigendom heeft verkregen het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 7920, groot acht are tien centiare, gelegen aan de Polsbroekdijk, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 8210, groot acht are tien centiare, gelegen aan de Polsbroekdijk, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 8212, groot acht are tien centiare, gelegen aan de Polsbroekdijk, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 8213, groot acht are tien centiare, gelegen aan de Polsbroekdijk.

ASD

2968

90
91

225
225

91

Minuut

1
49

Dog registratie deel 328 blz 149 post de dato 1 juli 49
Uitgaande Opm. uit te dato
Ondernemer

— Heden den 1 juli zeventien honderd negenenveertig
— verschenen voor mij Engelbert Albert Joseph
Wilhelmus Gerhard, notaris te Amsterdam:
— 1. De Heer Hubert Roy, commis te Gemeente-
secretarie van Amsterdam, wonende te
Amsterdam,
— ter deze volgens zijne verklaring de gemeente
van Amsterdam van de navolgende rechts-
handeling verkrijgende hoofdelijk de-
hem of zijnen regt hebbenden uit hoofde dezer
— 2. De Heer Joseph Gerhard Gerhardus Ver-
meulen, particulier, wonende te Amsterdam,
— ter deze handelende:
— a. als lid van en tot melden kerkbestuur
— b. als kerkelijke van de Hervormde
1 Cornelis Jacobus Bosch, Provincie Kerkelijke
Pastor te Pastoor.
2 Joannes Hermanus Vermeulen, particulier
3 Gerardus Hubertus Hoffman, particulier
4 Hermanus Stevenink, winkelier
— allen wonende te Amsterdam, die elente
Verschijnen de hierbij gemelde Hervormde
— in het den comparant-kerkelijke
— lid 2 genoemd wordt - het Provinciaal
Kerkbestuur van de Provincie Kerkelijke
Provincie, van de Hervormde Provincie van
Assisië (lees) Assisi, gevestigd te Amsterdam
— meer, in als zodanig Gemeente Pandel-
recht genummerde, hoofdelijke gemeld
Kerkbestuur, ter deze met machtiging
van de Heeren Commissaren van het Bestuur
van Hoorden van welke machtiging blijkt
uit een onderhandsch stuk dd. 30 Juni
— zeventien honderd negenenveertig
— ter dezer gelecteerd is en deze
akte gelecteerd zal blijkende van de inschrij-
ving op den comparant sub 2 gemeld
uit een onderhandsche akte van volmacht
welke na dien den comparant kerkelijke
is teruggemeld zijde van mij notaris
— de ten te inserere gelijkluid te zijn met
— luidende de Hyde dezer akte,

ASD

2968

91

Hyde collatie ✓

— alles als zij gehandeld van deze akte is ge-
bleken.
— De comparant sub 1 gemeld verklaarde
namens de gemeente Amsterdam, overeen-
komstig het besluit van den Gemeenteraad
van Amsterdam, genomen in openbare verga-
dering van den achtsten mei negentienhon-
derd zeventig zijn den afstand van negentien-
honderd zeventig zijn dato nummer 2879, gedag-
tekend Bureau der gelegenheden, Plaats-
van Noord-Holland, Afdeling Kerkelijke van den
negen en dertigsten mei negentienhon-
derd zeventig zijn dato nummer 83, ingeval
gevestigd 80 der Wet Onderwijs
1920 en eigendom aan te dragen aan de
Roomsch Katholieke Parochie van de Hei-
lige Franciscus van Assisië van welke
Parochie de comparant sub 2 gemeld
rechtmatige. Deze Wet en Besluit zijn
te aanmerken.
Het gemeentebestuur gelegen te Amsterdam
— met aan de Gitschenkant volgens de
Kaarten Afmeting en Ijdeling, Informatie
Plaats bekend bij gemeente Plaats, Sectie C. nummer
C. 8239 schuld en ref. groot honderd en drie
8239 en twintig vierkante meter of de kaart de minimaal dese-
gelecteerd Een perceel in wit tekende en
bij blijkt donkerom den rand onderteekende
kaart aangeduid met rode kleur.
— De comparant sub 1 gemeld verklaarde dat
gemeld onroerend goed van de gemeente Am-
sterdam is eigendom is afgekomen door ont-
eigening bij vonnis van de Arrondisse-
ments-Rechtbank te Amsterdam eerste kamer
gewezen, die dat in kantzijde twee negen-
tien honderd vier en dertig op gevolge
van de hypotheekwet verband der
kantzijde zijn negentienhonderd vier en
dertig in dele 2926 nummer 59
— De comparante verklaarden dat deze
overeenkomst geschiedt onder de volgende te-
melden bepalingen:
— 1. Het onroerend goed gaat op de verkrijge-
ster in den staat waarin het zich bevindt op
den eersten dezer maand, gelijk de koper te Amster-
dam bekend is.
— 2. De koper is kosten op van lasten of te-
melden op verkrijging der verkrijgster
— 3 Overschrijving van een authentiek afschrift
dezer akte in de daartoe bestemde re-

7

Bijlage

46113_Publiekrechtelijke Beperking.pdf

Het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amsterdam verklaart hierbij het volgende:

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 28-09-2021 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing.

Het werkingsgebied van de publiekrechtelijke beperking wordt als volgt aangepast:
met de bijgevoegde ingetekende geometrie.

De datum inwerkingtreding van de publiekrechtelijke beperking is 28-09-2021.

Ondergetekende verklaart dat de essentialia van het besluit zoals hiervoor vermeld de volledige en juiste gegevens bevatten op grond waarvan de basisregistratie kadaster kan worden bijgewerkt en dat de van toepassing zijnde vrije contour van het bedoelde beperkingsgebied, de handmatig ingetekende geometrie, is verbeeld op een actuele topografische ondergrond in een gebruikelijk documentformaat welke verbeelding hierbij mede wordt ingeschreven.
Tevens verklaart de ondergetekende dat dit stuk met de daaraan gevoegde bijlage(n) een volledige en juiste weergave is van het stuk waarvan het een afschrift is.

Getekend op 10-11-2021 15:48.

2023.0006571.PVK

Overheid.nl
Lokale wet- en regelgeving

Huisvestingsverordening Amsterdam 2020

Geldend van 28-09-2021 t/m heden

Intitulé

Huisvestingsverordening Amsterdam 2020

De raad van de gemeente Amsterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 oktober 2019,

gelet op artikel 4 Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet,

besluit de volgende verordening vast te stellen:

Huisvestingsverordening Amsterdam 2020

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. Adres: het adres als geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG);

b. Basisregistratie personen (BRP): de basisregistratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;

c. Bed & Breakfast (B&B): het tegen betaling in gebruik geven van een ruimte binnen een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de bewoner van de zelfstandige woonruimte;

d. Bewoner: een persoon die zijn of haar hoofdverblijf heeft in de desbetreffende woonruimte;

e. Corporaties: toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet die werkzaam zijn in één of meer gemeenten in de woningmarktregio Amsterdam;

f. Directe bemiddeling: het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte zonder dat die woonruimte via het aanbodinstrument, als bedoeld in artikel 2.2.3, eerste lid, te huur is aangeboden;

g. Eigenaar van een woonruimte: de juridisch eigenaar van een woonruimte die door middel van een notariële akte eigenaar is geworden, of de eigenaar van een lidmaatschapsrecht in een coöperatieve vereniging dat deze eigenaar het gebruiksrecht op een woonruimte geeft;

h. Gebruiksoppervlak: netto gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;

i. Grondgebonden woonruimte: een zelfstandige woonruimte, met twee of meer woonlagen, die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld;

j. Hoofdverblijf: het adres waar iemand de afgelopen twaalf maanden overheersend verbleef, zijnde ten minste 183 nachten, en waar het centrum van diens levensbelangen ligt;

k. Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren waarbij er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en waarbij de intentie bestaat om voor onbepaalde periode samen te wonen;

l. Huisvestingsvergunning: de vergunning bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Huisvestingswet;

m. Huisvestingswet: de Huisvestingswet 2014, met inbegrip van eventueel later vastgestelde wijzigingen dan wel later in de plaats tredende regelgeving;

n. Huurprijs: het bedrag dat bij huur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte;

o.

Pagina 201 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Huurpunten: het totaal aantal punten dat op basis van het woningwaarderingsstelsel aan een woonruimte kan worden toegekend;

p. Huurwaarde: de maximale maandelijkse huurprijs volgens het woningwaarderingsstelsel, erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of het bestemmingsplan;

q. Indicatie: een beoordeling van de mate van sociale en medische beperkingen van een woningzoekende, gemaakt door burgemeester en wethouders of een door hen aan te wijzen adviseur, ter voorbereiding van een door hen te nemen beslissing op een aanvraag om een huisvestingsvergunning;

r. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onderdeel i, van de Wet op de huurtoeslag;

s. Jongere: een persoon met een leeftijd van ten minste 18 en ten hoogste 27 jaar;

t. Liberalisatiegrens: het bedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag;

u. Mantelzorg: mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;

v. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals een keuken en sanitaire voorzieningen;

w. Pand: Pand als bedoeld in artikel 1, onderdeel k, van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen, dat wil zeggen de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en zelfstandig betreedbaar en afsluitbaar is;

x. Regiogemeenten: de gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio;

y. Rekenhuur: de rekenhuur bedoeld in de Wet op de huurtoeslag;

z. Splitsingsvergunning: vergunningen in de zin van artikel 22 van de Huisvestingswet;

aa. Statushouders: houders van een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000;

bb. Student: iemand die voltijds is ingeschreven bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of bij een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio;

cc. Toeristische verhuur: in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen;

dd. Tweede woning: een zelfstandige woonruimte die naast een hoofdverblijf wordt gebruikt als verblijf mits en zolang deze zelfstandige woonruimte uitsluitend door de eigenaar of huurder, of personen die op hetzelfde adres als de eigenaar of huurder staan ingeschreven in de Basisregistratie personen, wordt gebruikt;

ee. Urgentieverklaring: de door burgemeester en wethouders verleende beschikking waarmee een woningzoekende in een urgentiecategorie wordt ingedeeld;

ff. Vakantieverhuur: het tijdens afwezigheid van de bewoner tegen betaling in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte;

gg. Verblijfsruimte: in een verblijfsgebied gelegen ruimte voor het verblijven van personen als bedoeld in het Bouwbesluit 2012;

hh. Volwassene: een persoon met een leeftijd van ten minste 18 jaar;

ii. Voorraadvergunningen: vergunningen in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet;

jj. Woningmarktregio: het gebied waarbinnen de gemeente Amsterdam een evenwichtige regionale verdeling van woonruimten afstemt als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet (in 2020: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zaanstad);

kk. Wet maatschappelijke ondersteuning: de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, met inbegrip van eventueel later vastgestelde wijzigingen dan wel later in de plaats tredende regelgeving;

ll. Woningwaarderingsstelsel: het in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte genoemde waarderingsstelsel op grond waarvan aan de hand van een puntenstelsel het maximale maandelijkse huurbedrag voor een woonruimte kan worden vastgesteld;

mm. Woonoppervlak: de gezamenlijke oppervlakte van woonvertrekken berekend aan de hand van het Besluit huurprijzen woonruimte;

nn. Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden alsmede standplaatsen;

oo. Zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;

pp. Zorgregio: het gebied waarvoor Amsterdam de functie van centrumgemeente vervult voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen blijkend uit een gezamenlijk budget van de Rijksoverheid (in 2020: Amsterdam, Amstelveen, Diemen, Uithoorn, Aalsmeer en Ouder-Amstel).

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

AFDELING I WOONRUIMTEVERDELING

Paragraaf 1
Werkingsgebied woonruimteverdeling

Artikel 2.1.1 Werkingsgebied

1. In de gemeente Amsterdam worden als woonruimten als bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Huisvestingswet aangewezen, alle zelfstandige woonruimten:

a. met een huurprijs tot de liberalisatiegrens;

b. waarvoor een huurwaarde geldt tot de liberalisatiegrens; of

c. waarvoor, op grond van erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of een bestemmingsplan, voor een periode van ten minste twintig jaar een huurwaarde vanaf de liberalisatiegrens geldt.

2. Bij de toepassing van eerste lid, onderdelen a en b, gaat het om de huur die is overeengekomen met de hoofdhuurder.

3. In afwijking van het eerste lid is het bepaalde in deze afdeling niet van toepassing op:

a. onzelfstandige woonruimten en woonruimten gebruikt voor inwoning;

b. De solids genoemd in bijlage 1 behorende bij deze verordening;

c. woonruimten als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdelen a tot en met d, van de Leegstandwet, waarvoor een vergunning voor tijdelijke verhuur is afgegeven;

d. erkende studentenwoningen; en,

e. woonruimten die om niet in gebruik worden gegeven als bedoeld in artikel 1777 van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek.

4. Burgemeester en wethouders kunnen studentenwoningen in de zin van het derde lid, onderdeel d, erkennen indien deze op basis van een campuscontract als bedoeld in artikel 274d, vijfde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden verhuurd of indien het woningen zijn die door instellingen voor hoger onderwijs als bedoeld in artikel 1.1. onderdeel g van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek zijn gereserveerd als landingsplek voor internationale studenten.

Artikel 2.1.2 Reikwijdte huisvestingsvergunningplicht

1. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.1.1 voor bewoning in gebruik te nemen zonder huisvestingsvergunning.

2. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.1.1 voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Paragraaf 2
Toelating tot een gereguleerde woonruimte

Pagina 203 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Artikel 2.2.1 Toelatingscriteria

Om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:

a. tenminste één van de personen behorend tot het huishouden van de woningzoekende is niet minderjarig als bedoeld in artikel 233 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek;

b. alle personen behorend tot het huishouden van de woningzoekende bezitten de Nederlandse nationaliteit of worden op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander behandeld of zijn vreemdeling en verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 8, a t/m e en l van de Vreemdelingenwet 2000.

Artikel 2.2.2 Aanvullende toelatingscriteria

1. In aanvulling op de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 geldt om toegelaten te worden tot woonruimten waarop het bepaalde in paragraaf 3 van toepassing is, de volgende voorwaarde:

a. het inkomen van het huishouden bedraagt maximaal € 44.360,- (prijspeil: 2019), voor woonruimten als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen a en b;

b. het inkomen van het huishouden bedraagt maximaal € 60.095,- (prijspeil: 2019) voor woonruimten als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel c.

2. De in het eerste lid, onderdeel b, genoemde voorwaarde geldt niet indien een huishouden een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat en verhuist naar een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel c.

3. De bedragen in het eerste lid worden jaarlijks aangepast conform artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

4. In aanvulling op de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 geldt, om toegelaten te worden tot een huurwoning met tenminste één ruimte in het bijzonder geschikt voor kunstproductie (atelierwoning), de voorwaarde dat het huishouden geregistreerd staat in het door burgemeester en wethouders hiervoor aangewezen register en de commissie voor ateliers en (woon)werkpanden Amsterdam een positief advies heeft afgegeven voor ingebruikname van de atelierwoning door het huishouden.

Artikel 2.2.3 Bekendmaken en aanbieden van sociale huurwoningen van corporaties

1. Corporaties bieden hun voor nieuwe verhuur beschikbare woonruimten als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen a en b, eenduidig en transparant te huur aan via een aanbodinstrument of via meerdere aanbodinstrumenten.

2. Bij het aanbieden van woonruimte wordt vermeld aan welke voorwaarden de woningzoekende moet voldoen om in aanmerking te komen voor de aangeboden woonruimte.

Artikel 2.2.4 Woningzoekenden en inschrijving

1. Personen met een leeftijd van ten minste 18 jaar kunnen zich als woningzoekenden inschrijven via het in artikel 2.2.3, eerste lid, bedoelde aanbodinstrument. De inschrijving in een in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument.

2. De inschrijfduur is gelijk aan de periode die men als woningzoekende ingeschreven staat.

3. Een inschrijving eindigt nadat een woningzoekende als huurder een woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1, eerste lid onderdelen a en b, in eigendom van een corporatie, in gebruik heeft genomen in de woningmarktregio.

4. Inschrijfduur die is verkregen op basis van de Overgangsregeling- of Coulanceregeling vervallen woonduur, geldt uitsluitend als de kandidaat nog woont in de woonruimte waar de woonduur is opgebouwd en deze leeg oplevert bij verhuizing.

5. Inschrijfduur die een doorstromer door omzetting van woonduur heeft verkregen vervalt op 1 juli 2030.

6. In afwijking van het bepaalde in het derde lid eindigt een inschrijving niet:

a. indien een jongere een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst waarin is bepaald dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een jongere zal worden verhuurd (jongerencontract als bedoeld in artikel 274c, vijfde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek);

Pagina 204 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

b. indien een huurder na 1 juli 2016 een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 271, eerste lid, tweede volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

c. voor meeverhuizende inwonende kinderen met een leeftijd van ten minste 18 jaar die behoren tot het huishouden dat een woonruimte in gebruik heeft genomen mits de meeverhuizing niet noodzakelijk was voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning voor ingebruikname van dezewoonruimte.

Artikel 2.2.5 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument

Door of namens de corporatie die verantwoordelijk is voor het aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.2.3, eerste lid, kunnen voorwaarden aan de in artikel 2.2.4, eerste lid, bedoelde inschrijving worden verbonden. De voorwaarden zijn openbaar en te raadplegen op de website van het aanbodinstrument.

Artikel 2.2.6 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden

1. Op een aanvraag om een huisvestingsvergunning beslissen burgemeester en wethouders.

2. Voor een aanvraag als bedoeld in het eerste lid dienen de volgende gegevens te worden verstrekt:

a. meest recente inkomensgegevens van de woningzoekende, verstrekt door diens werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie dan wel de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring indien aanvrager zelfstandig werkzaam is;

b. een uittreksel uit de basisregistratie personen van het woonadres van aanvrager; en,

c. een kopie van een geldig verblijfsdocument indien de woningzoekende, of andere personen behorend tot het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft, niet de Nederlandse nationaliteit bezitten.

3. De aanvrager kan gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle personen behorende tot het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft te tonen.

4. Indien de aanvrager een huisvestingsvergunning aanvraagt voor woonruimte als bedoeld in artikel 2.4.4, tweede lid, eerste kolom, vierde rij, dient de aanvraag tevens vergezeld te gaan van een indicatie op basis waarvan beoordeeld kan worden of de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan de medische beperkingen van één of meerdere personen behorend tot het huishouden.

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen.

Artikel 2.2.7 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na datum van indiening op een aanvraag voor een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 2.2.6.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de beslistermijn eenmalig te verlengen met vier weken.

Artikel 2.2.8 Gegevens op vergunning

1. De beschikking houdende een huisvestingsvergunning bevat ten minste:

a. de persoonsgegevens van de aanvrager;

b. de samenstelling van het huishouden dat de woonruimte wil betrekken;

c. het adres van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;

d. het voorschrift dat de woonruimte binnen vier weken na verlening van de vergunning in gebruik wordt genomen.

2. Burgemeester en wethouders kunnen in een beschikking als bedoeld in het eerste lid opnemen dat de huisvestingsvergunning slechts geldig is indien het gehele huishouden waarvoor de vergunning is verleend, de woonruimte betrekt.

Veiling biljet.nl

Paragraaf 3
Vergunningverlening huurwoningen onder de liberalisatiegrens in particulier bezit en gereguleerde middeldure huurwoningen

Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 3

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op de in artikel 2.1.1 aangewezen woonruimten met uitzondering van in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen a en b, aangewezen woonruimte in eigendom van een corporatie.

Artikel 2.3.2 Algemene weigeringsgronden van de huisvestingsvergunning

Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:

a. het huishouden niet voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikelen 2.2.1 en 2.2.2;

a. het huishouden al in het bezit is van een geldige huisvestingsvergunning; of,

b. niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte als hoofdverblijf in gebruik zal nemen.

Artikel 2.3.3 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen vier weken als hoofdverblijf in gebruik heeft genomen; of,

b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 2.3.4 Algemene volgordebepaling

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel c, waarop artikel 2.3.5, derde lid, en artikel 2.3.7, niet van toepassing zijn, komen achtereenvolgens de volgende groepen woningzoekenden in aanmerking:

a. woningzoekenden die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaten in de woningmarktregio;

b. overige woningzoekenden.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op woonruimten waar bijzondere erfpachtvoorwaarden voor wooncoöperaties op van toepassing zijn.

Artikel 2.3.5 Passendheidscriteria gereguleerde middeldure huurwoningen

1. Het bepaalde in dit artikel is uitsluitend van toepassing op woonruimten als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel c.

2. Als categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de Huisvestingswet worden aangewezen de categorieën woonruimte beschreven in kolom 1 van de in het derde lid opgenomen tabel.

3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte die behoort tot een in kolom 1 genoemde categorie woonruimten wordt voorrang gegeven aan de categorieën woningzoekenden in kolom 2 achter de desbetreffende categorie woonruimten.

Kolom 1: Categorie woonruimten (labels)	*Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen)*
a. Woonruimte met drie of meer kamers en ten minste een woonoppervlak van 61 vierkante meter	Huishoudens met één of meer minderjarige kinderen
b. Woonruimte met een huurprijs tot € 876,55 (prijspeil: 2019)	Huishoudens met een inkomen tot maximaal € 49.413,- (prijspeil: 2019)

4. Het bedrag in het derde lid, kolom 1, wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.

5. Het bedrag in het derde lid, kolom 2, wordt jaarlijks per 1 januari aangepast conform artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen.

Artikel 2.3.6 Bijzondere volgordebepaling

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte waarop beide labels als bedoeld in artikel 2.3.5, derde lid, van toepassing zijn, komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:

   a. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen beide categorieën woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid;

   b. woningzoekende die past binnen beide categorieën woningzoekenden in artikel 2.3.5, derde lid;

   c. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel a;

   d. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel a;

   e. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel b;

   f. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel b;

   g. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio;

   h. overige woningzoekenden.

2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte als bedoeld in artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel a, komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:

   a. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel a;

   b. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel a;

   c. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio;

   d. overige woningzoekenden.

3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte als bedoeld in artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel b, komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:

   a. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel b;

   b. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel b;

   c. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio;

   d. overige woningzoekenden.

4. Het eerste lid, onderdelen a, c, e en g, het tweede lid, onderdelen a en c, en het derde lid, onderdelen a en c, zijn niet van toepassing op woonruimten waar bijzondere erfpachtvoorwaarden voor wooncoöperaties op van toepassing zijn.

Pagina 207 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Artikel 2.3.7 Voorrang bij lokale economische binding

1. Het bepaalde in dit artikel is uitsluitend van toepassing op woonruimten als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel c, in de in bijlage 1a aangewezen wooncomplexen voor werknemers in bepaalde maatschappelijke sectoren.

2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen of geven van woonruimte die is aangewezen als bedoeld in het eerste lid, dient de woningzoekende bescheiden in te dienen waarmee aangetoond wordt dat aan de volgende criteria is voldaan:

a. de werkgever heeft de woningzoekende schriftelijk voorgedragen en verklaart dat toewijzing in het geval van betreffende woningzoekende wenselijk is met het oog op het terugdringen van het tekort aan werknemers in de sectoren onderwijs en zorg in de gemeente Amsterdam.

b. de woningzoekende heeft een vaste aanstelling of een aanstelling voor tenminste één jaar voor tenminste 28 uur per week bij een onderwijs- of zorginstelling en is of wordt bij deze instelling permanent werkzaam op een locatie in de gemeente Amsterdam; en,

c. de woningzoekende beschikt niet over een zelfstandige woonruimte voor onbepaalde tijd binnen een straal van twintig kilometer van de locatie waar de woningzoekende zijn werkzaamheden hoofdzakelijk verricht of zal gaan verrichten.

3. Voor de toepassing van het tweede lid wordt onder werknemer in de sector onderwijs verstaan: een bevoegde leerkracht (PO) of docent (VO, eerste of tweedegraads) in het primair- of voortgezet onderwijs.

4. Voor de toepassing van het tweede lid wordt onder werknemer in de sector zorg verstaan; bevoegde medewerker die directe zorg of ondersteuning verleent aan patiënten en cliënten en:

a. in dienst is van een zorginstelling die toegelaten is op grond van de Wet Toelating Zorginstellingen en zorg verleent die op grond van de Wet langdurige zorg en de Zorgverzekeringswet in aanmerking komt voor vergoeding; of,

b. in dienst is van een zorginstelling waarmee de gemeente een overeenkomst of subsidierelatie heeft voor zorg of ondersteuning in het kader van de Jeugdwet of de Wet maatschappelijke ondersteuning.

5. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen of geven van woonruimte die is aangewezen als bedoeld in het eerste lid komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:

a. woningzoekende die door het aflopen van een tijdelijk huurcontract binnen een jaar gedwongen wordt zijn of haar woonruimte te verlaten en tenminste één jaar geen huisvesting voor onbepaalde tijd heeft gehad;

b. woningzoekende die alleen beschikt over woonruimte gelegen buiten een straal van twintig kilometer van de locatie waar hij of zij permanent werkzaam is of wordt, waarbij na verhuizing de reisafstand tussen woonruimte en die locatie tenminste vijf kilometer wordt ingekort;

c. woningzoekende die niet over een zelfstandige woonruimte beschikt.

6. Voor de toepassing van het vijfde lid, onderdelen b en c, geldt het aanvullende vereiste dat de aanvrager zich reeds twaalf maanden in een woonsituatie als bedoeld in onderdeel b of c bevindt.

7. Indien na toepassing van het vijfde lid meerdere woningzoekenden gelijktijdig in aanmerking komen, komt de woningzoekende die als eerste een beoordeling heeft gekregen van de voorrangscategorie als bedoeld in het vijfde lid als eerste in aanmerking.

8. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing van dit artikel.

Paragraaf 4
Vergunningverlening sociale huurwoningen van woningcorporaties

Artikel 2.4.1 Reikwijdte paragraaf 4

Het bepaalde in deze paragraaf is uitsluitend van toepassing op ingevolge artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen a en b, aangewezen woonruimte in de woningmarktregio in eigendom van een corporatie.

Artikel 2.4.2 Algemene weigeringsgronden huisvestingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders weigeren de huisvestingsvergunning indien:

a. het huishouden niet voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1;

b. het huishouden al in het bezit is van een geldige huisvestingsvergunning;

c. het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte als hoofdverblijf in gebruik zal nemen;

d. de corporatie, gelet op haar taak als toegelaten instelling of haar belang als verhuurder, daaronder mede begrepen haar verantwoordelijkheid voor de bescherming van de belangen van de overige huurders en voor de waarborging van het woongenot, redelijkerwijs het sluiten van een huurovereenkomst met aanvrager kon weigeren; of

e. het inkomen van het huishouden hoger is dan het bij of krachtens artikel 48 van de Woningwet bepaalde.

Artikel 2.4.3 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen vier weken als hoofdverblijf in gebruik heeft genomen;

b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 2.4.4 Passendheidscriteria sociale huurwoningen van corporaties

1. Als categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de Huisvestingswet worden aangewezen de categorieën woonruimten beschreven in kolom 1 van de in het tweede lid opgenomen tabel.

2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die behoort tot een in kolom 1 genoemde categorie woonruimten wordt voorrang gegeven aan de categorieën woningzoekenden genoemd in kolom 2 achter de desbetreffende categorie woonruimte

Kolom 1: Categorie woonruimte (labels)	*Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen)*
Seniorenwoning	huishoudens waarvan ten minste één persoon een leeftijd heeft van ten minste 55 jaar
Jongerenwoning met een rekenhuur tot € 432,51 (prijspeil 2020)	huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 18 en ten hoogste 22 jaar en geen student zijn
Jongerenwoning met een rekenhuur vanaf € 432,51 (prijspeil 2020)	huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 23 en ten hoogste 27 jaar en geen student zijn
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen	huishoudens in het bezit van een urgentieverklaring welke deze categorie woonruimten in het zoekprofiel noemt vanwege medische beperkingen, huishoudens in het bezit van een beschikking van de gemeente Amsterdam voor tegemoetkoming in de verhuiskosten op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning met een indicatie voor deze woonruimte of huishoudens waarvan ten minste één persoon de leeftijd van 65 jaar of ouder heeft bereikt

Pagina 209 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Rolstoelwoning	huishoudens in het bezit van een beschikking van de gemeente Amsterdam voor tegemoetkoming in de verhuiskosten op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning met een indicatie voor een rolstoelwoning
Jongerenwoning in een in bijlage 1a aangewezen gemengd wooncomplex	statushouders en personen met een leeftijd van ten hoogste 27 jaar die gemotiveerd zijn ondersteuning te bieden aan de in het gemengde wooncomplex wonende doelgroep
Woonruimte met drie of meer kamers en ten minste een woonoppervlak van 61 vierkante meter	huishoudens met één of twee minderjarige kinderen
Woonruimte met vier of meer kamers en ten minste een woonoppervlak van 70 vierkante meter	huishoudens met drie of meer minderjarige kinderen

3. De bedragen in het tweede lid, kolom 1, worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex alle huishoudens, zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.

Artikel 2.4.5 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding

1. Bij het verlenen van huisvestingsvergunningen wordt voor ten hoogste 50 procent voorrang gegeven aan woningzoekenden omdat zij economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio als bedoeld in artikel 14, tweede lid, eerste volzin, van de Huisvestingswet.

2. Voor ten hoogste de helft van het in het eerste lid genoemde percentage mag bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang worden gegeven aan woningzoekenden omdat zij economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een de gemeente Amsterdam of een daartoe behorende kern als bedoeld in artikel 14, tweede lid, tweede volzin, van de Huisvestingswet.

3. Voor een bandbreedte per jaar van vijftig tot honderd woonruimten als bedoeld in artikel 2.4.1 geldt, in afwijking van de artikelen 2.4.6 en 2.4.7, voorrang voor werknemers in maatschappelijke sectoren waar artikel 2.3.7 op van toepassing is.

4. Bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voor het in gebruik nemen of geven van woonruimten die worden toegewezen aan werknemers in maatschappelijke sectoren als bedoeld in het derde lid, is artikel 2.3.7, tweede tot en met zevende lid, van overeenkomstige toepassing

Artikel 2.4.6 Algemene volgordebepaling

1. Indien woonruimte wordt aangeboden via een aanbodinstrument, als bedoeld in artikel 2.2.3, eerste lid, wordt de volgorde waarin woningzoekenden die op het aanbod gereageerd hebben in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning bepaald overeenkomstig het tweede lid en artikel 2.4.7.

2. Voor een huisvestingsvergunning komen achtereenvolgens de volgende groepen woningzoekenden in aanmerking:

- **a.** woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheids- en bindingscriteria;
- **b.** woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke passendheidscriteria;
- **c.** woningzoekenden die voldoen aan de toepasselijke bindingscriteria;
- **d.** overige woningzoekenden.

Artikel 2.4.7 Bijzondere volgordebepaling

Pagina 210 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

1. Bij het verlenen een huisvestingsvergunning voor een woonruimte met vier of meer kamers en een woonoppervlak van ten minste 70 vierkante meter komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
   a. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring en wier huishouden bestaat uit ten minste drie minderjarige kinderen;
   b. woningzoekende wier huishouden bestaat uit ten minste drie minderjarige kinderen;
   c. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring en wier huishouden mede bestaat uit een of twee minderjarige kinderen;
   d. woningzoekenden wier huishouden mede bestaat uit een of twee minderjarige kinderen.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte met drie of meer kamers en een woonoppervlak van ten minste 61 vierkante meter komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
   a. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring en wier huishouden mede bestaat uit één of twee minderjarige kinderen;
   b. woningzoekende wier huishouden mede bestaat uit één of twee minderjarige kinderen;
   c. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring;
   d. overige woningzoekenden.
3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een seniorenwoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
   a. woningzoekende die zelf, of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 65 jaar;
   b. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring en die zelf, of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 55 jaar;
   c. woningzoekende die zelf of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 55 jaar;
   d. overige woningzoekenden.
4. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een jongerenwoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
   a. een jongere in bezit van een urgentieverklaring die de afgelopen zes jaar ingezetene is van de gemeente Amsterdam dan wel daar gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van is geweest;
   b. een jongere in bezit van een urgentieverklaring;
   c. een jongere die de afgelopen zes jaar onafgebroken ingezetene is van de gemeente Amsterdam, dan wel daar gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van is geweest; en,
   d. overige jongeren.
5. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte die in het bijzonder geschikt is voor de huisvesting van personen met medische beperkingen komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
   a. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring waarbij specifieke eigenschappen van de woonruimte zijn geïndiceerd die op medische gronden tegemoetkomen aan medische beperkingen van één of meerdere personen behorend tot zijn of haar huishouden;
   b. woningzoekende in bezit van een door de gemeente Amsterdam afgegeven beschikking ter tegemoetkoming in de verhuiskosten op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning met een indicatie voor de specifieke eigenschappen van de woonruimte;
   c. woningzoekende met een leeftijd van ten minste 65 jaar;
   d. overige woningzoekenden.
6. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een rolstoelwoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
   a.

Pagina 211 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

woningzoekende die in bezit is van een door de gemeente Amsterdam afgegeven beschikking met indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning, geen behandelperspectief heeft en op dit moment onnodig verblijft in een revalidatiekliniek, verpleeg- of ziekenhuis, omdat het niet mogelijk is om de huidige woonruimte in of uit te komen en tilservice geen mogelijkheid is;

b. woningzoekende die in bezit is van een door de gemeente Amsterdam afgegeven beschikking met indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning en in de huidige woning medische en/of verpleegkundige handelingen niet uitgevoerd kunnen worden vanwege de technische onmogelijkheden van de woning en de woning hier niet op is aan te passen of de huidige woonruimte niet in of uit kan komen en tilservice geen mogelijkheid is of niet zodanig kan worden ingezet dat de woningzoekende dagelijks naar school, werk, dagbesteding of voorgeschreven medische behandelingen kan gaan;

c. woningzoekende die in bezit is van een door de gemeente Amsterdam afgegeven beschikking met indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning;

d. woningzoekende die door burgemeester en wethouders is aangewezen om langdurige leegstand van een rolstoelwoning te voorkomen.

7. Binnen dezelfde categorie woningzoekenden komt de woningzoekende met de langste inschrijfduur als bedoeld in artikel 2.2.4, tweede lid, als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning.

8. Indien een woonruimte geschikt is voor verschillende categorieën woningzoekenden, komt de woningzoekende binnen deze categorieën met de langste inschrijfduur als bedoeld in artikel 2.2.4, tweede lid, als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning.

9. In afwijking van het zevende en achtste lid gaat binnen dezelfde categorie woningzoekenden een woningzoekende aan wie eerder een urgentieverklaring of beschikking op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning is verstrekt voor op een woningzoekende met een urgentieverklaring of een dergelijke beschikking van een latere datum, tenzij de voorziening in de behoefte aan woonruimte voor deze laatste woningzoekende, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, meest dringend noodzakelijk is.

10. In afwijking van het vierde lid kan 25 procent van de door woningcorporaties te verhuren jongerenwoningen worden toegewezen op basis van loting.

Artikel 2.4.8 Directe bemiddeling

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2.3, eerste lid, kan de woonruimte via directe bemiddeling worden aangeboden indien het huisvesting betreft van woningzoekenden voor wie geldt dat het naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet doelmatig is om hen via een aanbodinstrument naar woonruimte te laten zoeken. Dit betreft in ieder geval:

a. statushouders;

b. houders van een urgentieverklaring; en,

c. huishoudens als bedoeld in artikel 2.4.9.

2. Bij toepassing van het eerste lid, onderdelen a en b, kunnen categorieën woonruimte die in kolom 1 van artikel 2.4.4 zijn aangewezen alleen worden aangeboden indien het huishouden daar na overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikelen 2.4.4 tot en met 2.4.7 voor in aanmerking komt.

3. Bij toepassing van het eerste lid, onderdeel a, kan in afwijking van artikel 2.1.1, eerste en derde lid, ook een onzelfstandige woonruimte worden aangeboden.

Artikel 2.4.9 Bijzondere gevallen

1. Op verzoek van corporaties kan bij de huisvesting van huishoudens in bijzondere gevallen een woonruimte op maat aangeboden worden mits en zolang:

a. het huisvesting betreft van huishoudens wier specifieke situatie vraagt om een oplossing op maat, welke niet kan worden geboden met toepassing van het bepaalde in deze verordening;

b. het aantal huisvestingen op grond van dit artikel per kalenderjaar ten hoogste vijf procent van de met toepassing van het bepaalde in deze verordening te verhuren woonruimte betreft.

2. In afwijking van artikel 2.4.6, eerste lid, zijn bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die via een aanbodinstrument overeenkomstig het eerste lid op maat worden aangeboden, artikelen 2.4.6 en 2.4.7 niet van toepassing.

Pagina 212 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Paragraaf 5
Experimenten woonruimteverdeling

Artikel 2.5.1 Algemeen

1. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een wijze van in gebruik geven van woonruimten, welke niet in of op grond van deze verordening is geregeld, maar wel in een op grond van de Huisvestingswet vast te stellen verordening geregeld zou kunnen worden.

2. De wijze van in gebruik geven van woonruimten als bedoeld in het eerste lid staat ten dienste van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante verdeling van woonruimten.

3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de voorwaarden die worden gesteld om het bepaalde in het tweede lid te borgen en over de aanvraagprocedure.

Artikel 2.5.2 Experimenten met woonruimten

1. Corporaties of andere verhuurders kunnen een experiment als bedoeld in artikel 2.5.1 houden. Zij stellen daartoe de opzet van het experiment vast.

2. Een experiment heeft een maximale duur van twee jaar en betreft per jaar maximaal tien procent van de in dat jaar toe te wijzen woonruimten van de corporaties die bij het experiment betrokken zijn.

3. Een experiment vangt pas aan nadat burgemeester en wethouders een positief besluit hebben genomen over de opzet van het experiment. Bij deze beslissing nemen burgemeester en wethouders de belangen van een evenwichtige, rechtvaardige, doelmatige en transparante verdeling van woonruimten, als bedoeld in artikel 2.5.1, tweede lid, in acht.

Paragraaf 6
Urgentie

Artikel 2.6.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag van een urgentieverklaring

Burgemeester en wethouders bij wie een aanvraag als bedoeld in artikel 2.6.2, eerste lid, wordt ingediend beslissen op de aanvraag.

Artikel 2.6.2 Aanvraag urgentieverklaring

1. Een urgentieverklaring wordt aangevraagd:

a. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager blijkens diens inschrijving in de Basisregistratie personen zijn woonadres heeft; of,

b. bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de aanvrager wil gaan wonen, als de aanvrager niet in de woningmarktregio woont.

2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.

3. De aanvraag gaat in ieder geval vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:

a. stukken waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in het aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.2.3, eerste lid;

b. informatie over de aard en oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt; en

c. informatie over het inkomen en het vermogen van het huishouden van aanvrager.

4. Het bepaalde in het vorige lid, aanhef j.o. onderdeel a, is niet van toepassing op een aanvraag die een verzoek om indeling in een urgentiecategorie als bedoeld in artikel 2.6.6 inhoudt.

5. Burgemeester en wethouders kunnen in aanvulling op het derde lid, nadere gegevens en bescheiden eisen waar een aanvraag in ieder geval van vergezeld moet gaan en kunnen een aanvraagformulier vaststellen.

Pagina 213 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Artikel 2.6.3 Inhoud van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring bevat een zoekprofiel voor woonruimte.
2. Het zoekprofiel bevat het type woonruimte waar het huishouden met inachtneming van artikelen 2.4.4 tot en met 2.4.7 voorrang op krijgt of welke anderszins naar het oordeel van burgemeester en wethouders geschikt is voor het oplossen van het huisvestingsprobleem.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over het aantal personen waar bij bepaling van het type woonruimte in het zoekprofiel rekening mee wordt gehouden en over aanpassing van het type woonruimte in het zoekprofiel naar aanleiding van medische problematiek.
4. Het zoekprofiel bevat voorts het zoekgebied waarvoor de urgentieverklaring geldig is.
5. De urgentieverklaring bevat verder de volgende informatie:
   a. de naam, het adres en de woonplaats van aanvrager;
   b. de geboortedatum van aanvrager;
   c. het dossiernummer van de aanvraag; en,
   d. de termijn gedurende welke de urgentieverklaring geldig is.

Artikel 2.6.4 Het zoekgebied

1. Het zoekgebied omvat de gemeente van burgemeester en wethouders die de urgentieverklaring hebben verleend.
2. Het bepaalde in de volgende leden is uitsluitend van toepassing op een urgentieverklaring waarmee de woningzoekende is ingedeeld in een in artikel 2.6.8 genoemde urgentiecategorie.
3. Indien de houder van de urgentieverklaring wil verhuizen naar een andere regiogemeente dan die waar de urgentieverklaring is afgegeven, kunnen burgemeester en wethouders van de ontvangende regiogemeente:
   a. het zoekgebied wijzigen zodat het hun gemeente omvat. Met de wijziging van het zoekgebied komt een eerder in het zoekprofiel opgenomen zoekgebied te vervallen; en,
   b. de in het zoekprofiel opgenomen woonruimte wijzigen in de woonruimte waarop het huishouden op grond van de huisvestingsverordening in de ontvangende gemeente voorrang krijgt.
4. Burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente kunnen de in het derde lid, onderdeel a, bedoelde wijziging van het zoekgebied weigeren indien naar hun oordeel de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte daartoe nopen.
5. Burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van een verzoek om wijziging van het zoekgebied als bedoeld in het derde lid op het verzoek. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.

Artikel 2.6.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders weigeren de urgentieverklaring indien naar hun oordeel sprake is van één of meerdere van de volgende omstandigheden:
   a. het huishouden van de aanvrager voldoet niet aan de in artikel 2.2.1 genoemde eisen;
   b. er is geen sprake van een urgent huisvestingsprobleem;
   c. de aanvrager kon het huisvestingsprobleem redelijkerwijs voorkomen of kan het huisvestingsprobleem redelijkerwijs op een andere wijze oplossen;
   d. het huisvestingsprobleem kon worden voorkomen of kan worden opgelost door gebruik te maken van een andere voorziening die gelet op aard en doel, wordt geacht voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende toereikend en passend te zijn;
   e. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van een verwijtbaar doen of nalaten van aanvrager of van een persoon behorend tot zijn of haar huishouden;
   f. het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem kan niet of in onvoldoende mate opgelost worden met verhuizing naar zelfstandige woonruimte of andere zelfstandige woonruimte;

Pagina 214 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

g. De aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of persoon behorend tot zijn of haar huishouden verleende urgentieverklaring is vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 2.6.9 of artikel 2.6.10;

h. de aanvrager is niet in staat om in zijn bestaan of in de kosten van bewoning van zelfstandige woonruimte te voorzien;

i. de aanvrager en alle personen behorend tot zijn huishouden, die in de periode direct voorafgaand aan het indienen van de aanvraag blijkens diens inschrijving in de basisregistratie personen niet ten minste vier jaar onafgebroken in de gemeente waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd woonachtig was, tenzij één of meerder personen behorend tot het huishouden van aanvrager minderjarige kinderen zijn en de aanvrager en zijn of haar huishouden vanwege een relatiebreuk tussen aanvrager en diens partner zijn verhuisd naar een inwoonadres buiten Amsterdam en binnen een half jaar na vertrek uit Amsterdam een urgentieverklaring heeft aangevraagd;

j. het huishoudinkomen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep van corporaties of de tijdelijk hogere inkomensgrens voor de 10-procentdoelgroep als bedoeld in artikel 48 van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 overschrijdt.

2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de toepassing van het eerste lid en de toepassing van de urgentiecategorieën in artikel 2.6.6 tot en met 2.6.8.

3. Indien de aanvraag betrekking heeft op indeling in een urgentiecategorie bedoeld in artikel 2.6.8, eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders vervolgens het aangevraagde weigeren indien de aanvrager gedurende de in het eerste lid, onderdeel i, bedoelde termijn niet heeft gewoond in een zelfstandige en krachtens een besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening voor permanente bewoning bestemde woonruimte.

4. Burgemeester en wethouders weigeren vervolgens het aangevraagde indien de aanvrager niet in één van de in artikel 2.6.6 tot en met 2.6.8 opgenomen urgentiecategorieën valt.

5. Statushouders of woningzoekenden die voldoen aan de voorwaarden voor een urgentieverklaring op grond van artikel 2.6.6 worden geacht te voldoen aan de voorwaarden in artikel 2.6.5, onderdeel i.

Artikel 2.6.6 Wettelijke urgentiecategorieën

Burgemeester en wethouders verlenen een urgentieverklaring indien de aanvrager tot ten minste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:

a. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is, indien de behoefte aan in de desbetreffende regiogemeente gelegen woonruimte als gevolg van die uitstroom naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend noodzakelijk is;

b. woningzoekenden waarvan de voorziening in de behoefte aan woonruimte als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders voor aanvrager dringend noodzakelijk is.

Artikel 2.6.7 Urgentie uitstroom en omslag

1. In afwijking van artikel 2.6.5 kan een urgentieverklaring voor uitstroom en omslag worden verleend aan een woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend of ter vervanging van verblijf in een instelling voor opvang of beschermd wonen op grond van een beschikking voor een maatwerkvoorziening of aansluitend op verblijf in een zorginstelling waarmee burgemeester en wethouders afspraken hebben gemaakt over uitstroom of omslagurgentie, indien:

a. de aanvrager, blijkens de inschrijving in de basisregistratie personen, tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling woonachtig was in de zorgregio; en

b. geen van de in artikel 2.6.5, eerste lid, aanhef j.o. onderdelen a, h of j, genoemde omstandigheden zich voordoet; en,

c. de aanvrager, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is.

2. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.6.1. en artikel 2.6.2, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de opvanginstelling is gevestigd waar de aanvrager verblijft, op de aanvraag om urgentie.

3. Het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied betreft de gemeente behorend tot de zorgregio waar aanvrager ten minste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de opvanginstelling heeft gewoond.

Pagina 215 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Veiling biljet.nl

4. Burgemeester en wethouders die de urgentieverklaring afgeven, kunnen in het geval de aanvrager beschikt over een beschikking voor een maatwerkvoorziening voor opvang of beschermd wonen afwijken van het eerste lid, onderdeel a, en het derde lid. Burgemeester en wethouders stellen hiervoor nadere regels.

5. Bij huisvesting van deze woningzoekenden wordt gebruikt gemaakt van directe bemiddeling als bedoeld in artikel 2.4.8.

Artikel 2.6.8 Overige urgentiecategorieën

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 2.6.5 kan een urgentieverklaring worden verleend indien de aanvrager tot ten minste één van de volgende urgentiecategorieën behoort:

   a. woningzoekenden die in een acute noodsituatie verkeren;

   b. woningzoekenden die op grond van medische of sociale redenen dringend woonruimte nodig hebben en niet behoren tot de in artikel 2.6.7 bedoelde urgentiecategorie;

   c. woningzoekenden die naar het oordeel van burgemeester en wethouders moeten worden bemiddeld naar een andere woonruimte vanwege sloop, onderhoud of herstel van de huidige woonruimte en waarvoor burgemeester en wethouders een peildatumbesluit hebben afgegeven (stadsvernieuwingsurgentie);

   d. statushouders;

   e. personen die op basis van onderdeel d, artikel 2.6.6, onderdeel a, of artikel 2.6.7 met een tijdelijke huurovereenkomst zijn gehuisvest en die bij beëindiging van deze huurovereenkomst niet op eigen kracht een andere woonruimte kunnen vinden;

   f. personen die, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, vallen binnen de aanpak voor multiprobleemgezinnen, het beleid ten aanzien van dreigende ontruiming bij overlast, het Uitstapprogramma Prostitutie, het beleid voor slachtoffers van mensenhandel of het beleid voor personen die gehuisvest moeten worden na herstel in een revalidatiecentrum.

2. Op de urgentiecategorieën bedoeld in het eerste lid, onderdelen a en c, is het bepaalde in artikel 2.6.5, eerste lid, onderdeel j, en het bepaalde in artikel 2.6.3, tweede lid, niet van toepassing.

3. Op de urgentiecategorieën bedoeld in het eerste lid, onderdelen d en f, is het bepaalde in artikel 2.6.5, eerste lid, onderdelen b, c, d, e, f, g, en i niet van toepassing en op personen die gehuisvest moeten worden na herstel in een revalidatiecentrum als bedoeld in het eerste lid, onderdeel f, is aanvullend artikel 2.6.5, eerste lid, onderdeel j, niet van toepassing.

Artikel 2.6.9 Geldigheid van de urgentieverklaring

1. De urgentieverklaring vervalt van rechtswege:

   a. als de houder ervan niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring; of,

   b. na verloop van een termijn van 26 weken na verlening van de urgentieverklaringen mits het tweede lid geen toepassing heeft gevonden.

2. In afwijking van het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders van de gemeente die tot het in de urgentieverklaring vermelde zoekgebied behoort besluiten dat de urgentieverklaring langer dan 26 weken geldig blijft mits en zolang:

   a. de omstandigheden bedoeld in artikel 2.6.5, eerste lid, zich niet voordoen;

   b. de houder van de urgentieverklaring nog steeds valt in de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.

3. Met inbegrip van de in het tweede lid bedoelde verlenging vervalt een urgentieverklaring van rechtswege na het verstrijken van een periode van 52 weken na het moment waarop zij verleend is.

4. Het bepaalde in het eerste lid, onderdeel b, en het tweede en derde lid, is niet van toepassing op de urgentieverklaringen waarmee een woningzoekende is ingedeeld in de urgentiecategorieën als bedoeld in artikel 2.6.7, eerste lid, en artikel 2.6.8, eerste lid, onderdeel c.

Artikel 2.6.10 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

1. Burgemeester en wethouders trekken de urgentieverklaring in indien:

a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring zou zijn geweigerd;

b. de houder van de urgentieverklaring niet meer behoort tot de urgentiecategorie welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring of zich één of meer toepasselijke, in artikel 2.6.5, eerste lid, opgenomen en op de desbetreffende urgentiecategorie toepasselijke weigeringsgronden voordoen;

c. de houder van de urgentieverklaring daartoe verzoekt; of,

d. de houder van de urgentieverklaring een woonruimte heeft geweigerd die past binnen het zoekprofiel als bedoeld in artikel 2.6.3 of zich anderszins onvoldoende heeft ingespannen om zijn huisvestingsprobleem op te lossen.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de urgentieverklaring wijzigen indien:

a. bij de aanvraag onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt en er, indien juiste of volledige gegevens verstrekt zouden zijn geweest, de urgentieverklaring niet zou zijn geweigerd maar anders op de aanvraag zou zijn besloten; of

b. de houder van de urgentieverklaring behoort tot een andere urgentiecategorie dan die welke aanleiding was voor verlening van de urgentieverklaring.

3. Indien burgemeester en wethouders een voorwaarde aan de urgentieverklaring hebben verbonden, treedt de urgentieverklaring pas in werking als aan de voorwaarde is voldaan.

Artikel 2.6.11 Hardheidsclausule

1. Burgemeester en wethouders zijn, indien toepassing van deze verordening zou leiden tot weigering van een urgentieverklaring, bevoegd om toch een urgentieverklaring toe te kennen indien:

a. weigering van een urgentieverklaring leidt tot een schrijnende situatie; en,

b. sprake is van bijzondere, bij het vaststellen van de verordening onvoorziene, omstandigheden die gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch een grond voor de verlening van een urgentieverklaring zouden kunnen zijn.

2. Burgemeester en wethouders registreren de gevallen waarin met toepassing van het in het eerste lid bepaalde een urgentieverklaring wordt verleend. De registratie bevat ten minste de datum waarop de urgentieverklaring wordt verleend en de specifieke omstandigheden van het geval die leiden tot de verlening van de urgentieverklaring.

Artikel 2.6.12 Overgangsrecht urgentieverklaringen

[vervallen]

AFDELING II VERDELING VAN STANDPLAATSEN WOONWAGENS

Paragraaf 7
Standplaatsen voor woonwagens

Artikel 2.7.1 Werkingsgebied

1. In de gemeente Amsterdam worden alle standplaatsen aangewezen als woonruimte als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de Huisvestingswet.

2. Voor de toepassing van deze paragraaf wordt onder standplaats verstaan: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

Artikel 2.7.2 Reikwijdte vergunningplicht

Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een aangewezen standplaats in gebruik te nemen of te geven.

Pagina 217 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Artikel 2.7.3 Inschrijving register standplaatszoekenden

1. Burgemeester en wethouders houden een register bij van standplaatszoekenden. Het register vermeldt de standplaatszoekenden in volgorde van inschrijvingsdatum.
2. Voor inschrijving in het register worden in ieder geval de volgende bescheiden overlegd:
   a. een uittreksel uit de basisregistratie personen van de woonplaats van aanvrager;
   b. een geldig identiteitsbewijs;
   c. een geldig verblijfsdocument indien aanvrager niet de Nederlandse nationaliteit bezit;
   d. bewijzen van inkomsten waaruit het huidige inkomen van het huishouden blijkt;
   e. indien de aanvrager behoort tot de groep personen genoemd in artikel 18 van de voormalige Woonwagenwet een bewonersverklaring waaruit dit blijkt;
   f. of de standplaatszoekende een bedrijf of beroep uitoefent dat verband houdt met de exploitatie van het circus- of kermisbedrijf; en,
   g. of minimaal 70 procent van zijn/haar gemiddeld jaarinkomen over de afgelopen drie kalenderjaren binnen het bedrijf of beroep als bedoeld in onderdeel f heeft vergaard.

   Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere gegevens te vragen die nodig zijn om de inschrijving te beoordelen.
3. De inschrijving in het register is geldig voor één jaar. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn van de inschrijving verlengen.
4. Burgemeester en wethouders verstrekken aan de standplaatszoekende een bewijs van inschrijving, waarop in ieder geval de volgende gegevens zijn vermeld:
   a. inschrijvingsnummer;
   b. datum van inschrijving;
   c. naam en adres van aanvrager.
5. Burgemeester en wethouders halen een inschrijving door in het register indien:
   a. de standplaatszoekende niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
   b. de standplaatszoekende daarom verzoekt;
   c. de standplaatszoekende is overleden;
   d. de geldigheidstermijn van de inschrijving is verstreken;
   e. de standplaatszoekende een standplaats of woonruimte in Nederland krijgt toegewezen en deze accepteert;
   f. de standplaatszoekende een standplaats achterlaat bij toewijzen en acceptatie van een woning;
   g. de standplaatszoekende gegevens heeft verstrekt bij de inschrijving waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
   h. de standplaatszoekende niet binnen tien dagen zijn inschrijving heeft gecontinueerd door inzending van een door burgemeester en wethouders te verstrekken enquêteformulier.

Artikel 2.7.4 Criteria voor vergunningverlening

1. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning voor het betrekken van een standplaats, indien het huishouden volgens de volgordebepaling ingevolge artikel 2.7.6 als eerste voor de standplaats in aanmerking komt.
2. Bij toepassing van het eerste lid zijn artikelen 2.2.1, 2.2.6, 2.2.7 en 2.2.8, eerste lid, van overeenkomstige toepassing.
3. Er kan ten hoogste één huisvestingsvergunning per huishouden worden verstrekt.

Artikel 2.7.5 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

a. de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken;

b. de vergunninghouder de in de vergunning vermelde standplaats niet binnen de genoemde termijn in gebruik heeft genomen;

c. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 2.7.6 Nadere regels volgordebepaling en toewijzing

Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de wijze van verdeling en de volgordebepaling van woningzoekenden bij de toewijzing van een standplaatsen voor woonwagens.

Hoofdstuk 3 Wijziging van de woonruimtevoorraad

AFDELING I VOORRAADVERGUNNINGEN

Paragraaf 1
Werkingsgebied

Artikel 3.1.1 Reikwijdte vergunningplicht

1. Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 21, onderdelen a, b, c en d van de Huisvestingswet zijn alle woonruimten in de gemeente Amsterdam aangewezen.

2. Solids genoemd in bijlage 1 behorende bij deze verordening vallen niet onder het werkingsgebied van dit hoofdstuk.

3. Het is verboden om woonruimte als bedoeld in het eerste lid zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;

b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;

c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte(n) om te zetten of omgezet te houden; of,

d. tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden (woningvorming).

Artikel 3.1.2 **Uitzonderingen op de vergunningplicht**

1. Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van het gebruik als tweede woning, is geen vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel a, noodzakelijk mits en zolang:

a. de woonruimte, indien gehuurd, een huurprijs heeft boven de liberalisatiegrens;

b. de eigenaar of huurder zijn hoofdverblijf buiten Amsterdam houdt; en,

c. het om ten hoogste één woonruimte per eigenaar of huurder gaat

2. Voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten is geen vergunning als bedoeld artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel c, noodzakelijk mits en zolang de woonruimte door ten hoogste twee volwassenen wordt bewoond.

3. Voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten is geen vergunning als bedoeld artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel c, noodzakelijk mits en zolang er sprake is van inwoning. Hiervan is sprake als:

a. een bestaand huishouden inwoning verleent aan maximaal één ander huishouden; en,

Pagina 219 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

b. op voorhand niet de wens bestaat om het adres met het inwonende huishouden te delen, blijkende uit het feit dat het eerste huishouden in dezelfde samenstelling de woonruimte minimaal twee jaar zonder inwonend huishouden heeft bewoond.

4. Het derde lid, onderdeel b, is niet van toepassing in het geval van mantelzorg of inwoning van eerste- of tweedegraads familieleden.

5. Voor het zelfstandig in gebruik nemen van een woonruimte die is omgezet in onzelfstandige woonruimten en waarvan de omzettingsvergunning is ingetrokken is geen samenvoegingsvergunning benodigd als bedoeld in artikel 3.3.10.

6. Burgemeester en wethouders kunnen in het geval van bijzondere omstandigheden in individuele gevallen bepalen dat er een uitzondering op de vergunningplicht geldt en kunnen hier voorwaarden of voorschriften aan verbinden.

7. De uitzonderingen op de vergunningplicht, zoals genoemd in de vorige leden, zijn niet van toepassing op de situatie waarbij door de eigenaar of een derde is gehandeld met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan de werking van de regels die bij of krachtens de Huisvestingswet zijn gesteld.

Paragraaf 2
Algemene bepalingen voorraadvergunningen

Artikel 3.2.1 Aanvraag vergunning

1. Aanvragen voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, worden per woonruimte ingediend door de eigenaar op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze.

2. In afwijking van het eerste lid kan de aanvraag in het geval van onttrekking, samenvoeging of woningvorming meer dan één woonruimte betreffen indien zij betrekking heeft op met elkaar samenhangende en aangrenzende woonruimten en een gezamenlijke behandeling een goede beoordeling niet in de weg staat.

Artikel 3.2.2 Te verstrekken gegevens

Bij aanvragen als bedoeld in artikel 3.2.1, eerste lid, worden de volgende gegevens verstrekt:

a. naam en adres van het hoofdverblijf van de eigenaar;

b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;

c. de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waar de aanvraag betrekking op heeft;

d. de namen en de adressen van hoofdverblijven van de bewoners van de woonruimte(n) waar de aanvraag betrekking op heeft;

e. de huurpunten van de woonruimte(n) waar de aanvraag betrekking op heeft;

f. in geval van samenvoeging: de naam van huidige en toekomstige bewoner, de omvang van diens huishouden en de huurpunten van de samen te voegen woonruimten; en,

g. de motivering van het verzoek.

Artikel 3.2.3 In te dienen bescheiden

Bij aanvragen als bedoeld in artikel 3.2.1, eerste lid, worden de volgende bescheiden overgelegd:

a. één of meer tekeningen van de plattegrond op schaal van iedere verdieping van de woonruimte, alsmede van de verdieping of verdiepingen waarop de aanvraag betrekking heeft, met een aanduiding van de beoogde wijziging en/of het beoogde gebruik;

b. een situatietekening, gebaseerd op door burgemeester en wethouders aangegeven kaartmateriaal waaruit de situering van de woonruimte blijkt ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken; en,

c. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.2.4 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen op aanvragen als bedoeld in artikel 3.2.1, eerste lid, binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn als bedoeld in het eerste lid eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.
3. Indien niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven als bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3.2.5 Beschikkingsvereisten

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, bevat ten minste de volgende gegevens:
   a. de woonruimte(n) waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met de straat, het huisnummer of de kadastrale ligging; en,
   b. de mededeling dat binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt dan wel de termijn genoemd in de vergunning in geval van een tijdelijke vergunning.
2. In afwijking van het eerste lid, onderdeel b, geldt voor vergunningen als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdelen c en d, ingevolgde artikelen 3.3.13 en 3.3.15 een termijn van zes maanden.
3. [vervallen]
4. [vervallen]

Artikel 3.2.6 Overdracht voorraadvergunning

1. Bij verkoop of andere vorm van overdracht van woonruimten(n) waarvoor een vergunning is verleend als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, wordt de instemming van de nieuwe eigenaar met de vergunde wijziging van de woonruimte(n) verondersteld. De nieuwe eigenaar wordt van rechtswege de nieuwe vergunninghouder.
2. De nieuwe vergunninghouder, als bedoeld in het eerste lid, kan op verzoek op de vergunning worden vermeld door burgemeester en wethouders.
3. [vervallen]

Paragraaf 3
Vergunningverlening voorraadvergunningen

Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, wordt geweigerd indien:
   a. sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;
   b. niet wordt voldaan aan de in ingevolgde dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden; en/of,
   c. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel 3.3.7, tweede lid, onderdeel e en 3.3.13, tweede lid, onderdeel c.
2. Burgemeester en wethouders kunnen vergunningen als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, niet zijnde vergunningen waarvoor een quotum is vastgesteld, weigeren indien:
   a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de beoogde handeling gediende belang en dit belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning;
   b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de beoogde handeling een negatief effect heeft op de leefbaarheid en dit niet voldoende kan worden voorkomen door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het tweede lid.
4. Ingevolge het eerste lid, onderdeel b, worden vergunningen als bedoeld in artikel 3.3.11 geweigerd indien:

Pagina 221 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

a. een voor de vergunning geldend quotum is bereikt; of,

b. het een aanvraag betreft die ziet op een aanmelding die is uitgeloot.

Artikel 3.3.2 Intrekken vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1., derde lid, intrekken indien:

a. niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging of woningvorming;

b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;

c. niet wordt voldaan aan de ingevolge dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften;

d. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; of,

e. de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken.

2. Wanneer de omzettings- of onttrekkingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdelen a en c, is ingetrokken, dient de woonruimte die respectievelijk is omgezet in onzelfstandige woonruimten of is onttrokken weer als zelfstandige woonruimte in gebruik te worden genomen. In het geval van een situatie als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, is daarna opnieuw een vergunning vereist.

3. Burgemeester en wethouders kunnen verleende voorraadvergunningen wijzigen en verleende vergunningen intrekken indien veranderde omstandigheden of gewijzigde inzichten wijziging nodig maken

Artikel 3.3.3 Tijdelijke voorraadvergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, tijdelijk verlenen als het belang van de aanvrager slechts voor een bepaalde tijd aanwezig is.

2. In afwijking van het eerste lid, is een vergunning altijd tijdelijk wanneer het gaat om een vergunning waarvoor een quotum geldt.

Artikel 3.3.4 Onttrekkingsvergunning voor sloop

1. Een vergunning voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van sloop wordt verleend als wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

a. de sloop vindt plaats op grond van schriftelijke afspraken tussen de gemeente en de eigenaren in het kader van stedelijke vernieuwingsplannen, gebiedsgerichte aanpak, convenanten of prestatieafspraken; of,

b. burgemeester en wethouders hebben een positief advies over de sloop afgegeven met inachtneming van de weigeringsgronden in het derde lid.

2. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften verbinden aan de vergunning als bedoeld in het eerste lid, zoals dat binnen een bepaalde termijn na afgifte van de vergunning een naar het oordeel van burgemeester en wethouders wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad wordt toegevoegd door de aanvrager, waarbij voor de compenserende woonruimte nog geen omgevingsvergunning is aangevraagd of verleend, en waarbij de compenserende woonruimte in eigendom is van de aanvrager.

3. In aanvulling op artikel 3.3.1 kan een vergunning als bedoeld in het eerste lid worden geweigerd indien:

a. er geen bouwtechnische noodzaak tot sloop aanwezig is, onder meer blijkend uit de optie tot renovatie, tenzij deze renovatie redelijkerwijs financieel niet kan worden verwacht;

b. sloop voor het realiseren van een beleidsdoelstelling in het kader van gebiedsgerichte aanpak niet noodzakelijk is;

c. sloop schade oplevert met het oog op de sociale samenhang of identiteit van een gebied;

d. het een woonruimte betreft met cultuurhistorische waarde;

Pagina 222 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

e. het een woonruimte betreft dat is opgenomen in de Ordekaarten uit de Welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam'; of,

f. het een woonruimte betreft waarvan de architectonische bestemming in het bestemmingplan is opgenomen.

4. Bij een aanvraag van een vergunning voor het onttrekken van een woonruimte ten behoeve van sloop dienen in aanvulling op artikel 3.2.2 in ieder geval de volgende gegevens te worden verstrekt:

a. bescheiden waaruit de bouwtechnische noodzaak voor sloop blijkt;

b. in het geval de eigenaar van mening is dat renovatie redelijkerwijs financieel niet kan worden verwacht: een motivering hierbij en een raming van renovatiekosten.

Artikel 3.3.5 Quotumvoorwaarden onttrekkingsvergunning voor een Bed & Breakfast (B&B)

[vervallen]

Artikel 3.3.6 In te dienen bescheiden bij de aanvraag van een onttrekkingsvergunning voor een B&B

[vervallen]

Artikel 3.3.7 Voorwaarden en voorschriften onttrekkingsvergunning voor B&B

[vervallen]

Artikel 3.3.8 Overgangsrecht B&B

[vervallen]

Artikel 3.3.8a **In te dienen gegevens bij de aanvraag van een onttrekkingsvergunning voor vakantieverhuur**

[vervallen]

Artikel 3.3.8b **Voorwaarden en voorschriften onttrekkingsvergunning voor vakantieverhuur**

[vervallen]

Artikel 3.3.9 **Onttrekkingsvergunning voor ander gebruik**

1. Een vergunning voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van ander gebruik kan worden verleend, indien de woonruimte wordt onttrokken ten behoeve van een naar het oordeel van burgemeester en wethouders gewenste maatschappelijke functie of ten behoeve van een functie die gewenste versterking biedt aan de economische structuur van de buurt.

2. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften aan de vergunning verbinden, bedoeld in het eerste lid, zoals dat binnen een bepaalde termijn na de afgifte van de vergunning, een naar het oordeel van burgemeester en wethouders wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad wordt toegevoegd door de aanvrager, waarbij voor de compenserende woonruimte nog geen omgevingsvergunning is aangevraagd of verleend, en waarbij de compenserende woonruimte in eigendom is van de aanvrager.

Artikel 3.3.10 Vergunning voor samenvoegen

Voor een vergunning voor het samenvoegen van woonruimten als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden toepassen:

a. dat binnen een bepaalde termijn na de afgifte van de vergunning een naar het oordeel van burgemeester en wethouders wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad wordt toegevoegd door de aanvrager, waarbij voor de compenserende woonruimte nog geen omgevingsvergunning is aangevraagd of verleend, en waarbij de compenserende woonruimte in eigendom is van de aanvrager;

Pagina 223 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

b. dat de samengevoegde woonruimte gedurende een bepaalde periode wordt toegewezen aan een huishouden met een inkomen tot het in artikel 2.2.2, eerste lid, onderdeel a, genoemde bedrag wanneer één van de samen te voegen woonruimte huurpunten heeft tot en met 200;

c. dat de samengevoegde woonruimte ten hoogste 200 huurpunten heeft wanneer één van de samen te voegen woonruimten huurpunten heeft tussen de liberalisatiegrens en de 200; of,

d. dat een krap wonend huishouden in een zelfstandige huurwoning onder de liberalisatiegrens na samenvoeging passender woont.

Artikel 3.3.11 Quotumvoorwaarden omzettingsvergunning

1. Vergunningen voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten worden met inachtneming van een door burgemeester en wethouders per wijk vastgesteld quotum verstrekt.

2. In aanvulling op het eerste lid geldt dat maximaal 25 procent van het aantal adressen, in een pand, of in een rij aaneengesloten eengezinswoningen, kan bestaan uit omgezette woonruimten. Waarbij geldt dat:

a. bij minimaal vier zelfstandige woonruimten per verdieping kan tot een maximum van 25 procent van het totaal aantal adressen uit omgezette woonruimte bestaan;

b. bij minder dan vier zelfstandige woonruimten per verdieping kan tot een maximum van 25 procent van het totaal aantal adressen per pand uit omgezette woonruimten bestaan; en,

c. bij minder dan vier adressen per pand kan er maximaal sprake zijn van één omgezette woonruimte.

3. In situaties waar het tweede lid geen toepassing vindt, omdat sprake is van een afwijkende indeling, ontsluitingssystematiek, interne indeling of plattegrond, wordt door burgemeester en wethouders een individuele afweging gemaakt.

4. Indien het aantal aanvragen voor een wijk hoger is dan het quotum, geschiedt de verdeling middels loting. Alleen wanneer aan alle vergunningsvoorwaarden ingevolge artikel 3.3.13 wordt voldaan kan de aanvrager in de loting meedingen naar een vergunning.

5. Burgemeester en wethouders stellen in nadere de regels de hoogte van het quotum als bedoeld in het eerste lid vast alsmede nadere regels over de wijze waarop vergunningverlening plaatsvindt.

Artikel 3.3.12 In te dienen bescheiden bij en na de aanvraag van een omzettingsvergunning

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel c, dienen in afwijking van artikel 3.2.2 en 3.2.3 de volgende gegevens te worden verstrekt:

a. naam en het adres van het hoofdverblijf van de eigenaar;

b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft en,

c. een plattegrond van de gehele zelfstandige woonruimte waarop is aangegeven welke ruimtes worden omgezet in onzelfstandige woonruimten.

2. De plattegrond als bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, dient op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze te worden verstrekt, waarbij het aantal vierkante meters van de gehele woonruimte en het aantal vierkante meters van elke onzelfstandige woonruimte alsmede van de gezamenlijke verblijfsruimte moet zijn weergegeven.

Artikel 3.3.13 Voorwaarden en voorschriften omzettingsvergunning

1. Voor een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten gelden in aanvulling op artikel 3.3.11 de volgende voorwaarden:

a. de om te zetten zelfstandige woonruimte heeft een gezamenlijke verblijfsruimte van minimaal elf vierkante meter met een minimale breedte van drie meter;

b. voor het omzetten naar vier onzelfstandige woonruimten of meer moet er vanaf ingebruikname worden voldaan aan de geluidseisen;

c. er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze;

d.

er is geen sprake van het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meer dan zes onzelfstandige woonruimten, tenzij de aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende kan motiveren dat sprake is van een uitzonderingssituatie waarin een dergelijke omzetting geen onaanvaardbaar negatief effect heeft op de leefbaarheid; en,

e. het betreft geen zelfstandige woonruimte die vanaf 1 januari 2020 is gevormd als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel d.

2. Voor een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten gelden in aanvulling op artikel 3.3.11 de volgende voorschriften:

a. elke onzelfstandige woonruimte wordt door maximaal één volwassene bewoond en in geval van huur op basis van een individueel schriftelijk huurcontract voor de betreffende onzelfstandige woonruimte tussen eigenaar, of degene namens deze, en huurder;

b. er is vanaf ingebruikname van de vergunning geen sprake van een aaneengesloten periode van drie maanden waarin twee of minder bewoners in de Basisregistratie personen staan ingeschreven op het adres waarvoor de omzettingsvergunning is afgegeven. De termijn van drie maanden vangt aan op het moment dat de verhuurder door burgemeester en wethouders op de hoogte is gesteld van het te lage aantal inschrijvingen in de Basisregistratie personen; en,

c. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de eerste volzin indien:

I. er sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en,

II. de overlastveroorzaker en eigenaar vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid; en,

d. er wordt niet in meer onzelfstandige woonruimten omgezet dan het aantal onzelfstandige woonruimten waarvoor de vergunning is verleend;

e. de omgezette onzelfstandige woonruimten kunnen niet worden verbouwd tot zelfstandige woonruimten.

2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de geluidseisen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b.

3. In afwijking van het tweede lid, onderdeel a, kan een onzelfstandige woonruimte in het geval van wettelijk dwingend bepaald medehuurderschap mede bewoond worden door een tweede volwassene, zijnde de echtgenoot of geregistreerde partner.

Artikel 3.3.14 Overgangsrecht omzetting

[vervallen]

Artikel 3.3.15 **Vergunning woningvormen**

1. Voor een vergunning voor woningvorming als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel d, gelden de volgende voorwaarden:

a. de woonruimte waaruit wordt gevormd, is zelfstandig en heeft een gebruiksoppervlak van ten minste;

I. in het geval van een niet grondgebonden woonruimte, honderd vierkante meter; of,

II. in het geval van een grondgebonden woonruimte, tweehonderd vierkante meter;

b. de nieuw te vormen woonruimten hebben gemiddeld een gebruiksoppervlak van ten minste;

I. in het geval van gevormde woonruimten ontstaan uit een niet grondgebonden woonruimte, veertig vierkante meter; of,

II. in het geval van gevormde woonruimten ontstaan uit een grondgebonden woonruimte, honderd vierkante meter;

c. elke nieuw te vormen woonruimte is zelfstandig en heeft ten minste een gebruiksoppervlak van achttien vierkante meter;

d. het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter is niet toegestaan in door burgemeester en wetshouders in de nadere regels aangewezen stadsdelen;

e. er moet vanaf ingebruikname worden voldaan aan de geluids- en kwaliteitseisen voor woningvormen; en,

Pagina 225 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Veiling biljet.nl

f. er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.

g. de woonruimte waaruit wordt gevormd, betreft geen woonruimte die na 1 januari 2021 is ontstaan uit woningvorming.

2. De oppervlakte-eisen als bedoeld in het eerste lid onderdelen a, b en d gelden niet in het geval van een externe ruimte die verbonden is via een gemeenschappelijke verkeersruimte.

3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de geluids- en kwaliteitseisen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel e.

AFDELING II SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Paragraaf 4
Werkingsgebied

Artikel 3.4.1 Werkingsgebied

Als gebouwen als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet worden aangewezen, alle gebouwen, tot stand gekomen vóór 1940 in het gebied zoals opgenomen in bijlage 2, met uitzondering van:

a. gebouwen, die naar het oordeel van burgemeester en wethouders door ingrijpende renovatie afdoende voldoen aan de eisen voor nieuwbouw;

b. gebouwen in eigendom van een coöperatieve flatexploitatievereniging en waarvan het eigendom wordt gesplitst in eenzelfde aantal appartementsrechten als het aantal lidmaatschapsrechten in de coöperatieve flatexploitatievereniging;

c. gebouwen waarin afsplitsing van niet-woonruimten plaatsvindt, waarnaast alle woonruimten samen in één appartementsrecht worden ondergebracht. Is er slechts één woning in het gebouw dan is wel een vergunning vereist;

d. gebouwen waar gesplitst wordt met behoud van hetzelfde aantal appartementsrechten en hetzelfde aantal woonruimten; en,

e. gebouwen waarvan het aantal appartementsrechten toe of afneemt na een eerdere splitsing in appartementsrechten én waardoor de wijziging in de appartementsrechten geen van de al bestaande woningen individueel overdraagbaar worden die dat voorheen niet waren. Dit geldt alléén als het gebouw eerder met een splitsingsvergunning is gesplitst.

Artikel 3.4.2 Reikwijdte vergunningplicht

1. Het is verboden een recht op een gebouw als bedoeld in artikel 3.4.1, zonder vergunning van burgemeester en wethouders te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.

2. Onder woonruimte genoemd in het eerste lid wordt verstaan alle woonruimte als bedoeld in artikel 3.1.1, eerste lid.

3. Op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon is deze afdeling van overeenkomstige toepassing.

4. [vervallen]

Paragraaf 5
Procedure aanvraag splitsingsvergunning

Artikel 3.5.1 Aanvraag vergunning

1. Een splitsingsvergunning moet schriftelijk worden aangevraagd door de eigenaar middels een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

2. De aanvraag mag meer dan één gebouw betreffen als het samenhangende en aangrenzende gebouwen betreft en een gezamenlijke behandeling een goede beoordeling niet in de weg staat.

Artikel 3.5.2 Te verstrekken gegevens

1. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:

a. naam en (correspondentie)adres van de eigenaar;

b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft en het jaar van totstandkoming;

c. de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft; en,

d. de namen en de adressen van de bewoners van de woonruimte(n) waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 3.5.3 In te dienen bescheiden

1. Bij de aanvraag worden ten minste de volgende bescheiden overgelegd:

a. één of meer tekeningen waaruit blijkt:

- de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw;
- de lengte- en dwarsdoorsneden;
- alle gevelaanzichten;
- details die verband houden met de geluidwering en de brandveiligheid;

b. een situatietekening, gebaseerd op door of namens burgemeester en wethouders aangegeven kaartmateriaal, waaruit blijkt de situering van het gebouw ten opzichte van de in de nabijheid gelegen bouwwerken;

c. een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde besluit betreffende splitsing in appartementsrechten, waarin de indeling en met de splitsing beoogde eigendomswijzigingen zijn aangegeven op ten minste de schaal 1 :100 ;

d. een bouwkundig rapport niet ouder dan 6 maanden waaruit afdoende blijkt dat de toestand van het gebouw zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud niet tegen splitsing verzet, dan wel hoe het gebouw hiertoe zal worden aangepast;

e. een puntentelling van de huidige situatie op het moment van de aanvraag, per woonruimte, conform het woningwaarderingsstelsel;

f. een funderingsrapport niet ouder dan 6 maanden waaruit blijkt dat het aannemelijk is dat de fundering binnen 25 jaar geen onderhoud behoeft;

g. voor zover van toepassing, een omgevingsvergunning voor het vernieuwen of herstellen van de fundering deze werkzaamheden;

h. een keuringsrapport gas en elektra niet ouder dan 6 maanden van een erkend keuringsbedrijf waaruit blijkt dat de gas- en elektra-installatie voldoet aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit;

i. een asbestinventarisatierapport als bedoeld in artikel 4.54a, derde lid, van het Arbeidsomstandighedenbesluit opgesteld door een erkend asbest-inventarisatiebureau, waaruit blijkt of en waar asbest aanwezig is in het gebouw; en,

j. een verklaring van de bouwkundig inspecteur van het stadsdeel dat er geen belemmeringen zijn in verband met de toestand van het gebouw als bedoeld in artikel 3.6.1, derde lid.

2. In afwijking van het eerste lid, kan het keuringsrapport als bedoeld in onderdeel h worden ingediend kort voor de eindinspectie door de bouwkundig inspecteur van het stadsdeel.

3. In aanvulling op het eerste lid wordt tevens een door de eigenaar ondertekende verklaring inzake deelname aan de Gedragscode splitsen Amsterdam overgelegd.

4. In afwijking van het eerste en tweede lid worden bij de aanvraag voor een splitsingsvergunning door een corporatie die lid is van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, die bescheiden overgelegd die worden gevraagd in de Uitvoeringsovereenkomst verkoop sociale huurwoningen 2020 t/m 2024 tussen de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

5. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.5.4 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de dag waarop de aanvraag is ingediend.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslistermijn eenmalig met zes weken verlengen.

3. Indien niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven als bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3.5.5 Beschikkingsvereisten

1. De splitsingsvergunning bevat in ieder geval de volgende gegevens:

a. de woonruimte(n) waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met de straat, het huisnummer en/of de kadastrale ligging, waarbij in ieder geval wordt verwezen naar het splitsingsplan als bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

b. de termijn waarbinnen van de splitsingsvergunning gebruik moet worden gemaakt.

2. De splitsingsvergunning heeft een geldigheidsduur van één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, tenzij een langere geldigheidsduur is vermeld.

Paragraaf 6
Vergunningverlening splitsing

Artikel 3.6.1 Weigeringsgronden

In verband met woonruimtevoorraad

1. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren indien:

a. het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat die worden verhuurd of die laatstelijk verhuurd zijn geweest;

b. de maximale huurprijs voor één of meer van die woonruimten onder de liberalisatiegrens ligt;

c. niet gewaarborgd is dat die woonruimte(n) na de voorgenomen splitsing in gebruik blijft (of blijven) voor verhuur ter bewoning; en,

d. het belang dat de aanvrager heeft bij splitsing niet opweegt tegen het belang van behoud en samenstelling van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor verhuur is bestemd; en,

e. indien het een gebied betreft waarvoor een maximum aantal te splitsen woningen is vastgesteld op grond van artikel 3.6.4, dat dit quotum met inwilliging van de aanvraag zou worden overschreden.

In verband met belemmering van de stadsvernieuwing

2. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning eveneens weigeren indien:

a. voor het gebied waarin het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen, een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening van kracht is, dan wel een ontwerp voor een zodanig plan of zodanige verordening of voor een herziening daarvan in procedure is;

b. het ontwerp voor dat plan of voor die verordening, dan wel voor de herziening daarvan ter inzage is gelegd voordat de aanvraag van de splitsingsvergunning is ingediend;

c. de voorgenomen splitsing naar het oordeel van burgemeester en wethouders nadelig gevolgen kan hebben voor de met het plan of die verordening nagestreefde of na te streven doeleinden; en,

d. het belang dat de aanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de (voorgenomen) plannen.

In verband met de toestand van het gebouw

3. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning ten slotte weigeren indien:

Veiling biljet.nl

a. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, zich uit een oogpunt van indeling of de staat van onderhoud geheel of ten dele verzet; en,

b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden verholpen, dan wel onvoldoende verzekerd is, dat die gebreken zullen worden opgeheven.

4. Van gebreken als bedoeld in het derde lid is in ieder geval sprake indien

a. een handhavingsbesluit ingevolge artikel 1b, tweede lid van de Woningwet is genomen of

b. is aangeschreven ingevolge de artikelen 13 of 13a van de Woningwet.

5. Burgemeester en wethouders kunnen aan de splitsingsvergunning nadere voorwaarden verbinden omtrent de kwaliteit van een gebouw vanuit bouwkundig oogpunt.

In verband met de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

6. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 3.6.2 Voorwaarden en verplichtingen

1. Burgemeester en wethouders kunnen indien een aanvraag voor een splitsingsvergunning wordt gedaan in samenhang met een bouwplan in het kader van een complexgewijze aanpak of waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, de vergunning verlenen onder de opschortende voorwaarde dat het betreffende bouwplan is uitgevoerd.

2. Burgemeester en wethouders kunnen een zekerheidstelling eisen, waardoor de uitvoering van het door hen goedgekeurde maar nog niet uitgevoerde bouwplan, dan wel het opheffen van de bouwkundige gebreken aan het gebouw verzekerd wordt.

3. In geval van toepassing van het tweede lid, wordt binnen acht weken na verlening van de splitsingsvergunning een aanvang gemaakt met de werkzaamheden.

4. De gereedmelding van de werkzaamheden, als bedoeld in het derde lid, dient binnen de door burgemeester en wethouders bepaalde termijn te geschieden.

5. Burgemeester en wethouders kunnen op een door aanvrager tijdig gedaan schriftelijk verzoek een afwijkende termijn, als bedoeld in het vierde lid, vaststellen.

6. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot kwaliteitseisen die gelden voor te splitsen woningen en de wijze waarop de aanvrager van een splitsingsvergunning zich dient te houden aan de Gedragscode splitsen Amsterdam.

Artikel 3.6.3 Vergunningverlening corporaties

Een aanvraag voor een splitsingsvergunning door een corporatie wordt niet geweigerd, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. er geen bezwaar is van de kant van burgemeester en wethouders op grond van een zwaarwegend volkshuisvestingsbelang;

b. er van de zijde van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties goedkeuring is als bedoeld in artikel 27, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet tot verkoop van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;

c. de woningcorporatie voldoet aan de bepalingen in de Uitvoeringsovereenkomst verkoop sociale huurwoningen 2020 t/m 2024 tussen de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.

Artikel 3.6.4 Quotumvoorwaarde splitsingsvergunning

Met in achtneming van artikel 3.4.1 en 3.4.2 kunnen burgemeester en wethouders voor een gebiedsdeel een quotum vaststellen voor het aantal huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, dat bij splitsing in appartementsrechten ten hoogste kan worden betrokken.

Artikel 3.6.5 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning intrekken:

a. indien niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot overschrijving in openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;

b. indien de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;

c. in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; en,

d. indien niet wordt voldaan aan de ingevolge dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden of voorschriften.

Artikel 3.6.6 Overdracht splitsingsvergunning

1. Bij verkoop of andere vorm van overdracht van woonruimten(n) waarvoor een splitsingsvergunning is verleend als bedoeld in dit hoofdstuk wordt de instemming van de nieuwe eigenaar met de vergunde wijziging van de woonruimte(n) verondersteld. De nieuwe eigenaar wordt van rechtswege de nieuwe vergunninghouder.

2. De nieuwe vergunninghouder, als bedoeld in het eerste lid, kan op verzoek op de vergunning worden vermeld door burgemeester en wethouders.

AFDELING III **TOERISTISCHE VERHUUR VAN WOONRUIMTE**

Paragraaf 7 **Werkingsgebied**

Artikel 3.7.1 **Werkingsgebied**

Als woonruimten als bedoeld in artikel 23a, eerste lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, en artikel 23c, eerste lid, van de Huisvestingswet zijn alle woonruimten in de gemeente Amsterdam aangewezen.

Artikel 3.7.2 **Registratieplicht**

Het is verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 voor toeristische verhuur aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.

Artikel 3.7.3 **Nachtencriterium en meldplicht vakantieverhuur**

1. Onverminderd artikel 3.7.2 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 voor meer dan dertig nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor vakantieverhuur.

2. Onverminderd artikel 3.7.2 en het eerste lid is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 in gebruik te geven voor vakantieverhuur zonder voorafgaande elektronische melding van de nachten van deze toeristische verhuring bij burgemeester en wethouders.

3. Burgemeester en wethouder kunnen gebieden aanwijzen waar een nachtencriterium van nul nachten geldt, betekenende een verbod op vakantieverhuur.

Artikel 3.7.4 **Vergunningplicht vakantieverhuur**

Onverminderd de artikelen 3.7.2 en 3.7.3 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 in gebruik te geven voor vakantieverhuur zonder vergunning van burgemeester en wethouders.

Artikel 3.7.5 **Vergunningplicht B&B**

Onverminderd artikel 3.7.2 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 te gebruiken als B&B zonder vergunning van burgemeester en wethouders.

Paragraaf 8
Algemene bepalingen toeristische verhuur van woonruimte

Artikel 3.8.1 **Aanvraag registratienummer**

Aanvragen voor een registratienummer als bedoeld in artikel 3.7.2 worden gedaan door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

Artikel 3.8.2 **Melding vakantieverhuur**

Een melding als bedoeld in artikel 3.7.3, tweede lid, wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur, middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

Artikel 3.8.3 **Aanvraag vergunning**

1. Aanvragen voor vergunningen als bedoeld in de artikelen 3.7.4 en 3.7.5 worden ingediend door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur respectievelijk gebruikt als B&B, op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.

2. Een aanvraag als bedoeld in het eerste lid kan, in het geval van B&B betrekking hebben op meerdere volwassen personen, mits en zolang zij tot hetzelfde huishouden behoren en allen de betreffende woonruimte als hoofdverblijf hebben.

Artikel 3.8.4 **Te verstrekken gegevens en bescheiden aanvraag vergunning vakantieverhuur**

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4, worden de volgende gegevens verstrekt:

a. de naam en het adres van het hoofdverblijf van de aanvrager; en,

b. het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft.

2. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.8.5 **Te verstrekken gegevens en bescheiden aanvraag vergunning B&B**

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. de naam (of namen) en het adres van het hoofdverblijf van de exploitant(en) van de B&B;

b. het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft; en,

c. een plattegrond van de gehele zelfstandige woonruimte waarbij aangegeven is op welk deel van de woonruimte de aanvraag betrekking heeft.

2. De plattegrond, bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, dient op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze te worden verstrekt, waarbij het aantal vierkante meters van de gehele zelfstandige woonruimte met inbegrip van de ruimte van de B&B en het aantal vierkante meters van de B&B moeten zijn weergegeven.

3. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.8.6 **Beslistermijn**

1. Burgemeester en wethouders beslissen op aanvragen als bedoeld in artikel 3.8.3, eerste lid, binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.

3. Indien niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven als bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3.8.7 **Beschikkingsvereisten vergunning vakantieverhuur**

Pagina 231 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 bevat ten minste de volgende gegevens:

a. de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte;

b. de naam van de aanvrager; en,

c. de krachtens deze verordening geldende voorwaarden en voorschriften.

Artikel 3.8.8 **Beschikkingsvereisten vergunning B&B**

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 bevat ten minste de volgende gegevens:

a. de woonruimte waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte;

b. de naam van de exploitant die de woonruimte gebruikt als B&B;

c. een aanduiding van de ruimte binnen de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft; en;

d. de mededeling dat binnen een jaar, nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt; en,

e. de krachtens deze verordening geldende voorwaarden en voorschriften.

2. Er kunnen exploitanten op de vergunning worden bijgeschreven mits en zolang het een volwassene betreft, deze tot hetzelfde huishouden behoort en de betreffende woonruimte ook als hoofdverblijf heeft.

Paragraaf 9
Vergunningverlening

Artikel 3.9.1 **Weigeringsgronden vergunning vakantieverhuur**

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 wordt geweigerd, indien:

a. sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsproblemen door het openbaar bestuur;

b. de aanvrager al een vergunning voor een B&B heeft;

c. de woonruimte waar de aanvraag op ziet in eigendom is van een woningcorporatie;

d. niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden; of,

e. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel 3.9.5, tweede lid, onderdeel f.

2. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 kan worden geweigerd indien ten aanzien van de aanvrager in de afgelopen vijf jaar een vergunning als bedoeld in artikelen 3.1.1, derde lid, 3.7.4 of 3.7.5 is ingetrokken.

Artikel 3.9.2 **Weigeringsgronden vergunning B&B**

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 wordt geweigerd, indien:

a. sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsproblemen door het openbaar bestuur;

b. de aanvrager al een vergunning voor vakantieverhuur heeft;

c. de woonruimte waar de aanvraag op ziet in eigendom is van een woningcorporatie;

d. niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden;

e. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel 3.9.6, tweede lid, onderdeel e;

f. het quotum, bedoeld in artikel 3.9.4, voor de vergunning is bereikt; of,

g. de aanvraag ziet op een melding die is uitgeloot.

2. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 kan worden geweigerd indien ten aanzien van de aanvrager in de afgelopen vijf jaar een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, 3.7.4 of 3.7.5 is ingetrokken.

Artikel 3.9.3 **Intrekken vergunning**

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 en 3.7.5 intrekken, indien:

a. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;

b. niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden en/of voorschriften;

c. niet wordt voldaan aan de registratieplicht, bedoeld in artikel 3.7.2;

d. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; of

e. de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken.

2. In aanvulling op het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 intrekken, indien niet wordt voldaan aan het nachtencriterium of de meldplicht, bedoeld in artikel 3.7.3, eerste respectievelijk tweede lid.

3. In aanvulling op het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5. intrekken, indien niet binnen één jaar, nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, gebruik is gemaakt van de vergunning;

4. Burgemeester en wethouders kunnen verleende vergunningen als bedoeld in artikel 3.7.4 en 3.7.5 wijzigen en verleende vergunningen intrekken indien veranderde omstandigheden of gewijzigde inzichten wijziging of intrekking nodig maken.

Artikel 3.9.4 **Quotumvoorwaarden vergunning B&B**

1. Vergunningen als bedoeld in artikel 3.7.5 worden met inachtneming van een door burgemeester en wethouders per wijk vastgesteld quotum verstrekt.

2. Wanneer het aantal aanvragen voor een wijk hoger is dan het quotum, bedoeld in het eerste lid, geschiedt de vergunningverlening middels loting.

3. Burgemeester en wethouders stellen in nadere regels de hoogte van het quotum, bedoeld in het eerste lid, vast, alsmede nadere regels over de wijze waarop vergunningverlening plaatsvindt.

Artikel 3.9.5 **Voorwaarden en voorschriften vergunning vakantieverhuur**

1. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 gelden de volgende voorwaarden:

a. De aanvrager staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen en heeft daar het centrum van zijn levensbelangen;

b. de woonruimte is niet gelegen in een gebied waar een verbod op vakantieverhuur geldt;

c. de woonruimte is niet in eigendom van een woningcorporatie;

d. de vergunning is geldig gedurende het kalenderjaar waarin deze is verleend en de eerste drie maanden van het daaropvolgende kalenderjaar; en,

e. de vergunning is persoons- en woonruimtegebonden.

2. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 gelden de volgende voorschriften:

a. degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur, staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen en heeft daar het centrum van zijn levensbelangen;

b. er wordt voldaan aan de plicht bij iedere aanbieding van de woonruimte een geldig registratienummer te vermelden, het nachtencriterium en de meldplicht, bedoeld in artikelen 3.7.2 en 3.7.3;

c. de melding als bedoeld in het vorige onderdeel en artikel 3.7.3, tweede lid, dient te geschieden door de bewoner die op het adres van de woonruimte staat ingeschreven in de basisregistratie personen en daar het centrum van zijn levensbelangen heeft;

d. er wordt aan niet meer dan vier personen onderdak wordt verleend;

e. er wordt een zelfstandige woonruimte exclusief in gebruik gegeven; en

f. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige volzin, indien:

I. er is sprake van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en,

II. de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.

3. Burgemeester en wethouder kunnen gebieden aanwijzen waar een nachtencriterium van nul nachten geldt, betekenende een verbod op vakantieverhuur.

4. Burgemeester en wethouders kunnen een andere geldigheidstermijn verbinden aan de vergunning dan de termijn genoemd in het eerste lid, onderdeel d.

Artikel 3.9.6 **Voorwaarden en voorschriften vergunning B&B**

1. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 gelden de volgende voorwaarden:

a. de exploitant heeft de woonruimte als hoofdverblijf en staat op het adres van deze woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen;

b. de B&B voldoet aan de oppervlakte-eisen;

c. de B&B beschikt over maximaal vier slaapplaatsen voor gasten;

d. de ruimte die aan toeristen wordt verhuurd is een deel van een zelfstandige woonruimte;

e. de woonruimte is niet in eigendom van een woningcorporatie;

f. de vergunning is geldig voor een periode van ten hoogste acht jaar; en,

g. de vergunning is niet overdraagbaar en verbonden aan de exploitant- en de specifieke woonruimte.

2. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 gelden de volgende voorschriften:

a. de exploitant exploiteert de B&B zelf en houdt nachtverblijf in de woonruimte tijdens het verblijf van gasten;

b. er wordt voldaan aan de plicht bij iedere aanbieding van de woonruimte een geldig registratienummer te vermelden, bedoeld in artikel 3.7.2;

c. in de B&B wordt aan maximaal vier personen logies verleend;

d. de toeristen slapen in het deel van de zelfstandige woonruimte zoals in de vergunning vermeld; en

e. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige zin, indien:

I. er sprake is van aantoonbare overlast op grond objectieve feiten en omstandigheden; en,

II. de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.

3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de oppervlakte-eisen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b.

Hoofdstuk 4 Verdere bepalingen

Pagina 234 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Paragraaf 1
Verslaglegging en monitoring

Artikel 4.1.1 Verstrekken van inlichtingen

Burgemeester en wethouders verstrekken het regionale portefeuillehoudersoverleg de inlichtingen, die nodig zijn voor een juiste afstemming over de wijze waarop burgemeester en wethouders deze verordening uitvoeren.

Paragraaf 2
Handhaving en toezicht

Artikel 4.2.1 Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8, 21 ,23a, 23b en 23c van de Huisvestingswet of bij handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 24 en artikel 26 van de Huisvestingswet.

2. Indien burgemeester en wethouders gebruikmaken van de bevoegdheid uit het eerste lid leggen zij een boete op:

a. voor overtredingen in de zin van artikel 8 van de Huisvestingswet overeenkomstig tabel 1 en/of tabel 5 in bijlage 3;

b. voor overtredingen in de zin van artikel 21, 23a, 23b en 23c van de Huisvestingswet, of handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften verbonden aan een vergunning als bedoeld in artikelen 24 en 26 van de Huisvestingswet overeenkomstig tabellen 2 tot en met 5 in bijlage 3.

3. [vervallen]

Paragraaf 3
Restbepalingen

Artikel 4.3.1 Experimenten

De gemeenteraad is bevoegd, op voorstel van burgemeester en wethouders, voor een bepaalde periode af te wijken van (onderdelen van) deze verordening ten behoeve van experimenten in het belang van de volkshuisvesting mits niet in strijd met de Huisvestingswet of het Besluit toegelaten instellingen.

Artikel 4.3.2 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Hoofdstuk 5 Overgangsrecht en slotbepalingen

Artikel 5.1 Overgangsrecht

1. Vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten verleend of genomen op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam zoals deze gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening, gelden als vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten, als bedoeld in deze verordening.

2. In afwijking van het eerste lid is voor vergunningen verleend voor short stay de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 van toepassing.

3. Aanvragen van vergunningen, urgentieverklaringen en andere besluiten worden beoordeeld op grond van de Huisvestingsverordening zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag met uitzondering van artikel 3.1.1.

4.

Pagina 235 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Met betrekking tot een bestuurlijke sanctie genomen wegens de overtreding van het bepaalde bij of krachtens de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 of 2020 of een besluit tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, dat nog niet onherroepelijk is, blijft de op het moment van het besluit geldende Huisvestingsverordening van toepassing.

5. De voor de inwerkingtreding gedane inschrijvingen van woning- en standplaatszoekenden, worden beschouwd als inschrijvingen gedaan onder deze verordening met behoud van de opgebouwde inschrijfduur.

6. Voor exploitanten van een B&B die zich voor 1 januari 2019 hebben gemeld geldt dat zij de B&B tot 1 januari 2026 mogen exploiteren onder de tot 2020 geldende voorwaarden, mits zij een vergunning voor een B&B hebben.

7. Ten aanzien van omzettingsvergunningen als bedoeld in artikel 3.3.13 die zijn aangevraagd voor 1 april 2020 geldt het voorschrift met betrekking tot het individuele schriftelijke huurcontract in artikel 3.3.13, tweede lid, onderdeel a, niet.

8. Voor aanbieders die hun woonruimte al voor 1 april 2021 aanboden voor toeristische verhuur, geldt het verbod als bedoeld in artikel 3.7.2, en daarmee het voorschrift ten aanzien van het vermelden van dit registratienummer als bedoeld in artikel 3.9.5, tweede lid, onderdeel b, en 3.9.6, tweede lid, onderdeel b, met ingang van 1 oktober 2021.

9. Woongroepen in één zelfstandige woonruimte, zijnde drie of meer personen die geen gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren, maar wel op basis van eigen initiatief kiezen om samen die woonruimte te huren, die zich hebben gemeld bij burgemeester en wethouders vóór 1 januari 2017, zijn uitgezonderd van de omzettingsvergunningplicht als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel c, indien zij na 1 januari 2017 blijven voldoen aan de hierna genoemde voorwaarden:

a. het betreft een zelfstandige woonruimte boven de liberalisatiegrens;

b. de groepsleden melden zich als groep voordat zij de woonruimte in gebruik nemen bij burgemeester en wethouders;

c. de groepsleden huren de woonruimte met één huurcontract;

d. de groep beschikt over het recht van coöptate;

e. elke groepslid beschikt over een eigen kamer;

f. de groep beschikt over een gezamenlijke verblijfsruimte niet zijnde een slaapkamer;

g. de groep beschikt over een gezamenlijke rekening;

h. per groepslid sprake is van vijftien vierkante meter gebruiksoppervlak voor wonen en vijftien vierkante meter gebruiksoppervlak voor de gezamenlijke verblijfsruimte; en,

j. de woonruimte voldoet aan eisen voor geluid reducerende maatregelen om overlast in de leefomgeving te voorkomen.

10. Na 1 januari 2017 kan een woongroep in een zelfstandige woonruimte zich niet meer melden bij burgemeester en wethouders en zich niet meer beroepen op de voorwaarden in het negende lid.

11. Ten aanzien van woonruimten, waarvoor ingevolge artikel 1 voor 1 januari 2021 een aanvraag voor erkenning als studentenwoning is gedaan en die als zodanig erkend zijn of worden door burgemeester en wethouders, geldt de vergunningplicht voor omzetting en woningvorming als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdelen c en d, niet, mits en zolang zij in gebruik blijven als studentenwoning in de zin van artikel 2.1.1.

Artikel 5.2 Intrekking

De Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 wordt ingetrokken.

Artikel 5.3 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2020.

2. In afwijking van het eerste lid treden de artikelen 3.3.11, 3.3.13, eerste lid, onderdeel e, en tweede lid, onderdeel a, en 5.3a, in werking met ingang van 1 april 2020.

Artikel 5.3a Invoering geluidseisen voor vier kamers vanaf ingebruikname

[vervallen]

Pagina 236 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Artikel 5.4 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 18 19 december 2019.

De voorzitter

Femke Halsema

De raadsgriffier

Jolien Houtman

Bijlage 1 Adressen Solids (artikel 2.1.1, derde lid en artikel 3.1.1, tweede lid)

kadastrale_nummer	bwjaar	adres	postcode
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 20B	1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 20D	1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 20G	1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 22B	1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 22E	1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 22F	1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 24B	1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 24D	1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 28B	1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 28E	1054 BR
AMSTERDAM Q Q 8446 A 0001	2011	Eerste Constantijn Huygensstraat 32B	1054 BR

Pagina 237 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 467	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 509A	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 525B	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 531	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 539	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 517B	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 507B	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 519	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 511	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	Cas Oorthuyskade 24 A	1087 BB
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 523B	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 509B	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 527	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 517A	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 525 A	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 513	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 515 A	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 515B	1087 BE

Pagina 238 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 521	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 523 A	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	IJburglaan 529	1087 BE
AMSTERDAM AU AU 2813	2011	Cas Oorthuyskade 20A	1087 BB

Bijlage 1a Aangewezen categorieën woonruimten voor bepaalde voorrangsregelingen

1. Wooncomplexen voor werknemers in bepaalde maatschappelijke sectoren (artikel 2.3.7)

a. Marktplein Zuid in Bijlmer-Centrum

2. Gemengde wooncomplexen (voor de toepassing van artikel 2.4.4)

a. Startblok Riekerhaven

- Handbalstraat 500 t/m 738 (even), Korfbalstraat 2 t/m 350 (even), Voetbalstraat 1 t/m 469 (oneven)

b. Karmijn

- Louwesweg 5 t/m 231 (oneven)

c. Lohuizen

- Th. K. van Lohuizenlaan 2 t/m 164 (even)

d. Set

- Erich Salomonstraat 135A t/m 135P, 137A t/m 137Z, 139A t/m 139P, 141A t/m 141Z, 143A t/m 143M, 145A t/m 145X, 147A t/m 147K, 149A t/m 149T, 151A, t/m 151S.

e. Startblok Elzenhagen

- J.H. Hisgenpad 2 t/m 88 (even), 90 t/m 176 (even), 178 t/m 266 (even), 268 t/m 386 (even), 400 t/m 840 (even). Elzenhagensingel 1551 t/m 1813 (oneven).

f. Stek Oost

- Ringslangpad 1 t/m 59, 101 t/m 164, 201 t/m 264 en 301 t/m 364.

g. Stek Zuid

- Henrick de Keijserstraat 14A t/m 14F en 16A t/m 16G.

h. Spark Village (Science Park)

- Science Park 619A t/m 619H, 619K t/m 619N, 619P en 619R, 621A t/m 621H, 621K t/m 621N, 621P, 621R en 621S, 623A t/m 623H, 623K t/m 623N, 623P en 623R, 625A t/m 625H, 625K t/m 625N, 625P, 625R en 625S, 627A t/m 627F, 629A t/m 629H, 629K t/m 629N, 631A t/m 631H, 631K t/m 631N, 631P, 631R t/m 631X, 633A t/m 633H, 635A t/m 635H, 635K en 635L, 637A t/m 637H, 637K t/m 637N, 637P, 637R t/m 637X, 802A t/m 802H, 802K t/m 802N, 802P, 802R t/m 802T, 804A t/m 804H, 804K t/m 804M, 806A t/m 806H, 806K t/m 806N, 806P, 806R t/m 806T, 808A t/m 808H, 808K t/m 808M, 810A t/m 810H, 810K t/m 810N, 810P en 810R, 812A t/m 8212H, 812K t/m 812N, 814A t/m 814H, 814K t/m 814N, 814P en 814R, 816A t/m 816H, 816K t/m 816N.

i. Stek Noord

- Havikslaan 20A1 t/m 20A8, 20B1 t/m 20B9, 22A1 t/m 22A8 en 22B1 t/m B9.

j. Hoogte Kadijk 401

k. Oldskool

Pagina 239 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

- Admiraal de Ruijterweg 410A1 t/m 410A6, 410B1 t/m 410B6, 410C1 t/m 410C6, 410D1 t/m 410D6, 410E1 t/m 410E6, 410F1 t/m 410F6.

l. Baak Zuid

- Rijnstraat 115 en Vechtstraat 90A t/m 90R, 92A t/m 92P, 94A t/m 94L, 96.

m. Stek West (SPDC)

- Tweede Constantijn Huygensstraat 37, 39A1 t/m 39A18, 39B1 t/m 39B24, 39C1 t/m 39C24 en 39D1 t/m 39D24

n. Papaverhoek 1A t/m 1H, 1K, 1L en 3A t/m 3F

o. Sarphatistraat 92

p. Startblok Zeeburg

q. 1e Helmerstraat 263 – 269

r. Wormerveerstraat 15A1 t/m 15A12, 15B1 t/m 15B21, 15C1 t/m 15C21, 15D1 t/m 15D21 en 15E1 t/m 15E21.

Bijlage 2 Werkingsgebied splitsingsvergunning Gemeente Amsterdam

Gebouwen van vóór 1940 in:

het gebied omgrensd door Javaplantsoen-Kramatweg-Valentijnkade-Molukkenstraat-het spoorwegemplacement-Kruislaan-de Weespertrekvaart-de Amstel- President Kennedylaan-Europaplein-Wielingenstraat-Diepenbrockstraat-het Zuider Amstelkanaal-Stadionplein-de noordzijde van het Olympisch stadion-de Stadiongracht-het Olympiakanaal-de Schinkel- Riekerhaven-Westlandgracht-Theophile de Bockstraat-Warmondstraat-Postjeskade-een lijn geprojecteerd in het noordelijk verlengde daarvan-Orteliuskade-Robert Scottstraat-Erasmusgracht-Rijksweg no.10-Basisweg-Tranformatorweg-Spaarndammerdijk-Tasmanstraat-de steiger van de derde pontverbinding-het IJ-het Zijkanaal I-Klaprozenweg-Floraweg-Sneeuwbalweg-Buiksloterdijk-Purmerweg-Dirkshornplantsoen-Medemblikstraat Watergangseweg-de Schellingwouderbreek-Zuiderzeeweg-Flevoweg-Javaplantsoen;

het gedeelte van Tuindorp Watergraafsmeer dat wordt omgrensd door Zaaiersweg-Middenweg-Onderlangs-Duivendrechtselaan;

het gedeelte van Tuindorp Oostzaan voor zover dit wordt omgrensd door de Meteorensingel en de Kometensingel;

het gedeelte van de bebouwing geleden ter weerszijden van de Oostzanerdijk, de Landsmeerdijk, de Kadoelenweg, de Stoombootweg en het Zuideinde.

Bijlage 3 behorende bij artikel 4.2.1 Bestuurlijke boete

Tabel 1 bestuurlijke boete onrechtmatig in gebruik nemen of geven van woonruimte	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Type overtreding	Kolom A
			Boete
In gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, eerste lid en 35	schending huisvestingsvergunningplicht door huurder	€ 435,-
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, tweede lid en 35	ten aanzien van een overtreder met één woonruimte in de verhuur	€ 3.400,-
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, tweede lid en 35	ten aanzien van een overtreder met meer dan	€ 7.070,-

Pagina 240 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

		één woonruimte in de verhuur	
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, tweede lid en 35	bij doorverhuur tegen hogere huurprijs dan door oorspronkelijke hoofdhuurder wordt betaald	€ 14.150,-

Tabel 2 bestuurlijke boete woningonttrekking, samenvoeging en woningvorming	**Wettelijke bepaling Huisvestingswet**	**Type overtreding**	**Kolom A**
			Boete
Woningonttrekking	21 onder a, 24 en 35	Onttrekken voor sloop of ander gebruik zonder benodigde vergunning (artikelen 3.3.4 en 3.3.9)	€ 21.750,-
		Onttrekken voor sloop of ander gebruik, met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften (artikelen 3.3.4 en 3.3.9)	€ 10.870,-
Samenvoegen	21 onder b, 24 en 35	Samenvoegen zonder benodigde vergunning (artikel 3.3.10)	€ 18.860,-
		Samenvoegen met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften (artikel 3.3.10)	€ 8.380,-
Woningvorming	21 onder d, 24 en 35	Verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten (woningvormen) zonder benodigde vergunning (artikel 3.3.15)	€ 18.860,-
		Woningvormen met vergunning, maar schending voorwaarden of	€ 8.380,-

Pagina 241 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

		voorschriften (artikel 3.3.15)	

Tabel 3 bestuurlijke boete omzetting	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Type overtreding	Kolom A
			Boete
Omzetten zonder vergunning	21 onder c en 35	Minder dan vijf onzelfstandige woonruimten	€ 12.570,-
		vijf onzelfstandige woonruimten of meer	€ 21.750,-
Omzetten met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften	21 onder c, 24 en 35	Ontbreken van individueel huurcontract	€ 8.380,-per ontbrekend individueel huurcontract
		Omgezet naar meer onzelfstandige woonruimten dan is vergund	€ 8.380,-per teveel omgezette onzelfstandige woonruimte
		Overtreding voorwaarde meer dan één volwassene per onzelfstandige woonruimte	€ 8.380,-per teveel wonende volwassene
		Niet voldaan aan geluidseisen	€ 8.380,-
		Niet voldaan aan gezamenlijke verblijfsruimte van 11 vierkante meter	€ 4.190,-

Tabel 4 bestuurlijke boete vakantieverhuur	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014	Type overtreding	Boete
Ernstige overtreding vanwege effect op woonruimtevoorraad en leefbaarheid			
Vakantieverhuur zonder feitelijke bewoning	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften	€ 21.750,-

		vakantieverhuurvergunning/ schending vergunningplicht	
Leefbaarheidsovertredingen			
Overschrijding aantal nachten	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning	€ 11.600,-
Overschrijding aantal personen	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning	€ 11.600,-
Vakantieverhuur in een sociale huurwoning	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning	€ 11.600,-
Administratieve overtredingen			
Aanbod woonruimte voor vakantieverhuur zonder registratienummer	21, 23a en 35	Schending registratieplicht	€ 8.700, -
Vakantieverhuur zonder vergunning	21, 23c en 35	Schending vergunningplicht	€ 8.700, -
Vakantieverhuur zonder voorafgaand elektronisch te hebben gemeld	21, 23b, tweede lid en 35	Schending meldplicht	€ 8.700, -
Vakantieverhuur zonder inschrijving BRP	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning	€ 8.700, -

Tabel 5 bestuurlijke boete Bed & Breakfast	**Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014**	**Type overtreding**	**Boete**
Ernstige overtreding vanwege effect op woonruimtevoorraad en leefbaarheid			
B&B zonder feitelijke bewoning	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning/ schending vergunningplicht	€ 21.750,-
Leefbaarheidsovertredingen			
	21, 23c, 24 en 35		€ 11.600,-

Pagina 243 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Overschrijding aantal personen		Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning	
Schending oppervlakte eisen	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning	€ 11.600,-
Geen nachtverblijf tijdens toeristische verhuur	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning	€ 11.600,-
Administratieve overtredingen			
Aanbod woonruimte voor B&B zonder registratienummer	21, 23a en 35	Schending registratieplicht	€ 8.700, -
B&B zonder vergunning	21, 23c en 35	Schending vergunningplicht	€ 8.700, -
B&B zonder inschrijving BRP	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning	€ 8.700, -

Tabel 6 Cumulatietabel overtredingen toeristische verhuur (tabel 4 vakantieverhuur of tabel 5 B&B)	**Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014**	**Boete**
Ernstige overtreding + andere overtredingen	21, 23a-23c, 24 en 35	€ 21.750,-
Leefbaarheidsovertreding + andere leefbaarheidsovertreding	21, 23a-23c, 24 en 35	€ 21.750,-
Leefbaarheidsovertreding + andere administratieve overtreding	21, 23a-23c, 24 en 35	€ 11.600 + € 2.900 per administratieve overtreding
Administratieve overtreding + andere administratieve overtreding	21, 23a-23c, 24 en 35	€ 8.700 + € 2.900 per administratieve overtreding

Tabel 7 Overige (Recidiveboete, verdeling boete bij meerdere eigenaren)	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014		**Boete**

Pagina 244 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Recidiveboete			
Alle overtredingen genoemd in de tabellen in deze bijlage met uitzondering van: - schending verbod in gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning - schending registratieplicht voor toeristische verhuur - schending meldplicht voor vakantieverhuur	8, tweede lid, 21, 23b, 23c, 26 en 35	Tweede maal overtreding van hetzelfde verbod binnen een periode van vier jaar, ten aanzien van de overtreder, die twee of meer adressen in Amsterdam verhuurt aan derden	Tweemaal het boetebedrag dat voor de overtreding staat opgenomen in de tabellen in deze bijlage, maar niet hoger dan de maximaal mogelijke boetecategorie als bedoeld in artikel 35 Huisvestingswet 2014
Verdeling boete bij meerdere eigenaren			
Overtredingen genoemd in de tabellen in deze bijlage begaan door eigenaren van woonruimten	8, tweede lid, 21, 23a, 23b, 23c, 26 en 35	Functionele overtredingen begaan door eigenaren met betrekking tot woonruimten in bezit van meerdere eigenaren	Verdeling naar rato van eigendom woonruimte bij twee of meer functionele overtreders

Toelichting

IAlgemeen

1.Aanleiding

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten regels opstellen voor de verdeling van schaarse huurwoningen en regels waarmee wijzigingen in de voorraad van zowel huur- als koopwoningen worden gereguleerd. Voor de inzet van dit instrumentarium dient een gemeenteraad aan te tonen dat er sprake is van schaarste aan woningen. Een huisvestingsverordening heeft een geldigheidstermijn van vier jaar.

De huidige Huisvestingsverordening dateert van 2016 en moet daarom worden vervangen. Daarnaast is opnieuw onderzocht of er sprake is van schaarste aan woningen in Amsterdam en welke categorieën woonruimten dit betreft. De conclusie van dit onderzoek luidt dat in het gehele grondgebied van Amsterdam en wat betreft alle categorieën woonruimten sprake is van schaarste. De analyse is te vinden in het rapport “Schaarstepatronen op de Amsterdamse woningmarkt, mei 2019”. Dit onderzoek laat ook zien dat er redenen zijn om onevenwichtigheden als gevolg van schaarste aan woningen met regulering te bestrijden. Om deze redenen stelt Amsterdam in 2020 een nieuwe Huisvestingsverordening vast (hierna: HVV 2020), de opvolger van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (hierna: HVV 2016).

In deze toelichting worden de regels in de HVV 2020 eerst in algemene zin en daarna artikelsgewijs uitgelegd. Het Beleidskader Huisvestingsverordening 2020 beschrijft doel en strekking van de wijzigingen die per 2020 in de Huisvestingsverordening worden aangebracht en dient daarmee mede als interpretatiebron voor de onderhavige regels in de HVV 2020.

2.Woonruimteverdeling

2.1 Waarom regels over woonruimteverdeling?

In de woningmarkt van Amsterdam overschrijdt de vraag naar sociale en middeldure huurwoningen het aanbod in ruime mate. Dit wordt veroorzaakt door het aantal woningzoekenden dat door hun inkomen aangewezen is op dit deel van de voorraad. De vraag overstijgt het woningaanbod. Als gevolg van deze schaarste zitten veel woningzoekenden in de knel. Om in termen van de Huisvestingswet 2014 te spreken: zij ervaren de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van de schaarste aan woonruimte.

De lokale overheid kan proberen de schaarste aan goedkope woonruimte te beperken door te sturen op beschikbaarheid. Daar geeft de gemeente grond voor uit, zet planologische instrumenten in en in de HVV zijn regels opgenomen teneinde de woonruimtevoorraad te beschermen. Tot slot maakt de gemeente (prestatie)afspraken met corporaties over de omvang van hun voorraad aan betaalbare huurwoningen.

Net als de Huisvestingswet van 1993, biedt de Huisvestingswet 2014 hiernaast de mogelijkheid om de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarse woonruimte te bestrijden door in een Huisvestingsverordening te regelen hoe schaarse huurwoningen worden verdeeld. Deze regels beschrijven, kort gezegd, welke groepen woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor bepaalde huurwoningen. Ook kan een Huisvestingsverordening regels bevatten over hoe verhuurders deze huurwoningen te huur aanbieden.

2.2 De huisvestingsvergunningplicht

In artikel 2.1.1. van de verordening zijn de categorieën woonruimte aangewezen die niet zonder huisvestingsvergunning voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven. Dit zijn “gereguleerde woonruimten”. In de gemeente Amsterdam betreft dit huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens en middeldure huurwoningen. Huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens in eigendom van een corporatie worden aangeduid als “sociale huurwoningen”. Indien dergelijke woningen in particulier bezit zijn worden zij aangeduid als “particuliere huurwoningen onder de liberalisatiegrens”. Onder particuliere eigenaren worden in dit verband alle eigenaren verstaan niet zijnde een toegelaten instelling voor volkshuisvesting (oftewel niet zijnde een woningcorporatie). Gereguleerde middeldure huurwoningen worden gerealiseerd door dit bij gronduitgifte of transformatie op te nemen in private- of erfpachtovereenkomsten of middels een bestemmingsplan.

Een huisvestingsvergunning wordt verleend met inachtneming van de regels in de Huisvestingsverordening. Er zijn algemene voorwaarden voor toelating tot een gereguleerde woonruimte (paragraaf 2 van de HVV 2020). Zo geldt voor alle gereguleerde woonruimten dat er sprake moet zijn van een meerderjarige huurder en dat alle personen behorend tot het huishouden de Nederlandse nationaliteit dienen te bezitten of anderszins rechtmatig in Nederland mogen verblijven (artikel 2.2.1). En voor de categorieën sociaal, particulier onder de liberalisatiegrens en gereguleerd middelduur gelden inkomensnormen om toegelaten te kunnen worden(artikel 2.2.2). Daarnaast zijn er per categorie gereguleerde woonruimte regels die bepalen wie als eerste in aanmerking komt voor de woning (toewijzingsregels). Paragraaf 3 van de HVV 2020 bevat de toewijzingsregels voor de particuliere huurvoorraad onder de liberalisatiegrens en de gereguleerde middeldure huurvoorraad. Paragraaf 4 bevat de toewijzingsregels voor de sociale huurwoningen van woningcorporaties.

Hieronder wordt eerst ingegaan op de regels om een huisvestingsvergunning te krijgen voor sociale huurwoningen van woningcorporaties, omdat deze het meest omvangrijk zijn. Daarna wordt de huisvestingsvergunningverlening voor huurwoningen tot de liberalisatiegrens in particulier bezit en de huisvestingsvergunningverlening voor de gereguleerde middeldure huurvoorraad in algemene zin toegelicht.

2.3 Huisvestingsvergunning voor sociale huurwoningen van woningcorporaties

In paragraaf 4 van de verordening is de toewijzing van sociale huurwoningen die in bezit zijn van een corporatie geregeld. Hiervoor is een belangrijke voorwaarde dat het inkomen van het huishouden niet hoger is dan de inkomensgrens voor de doelgroep van corporaties krachtens de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (artikel 2.4.2, eerste lid, onderdeel f). Op basis hiervan moeten corporaties 90% van hun woningbezit aan de “DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang)”-doelgroep toewijzen.[1] De HVV verwijst daarom naar deze wetgeving.

Centraal bij de verdeling van sociale huurwoningen staat de volgordebepaling van belangstellenden. Op elke te huur aangeboden sociale huurwoning reageren gemiddeld enkele honderden woningzoekenden. Deze worden in het systeem van WoningNet op basis van de regels van de HVV in volgorde gezet en de eerste tien of twintig kandidaten krijgen een uitnodiging voor bezichtiging. Vervolgens krijgen ze in de gestelde volgorde de kans om de woning te accepteren. De regels voor de volgordebepaling houden rekening met passendheid bij de woning, urgentie, lokale of regionale binding en inschrijfduur.

2.3.a Passendheidscriteria

De passendheidscriteria zorgen ervoor dat woningen die met name geschikt zijn voor bepaalde doelgroepen met voorrang aan die doelgroep worden toegewezen. In dit verband wordt ook wel gesproken van “gelabelde” woningen. Artikel 2.4.4 geeft in een tabel de categorieën woonruimte weer die met name geschikt zijn voor bepaalde doelgroepen. Bij de grootste woningen (70m2 woonoppervlak en vier kamers of meer) krijgen grote gezinnen (met drie of meer minderjarige kinderen) voorrang, daarna komen kleine gezinnen in aanmerking. Bij middelgrote woningen (tussen 61 en 70 m2 woonoppervlak) krijgen kleine gezinnen (één of twee minderjarige kinderen) voorrang, bij seniorenwoningen personen van 65 jaar of ouder. Bij jongerenwoningen geldt dat deze uitsluitend verhuurd worden aan jong volwassenen (18 tot en met 27 jaar). Bij woningen die geschikt zijn voor personen met medische beperkingen (begane grond, 1e etage en woningen bereikbaar met lift) wordt voorrang gegeven aan eerst de woningzoekenden met een medische urgentie, dan degenen met een WMO-verhuiskostenindicatie en vervolgens

aan senioren (met een leeftijd van 65 jaar of ouder). Rolstoelwoningen worden toegewezen aan kandidaten met een indicatie van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo 2015) voor een rolstoelwoning. In beginsel wordt voorrang gegeven op basis van de datum van afgifte van deze Wmo-beschikking, maar burgemeester en wethouders kunnen hiervan afwijken als een persoon zeer dringend een rolstoelwoning nodig heeft.

2.3.b Urgentie

Naast het verlenen van voorrang vanwege passendheid bij de woning, maakt de Huisvestingswet 2014 het mogelijk om voorrang te verlenen aan mensen voor wie "voorziening in de woonruimte dringend noodzakelijk is" (artikel 12 Huisvestingswet 2014). Daartoe moet een gemeente in een Huisvestingsverordening woningzoekenden indelen in urgentiecategorieën en de daarbij behorende regels vaststellen. In de HVV 2020 wordt in paragraaf 6 in welke situatie een woningzoekende urgentie krijgt zodat hij of zij met voorrang een woning krijgt toegewezen.

Dit zijn woningzoekenden die:

- slachtoffer zijn van huiselijk geweld (artikel 2.6.6)
- mantelzorg geven of ontvangen (artikel 2.6.6)
- uitstromen uit een instelling voor opvang of zorg krijgen in een sociale huurwoning (artikel 2.6.7)
- in een acute noodsituatie verkeren (artikel 2.6.8, eerste lid, onderdeel a)
- sociale of medische problemen hebben (artikel 2.6.8, eerste lid, onderdeel b)
- een woning nodig hebben vanwege stadsvernieuwing (artikel 2.6.8, eerste lid, onderdeel c)
- statushouders zijn (artikel 2.6.8, eerste lid, onderdeel d)
- jonge statushouders zijn of een jongere die zorg krijgt in een sociale huurwoning, die oorspronkelijk met een jongerencontract van vijf jaar zijn gehuisvest en nu dienen te verhuizen (artikel 2.6.8, eerste lid, onderdeel d).

De procedure om als urgente woningzoekende een woning te krijgen, verschilt per categorie. Bij de categorieën “sociale of medische problemen” en mantelzorg geeft de urgentie het recht om een half jaar met voorrang te zoeken naar een passende woning op WoningNet. Ook als sprake is van urgentie vanwege stadsvernieuwing zoekt degene met de urgentieverklaring zelf met voorrang op WoningNet. Voor de overige groepen doet niet de burger zelf de aanvraag maar wordt deze door een externe organisatie gedaan zoals het COA (statushouders) of een zorginstelling (uitstroom uit een instelling voor opvang of bij zorg in een sociale huurwoning).

In Nadere Regel 1 Urgenties geeft het college nadere regels over de bovengenoemde urgentiecategorieën. Hierin worden onder meer de weigeringsgronden uitgewerkt alsmede de criteria voor ‘sociale of medische problemen’. Ook omvat Nadere Regel 1 Urgenties urgentieregels voor enkele bijzondere groepen: Multi-probleemgezinnen, Laatste Kans-regeling, uitstapprogramma prostitutie, slachtoffers van mensenhandel en huisvesting na revalidatie.

2.3.c Maatwerk corporaties & experimenten woonruimteverdeling

De Huisvestingsverordening maakt het in twee situaties mogelijk dat woningen worden toegewezen buiten de regels van de verordening om. Dat is het geval bij maatwerk door woningcorporaties en bij experimenten. In geval van maatwerk wijzen de corporaties in bijzondere gevallen een woning op maat toe (artikel 2.4.9). Het aantal bijzondere gevallen mag maximaal 5 procent beslaan van het totaal aantal toegewezen sociale huurwoningen. Daarnaast is in de verordening de mogelijkheid opgenomen om aanvragen in te dienen voor experimenten met de verdeling van gereguleerde huurwoningen (artikelen 2.5.1 en 2.5.2). Het college moet toestemming geven voor een dergelijk experiment.

2.4 Huisvestingsvergunning voor sociale huurwoningen in particulier bezit.

De verdeling van huurwoningen met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens in particulier bezit is aan slechts één regel gebonden, namelijk een maximale inkomensgrens voor de huurders (artikel 2.2.2, eerste lid, onderdeel a). Deze inkomensgrens is € 44.360,- en ligt iets boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen van corporaties. Huisvestingsvergunningen voor de huurwoningen in particulier bezit onder de liberalisatiegrens verstrekt de gemeente.

2.5 Huisvestingsvergunning voor de gereguleerde middeldure huurvoorraad

De gemeente Amsterdam neemt maatregelen om het aandeel middeldure huur te laten groeien. Een aantal maatregelen dat hieraan bij moet dragen, is vastgelegd in het Actieplan Meer Middeldure Huur 2017-2025, zoals op 8 juni 2017 door de gemeenteraad is aangenomen.

Onderdeel van dit plan is dat de gemeente bij de uitgifte van grond voor middeldure huurwoningen door nieuwbouw of transformatie, in voorwaarden vastlegt dat woningen alleen mogen worden verhuurd in het middensegment voor een periode van 25 jaar. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 8 mei 2019 de Verordening doelgroepen woningbouw Amsterdam 2019 vastgesteld. Met deze doelgroepenverordening kan de gemeente door middel van een bestemmingsplan vastleggen dat een deel van de te realiseren woningen verhuurd moet worden in het sociale of middeldure huursegment. Hiermee ontstaat een segment gereguleerde middeldure huurwoningen.

Pagina 247 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Ter voorkoming van verdringing door meer kapitaalkrachtige huishoudens geldt vanaf 1 januari 2018 ook een huisvestingsvergunningsplicht voor deze gereguleerde middeldure huurwoningen. De huisvestingsvergunning wordt alleen afgegeven aan huishoudens met een inkomen in het middensegment (artikel 2.2.2., eerste lid, onderdeel b). Het gaat hier om huishoudens met een jaarinkomen tussen de € 38.035,-,- en € 60.095,-,- (vanaf de inkomensgrens voor sociale huurwoningen tot 1,58 maal die grens (prijspeil 2019)). Ter bevordering van doorstroming uit sociale huurwoningen van een Amsterdamse woningcorporatie worden huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten vrijgesteld van dit toelatingscriterium.

Vanaf 2020 zijn aanvullende regels opgenomen over de toewijzing van het gereguleerde middensegment. De grotere woningen worden met voorrang aan gezinnen toegewezen. De woningen met een huurprijs tot € 876,55 euro met voorrang aan lagere middeninkomens met een jaarinkomen tot € 49.413 (prijspeil 2019). Verder wordt bij bepaalde aangewezen woonruimten voorrang verleend aan huishoudens die werkzaam zijn in het onderwijs of de zorg en woningzoekenden die in de woningmarktregio een sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaten (artikelen 2.3.4 t.m. 2.3.6). Voor deze categorie middeldure huurwoningen verstrekt de gemeente de huisvestingsvergunningen.

3.Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

3.1 Waarom regels met betrekking tot de woonruimtevoorraad?

Het onttrekken, samenvoegen, omzetten in onzelfstandige woonruimten of vormen in twee of meer zelfstandige woonruimten van aangewezen woonruimte alsmede het splitsen van een gebouw in appartementsrechten kan door de gemeenteraad vergunningplichtig gemaakt worden. Een vergunning kan worden geweigerd in het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Bescherming van die belangen kan, behalve vanwege bestaande of dreigende schaarste, ook om andere redenen, zoals de leefbaarheid, wenselijk zijn.

3.2 Voorraadvergunningen

Alle woningen in Amsterdam vormen samen de woonruimtevoorraad. De Huisvestingswet biedt gemeenten in het geval van schaarse woningen de mogelijkheid om te sturen op het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad, waaronder ook bescherming van de leefbaarheid valt. In Amsterdam is schaarste in alle segmenten van de woningmarkt dus gelden de regels om de voorraad en leefbaarheid te beschermen voor de gehele woonruimtevoorraad.

De Huisvestingswet bepaalt nader dat voor de volgende vier categorieën wijzigingen in de woonruimtevoorraad een vergunning vereist is (art. 21):

a. Onttrekken: woonruimte voor een ander doel dan bewoning gebruiken. Een (gedeelte van een) woning wordt bijvoorbeeld gesloopt, gebruikt als bedrijfsruimte of verhuurd aan toeristen.

b. Samenvoegen: meerdere woonruimtes worden samengevoegd.

c. Omzetten: zelfstandige woonruimte wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte, bijvoorbeeld voor kamerverhuur.

d. Woningvorming: een woonruimte wordt verbouwd tot meerdere woonruimten.

Deze vergunningen kunnen gezamenlijk worden aangemerkt als de voorraadvergunningen. Een gemeente kan hier in een huisvestingsverordening regels over opnemen.

De onttrekkingsvergunning is bijvoorbeeld nodig als iemand een Bed & Breakfast (B&B) wil exploiteren of een woning wil gebruiken als restaurant. De omzettingsvergunning is nodig wanneer iemand een woning kamergewijs wil verhuren en kan gezien worden als kamerverhuurvergunning. In de afzonderlijke artikelen zullen de verschillende vergunning worden toegelicht.

IIArtikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Definities

Artikel 1 bevat definities van begrippen die op meerdere plaatsen in de verordening worden gebezigd. Indien een begrip uit artikel 1 in een bepaling wordt gebruikt dient deze met inachtneming van de definitie in artikel 1 te worden toegepast.

a. Adres:

Het adres als geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

b. Basisregistratie personen

De Basisregistratie personen, of kortweg de BRP (voorheen bekend als GBA of het bevolkingsregister), bevat de persoonsgegevens van iedereen die in Amsterdam woont of gewoond heeft. De gemeente Amsterdam raadpleegt de

BRP in het kader van haar wettelijke taak om toezicht te houden op naleving van de Huisvestingswet en de daarop gebaseerde Huisvestingsverordening (artikel 31, Huisvestingswet 2014).

c. Bed & Breakfast (B&B)

Een Bed& Breakfast is het tegen betaling in gebruik geven van een onzelfstandige woonruimte binnen een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de bewoner van de zelfstandige woonruimte. Het verschilt van vakantieverhuur, bijvoorbeeld omdat het slechts een gedeelte van de woning betreft en omdat de exploitant tijdens de verhuur in dezelfde woning dient te overnachten. Alle specifieke voorwaarden en voorschriften zijn opgenomen en toegelicht bij de artikelen in hoofdstuk 3 aangaande de onttrekkingsvergunning ten behoeve van een B&B.

d. Bewoner

Als in deze verordening het begrip bewoner van een woonruimte wordt gehanteerd gaat het om degene die zijn of haar hoofdverblijf in deze woonruimte heeft. In onderdeel j is gedefinieerd wanneer voor de toepassing van de Huisvestingsverordening sprake is van hoofdverblijf.

e. Corporaties

Corporaties zijn verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn, aldus artikel 19, eerste lid van de Woningwet. In de woningmarktregio Amsterdam zijn dit: de Alliantie, DUWO, Woningstichting Eigen Haard, Woonstichting De Key, Woningstichting Rochdale, Woningcorporatie Stadgenoot, Ymere, Woonzorg Nederland en Habion.

f. Directe bemiddeling

In beginsel bieden corporaties hun voor verhuur beschikbare sociale huurwoningen aan op WoningNet. Woningen die corporaties via directe bemiddeling toewijzen zijn hier een uitzondering op. Artikel 2.4.8 beschrijft in welke gevallen corporaties sociale huurwoningen direct aan woningzoekenden kunnen aanbieden.

g. Eigenaar

Onder eigenaar wordt in deze verordening verstaan de juridische eigenaar van een woonruimte of appartementsrecht die aan de eigenaar door een notaris is overgedragen en door middel van notariële akte is ingeschreven bij het Kadaster op naam van deze eigenaar. Dat betekent dat een eventuele economische eigenaar niet als eigenaar wordt gezien in deze verordening.

h. Gebruiksoppervlak

Het begrip gebruiksoppervlak is relevant voor de toepassing van de regels omtrent de voorraad in hoofdstuk 3. Waar in de verordening het begrip gebruiksoppervlak wordt gehanteerd wordt dit gemeten aan de hand van de normen voor het netto gebruiksoppervlak in NEN 2580. In de meest simpele vorm is dit een meting op vloerniveau en tussen de bouwmuren. Door uit te gaan van de netto oppervlakte worden "niet goed bruikbare" delen niet meegerekend. Niet tot de netto vloeroppervlakte behoren onder meer:

- een trapgat, liftschacht of schalmgat indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m2
- de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de hoogte kleiner is dan 1,5 m
- een vrijstaande kolom of vrijstaande leidingschacht, indien het grondvlak daarvan groter is dan 0,5 m2.

Omdat in de definitie van het begrip gebruiksoppervlak één op één koppeling is opgenomen met de NEN 2580 zullen (latere) wijzigingen in de NEN 2580 doorwerken in de toepassing van de verordening.

i. Gemengd wooncomplex

Een gemengd wooncomplex is een woonvorm binnen de sociale woningvoorraad van corporaties waarin een meer kwetsbare doelgroep wordt gehuisvest met een doelgroep die de kwetsbare doelgroep wil ondersteunen met als doel een snellere integratie of een goede woonomgeving voor kwetsbare personen te realiseren. Woonruimten in een gemengd wooncomplex worden op basis van geschiktheid van de woningzoekende toegewezen (artikel 2.4.4 in combinatie met 2.4.7). In de definitie ligt besloten dat burgemeester en wethouders een complex na overleg met de eigenaar erkend moeten hebben als gemengd wooncomplex.

j. Hoofdverblijf

Hoofdverblijf komt in verschillende bepalingen in de verordening terug om bepaalde mogelijkheden die de verordening biedt met betrekking tot een woonruimte limitatief te koppelen aan de persoon die deze woonruimte van mogelijk verschillende ter beschikking staande woonruimten het intensiefst gebruikt. Daarnaast wordt een minimale mate van verblijf vereist.

In Amsterdam wordt onttrekking ten behoeve van vakantieverhuur bijvoorbeeld onder bepaalde voorwaarden vrijgesteld van de vergunningplicht. Eén daarvan is dat degene die verhuurt zijn hoofdverblijf in de verhuurde woonruimte dient te hebben. Voor een onttrekkingsvergunning ten behoeve van Bed & Breakfast is ook vereist dat

de exploitant zijn of haar hoofdverblijf in de woonruimte heeft. Aan dit criterium worden de volgende voorwaarden gesteld:

1. iemand moet de afgelopen twaalf maanden overheersend op het adres zijn verbleven (minimaal 183 nachten, mag versnipperd zijn); en,

2. en iemand moet het centrum van zijn of haar levensbelangen op dat adres hebben.

Beide elementen worden getoetst op basis van feitelijke omstandigheden. Voor het centrum van levensbelangen kan bijvoorbeeld worden beoordeeld of op het adres persoonlijke spullen aanwezig zijn en op welk adres iemand zijn bankrekeningen, verzekeringen en abonnementen aanhoudt. Dit wordt van geval tot geval beoordeeld en het feit dat er persoonlijke spullen zijn en een bankrekening of verzekering op het adres staat, betekent niet per definitie dat iemand zijn of haar centrum van levensbelangen op het adres heeft.

k. Huishouden

Van duurzame gemeenschappelijke huishouding is sprake indien het gaat om een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling hebben om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen.

Voor de beantwoording van de vraag of een duurzame gemeenschappelijke huishouding bestaat, spelen volgens vaste jurisprudentie zowel objectieve als subjectieve factoren, zoals de bedoeling van de betrokkenen, van belang zijn. Slechts onder bijzonder omstandigheden kan een samenleven van een kind en een ouder na het zelfstandig worden van het kind worden aangemerkt als een blijvende samenwoning met een gemeenschappelijke huishouding. Daarbij kan mede betekenis toekomen aan het ontbreken van wederkerigheid in de relatie tussen ouder en kind. Als verzorgen de reden is voor het inwonen, dan is er geen sprake van een huishouden.

l. Huisvestingsvergunning

Artikel 8 van de Huisvestingswet geeft gemeenten de mogelijkheid woonruimten aan te wijzen die niet in gebruik mogen worden genomen of gegeven zonder een huisvestingsvergunning. Aan een dergelijke huisvestingsvergunning kunnen voorwaarden worden gekoppeld. Bijvoorbeeld voor welke doelgroep een woonruimte ter beschikking staat. Het begrip huisvestingsvergunning is in dit onderdeel gekoppeld aan een aanwijzing op grond van artikel 8 van de Huisvestingswet.

m. Huisvestingswet

Met de Huisvestingswet wordt gedoeld op de landelijke Huisvestingwet 2014, met inbegrip van eventueel vast te stellen wijzigingen dan wel later in de plaats tredende regelgeving. Deze Huisvestingsverordening is gebaseerd op de Huisvestingswet. De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om in een huisvestingsverordening regels vast te leggen over de toewijzing van schaarse huurwoningen en over het bepalen van de voorrangsvolgorde van woningzoekenden. Daarnaast kunnen wijzigingen in de woningvoorraad vergunningplichtig worden gesteld. Bijvoorbeeld bij het onttrekken of samenvoegen van woonruimte, het overgaan tot kamergewijze verhuur of het vormen van nieuwe woonruimten.

n. Huurprijs

De definitie van huurprijs is in overeenstemming met de definitie van het begrip in de Huisvestingswet. Het betreft de kale huur, dus zonder servicekosten.

o. Huurpunten

Met huurpunten wordt gedoeld op het totaal aantal punten dat op basis van het woningwaarderingsstelsel aan een woonruimte kan worden toegekend. Het puntensysteem bepaalt de maximale huurprijs van een huurwoning onder de liberalisatiegrens (zie onderdeel t). Het puntensysteem geldt niet voor huurwoningen in de vrije sector. Het puntensysteem geeft de kwaliteit van een huurwoning in punten weer. Het puntensysteem heet ook wel het woningwaarderingsstelsel. Elk onderdeel van de woning, zoals oppervlakte en sanitair, krijgt punten. Bij elkaar opgeteld leveren de punten een maximale huurprijs op. Deze wordt elk jaar opnieuw vastgesteld. Het aantal punten en de maximale huurprijs van een woning kan worden berekend met de huurprijscheck van de Huurcommissie.

p. Huurwaarde

De huurwaarde is de verschuldigde huur die tussen huurder en verhuurder overeen is gekomen en wordt dus niet vastgesteld aan de hand van het woningwaarderingsstelsel. Indien de tussen huurder en verhuurder overeengekomen huur hoger is dan de maximale huursom, zoals die is vastgelegd in erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of het bestemmingsplan is de huurwaarde gelijk aan de in het contract vastgelegde maximale huur. Daarmee is voor het gebruiken van een woonruimte altijd een huisvestingsvergunning nodig als in erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of het bestemmingsplan is opgenomen dat de woning gedurende een bepaalde periode onder de liberalisatiegrens of in het middensegment moet worden verhuurd.

q. Indicatie

Pagina 250 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Veiling biljet.nl

In een indicatiebesluit wordt vastgesteld welke voorzieningen iemand nodig heeft vanwege sociale en medische beperkingen. Op grond van een indicatie wordt met deze beperkingen rekening gehouden bij het toewijzen van een woonruimte.

r. Inkomen

Het begrip inkomen is in deze verordening gekoppeld aan wat onder rekeninkomen wordt verstaan in de Wet op de huurtoeslag.

s. Jongere

Een jongere is een persoon van tenminste 18 en ten hoogste 27 jaar.

t. Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens is de grens die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale huur of de vrije sector valt. Om vast te stellen of de huurprijs van je woning onder of boven de liberalisatiegrens ligt wordt gekeken naar de kale huurprijs bij de start van de huurovereenkomst. Als de huur boven de huurliberalisatiegrens ligt geldt er voor de woning geen wettelijke maximale huurprijs of maximale huurverhoging en mag de verhuurder de huurprijs zelf bepalen. De huurliberalisatiegrens wordt jaarlijks vastgesteld. In het jaar 2019 was het grensbedrag € 720,42. Dit bedrag is dus bepalend voor woonruimten waarvoor in 2019 een huurovereenkomst is gesloten.

u. Mantelzorg

Het begrip mantelzorg is in deze verordening gekoppeld aan wat onder mantelzorg wordt verstaan in de Wet maatschappelijke ondersteuning.

v. Onzelfstandige woonruimte

Een onzelfstandige woonruimte is een woonruimte welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte. Hierbij worden als wezenlijke voorzieningen aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen. Meestal betreft een onzelfstandige woonruimte een kamer in een woning die is omgezet, denk aan een studentenhuis. De losse slaapkamers van de studenten zijn onzelfstandige woonruimten. De studenten vormen samen namelijk geen gemeenschappelijk huishouden omdat het geen gezin is of partners zijn. Voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten is een vergunning vereist. Alle specifieke voorwaarden en voorschriften zijn opgenomen en toegelicht bij de artikelen over omzetting (kamerverhuur) in hoofdstuk 3.

w. Pand

Met een pand wordt gedoeld op de definitie van een pand als bedoeld in artikel 1, onderdeel k, van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen. Dat wil zeggen de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is. Meestal gaat het dan om een losstaande woning, een flatgebouw of een blok binnen aangrenzende gebouwen.

x. Regiogemeenten

Dit zijn de gemeenten binnen de woningmarktregio Amsterdam, te weten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad.

y. Rekenhuur

De rekenhuur bestaat uit de kale huur vermeerderd met servicekosten.

z. Splitsingsvergunning

Met de splitsingsvergunning wordt gedoeld op de vergunning in de zin van artikel 22 van de Huisvestingswet. Een gebouw kan bestaan uit meerdere woningen en/of bedrijfsruimte(n). Als de eigenaar deze woningen of bedrijfsruimten afzonderlijk wil verkopen, moet het recht op het gebouw (juridisch) gesplitst worden. Door splitsing in appartementsrechten krijgen de appartementen van het gebouw een eigen kadastraal registratienummer. De regels in de verordening hebben betrekking op de situatie dat er woningen bij splitsing zijn betrokken en door splitsing in appartementsrechten individueel overdraagbare woningen ontstaan. Alle specifieke voorwaarden en voorschriften zijn opgenomen en toegelicht bij de specifieke artikelen over splitsen in hoofdstuk 3.

aa . Student

Voor toepassing van de verordening is een student iemand die voltijds is ingeschreven bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of bij een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio.

bb . Studentenwoning

Dit begrip is van belang voor artikel 2.1.1 dat het werkingsgebied voor de regels omtrent woonruimteverdeling bevat. Door burgemeester en wethouders erkende studentenwoningen zijn van deze regels (hoofdstuk 2) uitgezonderd. Dit betekent bijvoorbeeld dat bij verhuur van een studentenwoning als bedoeld in deze begripsbepaling geen huisvestingsvergunning verplicht is. Het college wil deze mogelijkheid geven bij studentenwoningen die met een campuscontract als bedoeld in artikel 274d, vijfde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden verhuurd en die in overleg met de gemeente zijn of worden gerealiseerd, bijvoorbeeld in het kader van een gemeentelijk programma studentenhuisvesting.

cc. Tweede woning

Voor de toepassing van de verordening wordt onder een tweede woning een zelfstandige woonruimte verstaan die naast een ander hoofdverblijf wordt gebruikt als verblijf mits en zolang deze zelfstandige woonruimte uitsluitend door de eigenaar of huurder, of personen behorend tot diens huishouden, wordt gebruikt. Dat er sprake is van personen behorend tot het huishouden van een eigenaar of huurder van een tweede woning dient aangetoond te worden door een uittreksel van een inschrijving op hetzelfde adres in de Basisregistratie personen.

dd. Urgentieverklaring

De indeling van urgent-woningzoekenden in urgentiecategorieën geschiedt bij besluit door (of namens) burgemeester en wethouders. Dit volgt uit artikel 13, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014. Zo'n besluit wordt ook wel een "urgentieverklaring" genoemd.

ee . Vakantieverhuur

Vakantieverhuur is het tijdens afwezigheid van de bewoner tegen betaling in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte. Bij vakantieverhuur wordt de gehele woning bij afwezigheid van de bewoner verhuurd aan toeristen. Bij B&B wordt juist tijdens aanwezigheid van de bewoner een gedeelte van de woning verhuurd aan toeristen. B&B mag het hele jaar door, voor vakantieverhuur geldt een maximum aantal verhuurde nachten van dertig per kalenderjaar. Vakantieverhuur en B&B vormen samen het geheel van toeristische verhuur in woningen. Amsterdam heeft er echter voor gekozen om vakantieverhuur onder bepaalde voorwaarden zonder vergunning toe te staan. De voorwaarden waaronder vakantieverhuur is toegestaan worden bij artikel 3.1.2 toegelicht.

Een hoofdbewoner mag incidenteel wel een familielid of andere bekende op de woning laten passen ten tijde dat hij/zij zelf (wegens vakantie) afwezig is, zolang er geen tegenprestatie tegenover staat en het gedurende de afwezigheid slechts aan één huishouden, zijnde een vriend en/of familie, in gebruik wordt gegeven.

ff. Verblijfsruimte

Verblijfsruimte is gedefinieerd conform Bouwbesluit 2012.

gg . Volwassene

Een volwassene is een persoon met een minimale leeftijd van 18 jaar.

hh. Voorraadvergunningen

Met de term voorraadvergunning wordt gedoeld op de vergunningen in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet. Dit zijn de vergunningen voor onttrekken, samenvoegen, omzetten en vormen. Deze vergunningen worden allemaal apart uitgebreid toegelicht in deze verordening. De generieke term ‘voorraadvergunning’ is in het leven geroepen om algemene regels te stellen ten aanzien van het geheel van deze vergunningen. Een aantal regels is voor deze vergunningen namelijk hetzelfde.

ii. Woningmarktregio

De woningmarktregio voor de toepassing van de huisvestingsverordening is het gebied waarbinnen de gemeente Amsterdam een evenwichtige regionale verdeling van woonruimten afstemt (artikel 1 van de Huisvestingswet). De woningmarktregio bestaat uit (situatie 2019) de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad. Deze woningmarktregio staat ook bekend als de voormalige Stadsregio Amsterdam.

jj . Wet maatschappelijke ondersteuning

Met de Wet maatschappelijke ondersteuning wordt gedoeld op de landelijke Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, met inbegrip van eventueel vast te stellen wijzigingen dan wel later in de plaats tredende regelgeving. In deze wet is ondersteuning geregeld voor personen die onvoldoende zelfredzaam zijn of onvoldoende in staat zijn tot participatie in de samenleving.

kk . Woningwaarderingsstelsel

Het woningwaarderingsstelsel kent een puntensysteem (zie onderdeel o) voor woningen aan de hand waarvan een maximale huurprijs wordt bepaald. Het Besluit huurprijzen woonruimte bevat hier de wettelijke grondslag voor.

ll. Woonoppervlak

Pagina 252 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Het begrip woonoppervlak is relevant voor de toepassing van artikel 2.3.5 en artikel 2.4.4 waarin aan de hand van dit begrip wordt bepaald of een woonruimte met voorrang aan een huishouden met één of meer minderjarige kinderen of een huishouden met drie of meer minderjarige kinderen moet worden toegewezen. Het begrip woonoppervlak is krapper dan het begrip gebruiksoppervlak dat aan de hand van NEN 2580 wordt gemeten.

mm. Woonruimte

Met een woonruimte wordt gedoeld op een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden. 'Bestemd' verwijst naar bestemmingsplannen. In bestemmingsplannen zijn panden en gebouwen vaak aangewezen als woonruimten. Dat betekent dat er gewoond moet worden. Daarnaast kan het zijn dat er feitelijk in een ruimte wordt gewoond waardoor er sprake is van een woonruimte. Of er bij elkaar genomen sprake is van een woonruimte moet worden beoordeeld aan de hand van objectieve maatstaven, waarbij het feitelijk gebruik alleen niet doorslaggevend is.

nn . Zelfstandige woonruimte

Met de term zelfstandige woonruimte wordt gedoeld op een woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte. Hiermee wordt in het gebruikelijke spraakgebruik aangesloten bij wat men normaal verstaat onder een woning. Het gaat hierbij om een woonruimte die door één huishouden wordt bewoond, zoals een alleenstaande, een samenwonend stel of een gezin. Bij verschillende huishoudens, zoals bijvoorbeeld studenten of andere woningdelers, is er sprake van meerdere onzelfstandige woonruimten waarvoor een omzettingsvergunning vereist is.

oo . Zorgregio

Dit is het gebied waarvoor Amsterdam de functie van centrumgemeente vervult voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen blijkend uit een gezamenlijk budget van de Rijksoverheid (in 2020: Amsterdam, Amstelveen, Diemen, Uithoorn, Aalsmeer en Ouder-Amstel).

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

Afdeling I Woonruimteverdeling

Paragraaf 1 Werkingsgebied woonruimteverdeling

Artikel 2.1.1 Werkingsgebied

In artikel 2.1.1 is neergelegd voor welke categorieën woonruimte in de gemeente Amsterdam regels gelden met betrekking tot de doelgroep die (als eerste) in aanmerking komt voor de woning. Dit worden kortgezegd "gereguleerde woonruimten" genoemd. Voor het in gebruik geven of nemen van dergelijke woonruimten is een huisvestingsvergunning verplicht en hoofdstuk 2 van de verordening bevat hier regels over. Dit gaat bijvoorbeeld over de doelgroep waarvoor bepaalde typen woonruimten "in het bijzonder" geschikt zijn (passendheidscriteria) of over de volgorde waarin personen in aanmerking komen voor een woning (voorrangsregels).

In het eerste lid zijn de categorieën gereguleerde woonruimte aangewezen. Deze woonruimten mogen alleen voor bewoning in gebruik worden gegeven of genomen, indien daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend. Een huisvestingsvergunning wordt verleend met inachtneming van de verordeningsregels.

Het betreft:

- Huurwoningen met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens.[2] Rekenhuur is het bedrag van de kale huur vermeerderd met servicekosten.
- Huurwoningen met een kale huur tot de liberalisatiegrens of huurwoningen waarvoor op basis van erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of bestemmingsplan een maximale huur onder de liberalisatiegrens geldt (de huurwaarde).
- Middeldure huurwoningen, waarbij voorwaarden zijn gesteld bij gronduitgifte, in erfpachtovereenkomsten of in een bestemmingsplan met betrekking tot de hoogte van de huur(waarde).

  Deze categorie middeldure huurwoningen is in 2018 toegevoegd aan het werkingsgebied van de regels voor woonruimteverdeling, ter uitvoering van het Actieplan Meer Middeldure Huur 2017-2025. [3]

Het tweede lid van artikel 2.1.1 bepaalt dat voor de aanwijzing van gereguleerde woonruimten de huur die gold voor de oorspronkelijke hoofdhuurder leidend is. Hiermee wordt voorkomen dat woonruimte die illegaal door een hoofdhuurder voor een hogere huurprijs wordt doorverhuurd, buiten het werkingsgebied van de woonruimteverdelingsregels zou vallen. Degene die illegaal doorverhuurt als ook degene die de woning betrekt, kan door het college worden beboet als deze niet over een huisvestingsvergunning beschikken. Daarnaast kan de woningeigenaar het huurcontract met de illegale doorverhuurder ontbinden.

Het derde lid bevat woonruimten, die niet onder de werking van de woonruimteverdelingsregels in de Huisvestingsverordening zijn gebracht. Uitgezonderd zijn:

Pagina 253 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

- Onzelfstandige woonruimten en woonruimten die gebruikt worden voor inwoning. Deze zijn uitgezonderd omdat hier specifieke voorraadregels op van toepassing zijn, zoals de omzettingsvergunningplicht (zie de toelichting bij hoofdstuk 3 van de verordening).

- Solids. Dit betreft twee bestemmingsvrije complexen die in 2011 in Amsterdam zijn gerealiseerd, geheel vrij indeelbaar en in te richten zijn door de huurder. De betreffende woonruimten zijn limitatief opgenomen in bijlage 1 bij de verordening.

- Woonruimten waarvoor burgemeester en wethouders een vergunning voor verhuur hebben verleend op grond van artikel 15 van de Leegstandwet.

Studentenwoningen als bedoeld in artikel 1 van de HVV 2020. Deze uitzondering ziet derhalve op door het college van burgemeester en wethouders erkende studentenwoningen die bij de realisatie zijn bestemd en gebouwd voor bewoning door studenten en onderdeel zijn van het gemeentelijke programma studentenhuisvesting.

Artikel 2.1.2 Reikwijdte huisvestingsvergunningplicht

Dit artikel geeft aan dat het verboden is om een gereguleerde woonruimte in gebruik te nemen (huren) of in gebruik te geven (verhuren) zonder een huisvestingvergunning. Toepassing van de huisvestingsvergunning is gebaseerd op artikel 7 van de Huisvestingswet 2014.

Paragraaf 2 Toelating tot een gereguleerde woonruimte

Artikel 2.2.1 Toelatingscriteria

Dit artikel bevat twee criteria waar een huishouden aan moet voldoen om een huisvestingsvergunning te kunnen krijgen:

a. ten minste één van de personen behorend tot het huishouden heeft een leeftijd van 18 jaar of ouder;

b. alle personen behorend tot het huishouden verblijven rechtmatig in Nederland.

Deze toelatingscriteria zijn, via artikel 2.3.2, eerste lid, en artikel 2.4.2, eerste lid, tevens weigeringsgronden voor een huisvestingsvergunning voor alle categorieën gereguleerde woonruimte.

Artikel 2.2.2 Aanvullende toelatingscriteria (inkomensgrenzen en atelierwoningen

De verordening kent voor twee categorieën gereguleerde woonruimte aanvullende inkomensgrenzen. In het eerste lid van artikel 2.2.2 is enerzijds een inkomensgrens bepaald die aanvullend geldt voor huurwoningen tot de liberalisatiegrens van particuliere eigenaren, en anderzijds een inkomensgrens voor middeldure huurwoningen van particulieren of corporaties.

Voor huurwoningen van particulieren met een huurprijs tot de liberalisatiegrens, geldt een maximaal huishoudinkomen tot € 44.360,-. Voor middeldure huurwoningen van particulieren of corporaties, geldt een maximaal huishoudinkomen van € 60.065,-.

De inkomensgrens voor sociale huurwoningen van corporaties ligt vast op grond van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. In de verordening wordt hier in artikel 2.4.2, dat de algemene weigeringsgronden voor een huisvestingsvergunning bevat, naar verwezen (onderdeel f). In 2019 ligt deze inkomensgrens op € 38.035, bij maximaal 10% van de toegewezen woning ligt de grens op € 42.436. Deze inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen worden, in principe jaarlijks, door het Rijk geïndexeerd en opnieuw vastgesteld. In het derde lid is geregeld dat deze aanpassingen doorwerken in de inkomensgrenzen van deze verordening in het eerste lid.

In het tweede lid is bepaald dat de inkomensgrens voor middeldure huurwoningen niet geldt voor huishoudens die een middeldure huurwoning willen betrekken vanuit een in de gemeente Amsterdam gelegen sociale huurwoning van een corporatie. Dit ter uitvoering van de Motie van het raadslid Flentge inzake het actieplan 'meer middeldure huur" (vrijspelen sociale huur).[4] Na het vertrek van het huishouden moet de achtergelaten sociale huurwoning leeg zijn. Dat wil zeggen dat alle leden van een huishouden de woning moeten hebben verlaten. Verhuizing na inwoning valt dus niet onder deze uitzondering. Door in deze gevallen de inkomenseis niet te stellen, wil de gemeente de doorstroming stimuleren van huishoudens die met een hoger inkomen wonen in de sociale sector.

De ontwikkeling van kunst en cultuur is belangrijk voor een stad. De gemeente hecht er aan (beginnende) kunstenaars mogelijkheden te bieden om zich te kunnen ontplooien. De gemeente Amsterdam kent daarom een aantal woningen met voor kunstproductie geschikte ruimte die op grond van het vierde lid worden toegewezen aan kunstenaren (atelierwoningen). Deze woningen zijn bedoeld voor (beginnende) beroepsmatige kunstenaars die voldoen aan de criteria van professioneel kunstenaarschap om in aanmerking te komen voor een atelierwoning, zoals is neergelegd in het Reglement van de Commissie voor Ateliers en (Woon)Werkpanden Amsterdam (CAWA[5]). Om in aanmerking te kunnen komen voor een atelierwoning dient de kunstenaar zich eerst te registreren via de hiervoor in het leven geroepen website van de gemeente Amsterdam. Eenmaal ingeschreven kan worden gereageerd op atelierwoningen die vrij komen. Alvorens de kunstenaar en zijn of haar huishouden de woning kan betrekken, wordt door de CAWA beoordeeld of de kunstenaar voldoet aan de criteria van professioneel kunstenaarschap. De atelierwoning wordt toegewezen aan de kandidaat, die gezien de door deze kandidaat

Pagina 254 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

uitgeoefende kunstdiscipline, het meest geschikt is voor de ruimte. Bij gelijke geschiktheid gaat degene die het langst staat ingeschreven op de hiervoor bedoelde website, voor op degene met een kortere inschrijving.

Artikel 2.2.3 Bekendmaken en aanbieden van sociale huurwoningen van corporaties

In artikel 2.2.3, eerste lid, is opgenomen dat corporaties hun voor verhuur beschikbare sociale huurwoningen eenduidig en transparant aanbieden via een aanbodinstrument. Woningen die corporaties via directe bemiddeling toewijzen zijn hier een uitzondering op. Deze woningen worden ingevolgde de definitie van directe bemiddeling in artikel 1 niet via het aanbodinstrument aangeboden.

De sociale huurwoningen van de corporaties in de woningmarktregio worden, uitgezonderd twee corporaties in Purmerend en Edam-Volendam, gezamenlijk aangeboden via het regionale aanbod- en verdeelsysteem van WoningNet, toegankelijk via de website: www.woningnetregioamsterdam.nl . De twee hiervoor bedoelde corporaties in Purmerend en Edam-Volendam bieden woningen aan op www.woonmatchwaterland.nl .

Het tweede lid van dit artikel bepaalt dat bij het aanbieden van een woning moet worden vermeld aan welke eisen een woningzoekende dient te voldoen. Het gaat daarbij in ieder geval om de op basis van de HVV 2020 geldende passendheid- en bindingscriteria. Maar bijvoorbeeld ook om de eisen voor passend toewijzen op inkomen op grond van landelijke wetgeving of om aanvullende eisen die corporaties stellen op grond van eigen beleid.

Artikel 2.2.4 Woningzoekenden en inschrijving

Artikel 2.2.4 bevat bepalingen over de inschrijving van woningzoekende in het aanbodinstrument en over inschrijfduur. Het eerste lid regelt dat personen zich als woningzoekende kunnen inschrijven vanaf een leeftijd van 18 jaar en dat een inschrijving in een aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in die woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument.

Het tweede lid definieert het begrip 'inschrijfduur' als de periode dat men als woningzoekende staat ingeschreven. Het derde lid regelt dat een inschrijving eindigt, nadat een woningzoekende als huurder een gereguleerde sociale huurwoning van een corporatie in gebruik heeft genomen. Het vijfde lid bevat hier een aantal uitzonderingen op.

In het vierde lid is bepaald dat inschrijfduur die een doorstomer door omzetting van woonduur heeft verkregen vervalt op 1 juli 2030. Een doorstromer als bedoeld in dit lid is iemand die een zelfstandige woonruimte leeg heeft achtergelaten in de woningmarktregio of in Almere.

Tot 1 juli 2015 werd de volgordebepaling van doorstromers gebaseerd op woonduur in de voormalige woonruimte. Vanwege de invoering van de Huisvestingswet 2014 werd woonduur losgelaten en ging inschrijfduur als volgordecriterium gelden. Daarbij hebben de gemeenten van de woningmarktregio een overgangs- en coulanceregeling getroffen op grond waarvan woonduur kon worden omgezet in inschrijfduur. Het Convenant woonruimteverdeling Stadsregio Amsterdam 2013 behelst de oorspronkelijke afspraken over woonduur. Hier is geen wijziging in beoogd.

In het vijfde lid zijn in afwijking van het derde lid, drie situaties opgenomen waarin de inschrijving van een woningzoekende niet eindigt ondanks dat hij of zij een gereguleerde sociale huurwoning van een corporatie in gebruik heeft genomen. Dit is het geval indien:

- een woningzoekende een jongerenwoning heeft betrokken met een huurcontract als bedoeld in artikel 7:274c, vijfde lid, van het Burgerlijk Wetboek. Dergelijke huurovereenkomsten kunnen alleen worden gesloten met woningzoekenden onder de 28 jaar. Gemeenten zijn krachtens artikel 11a Huisvestingswet verplicht te verordenen dat de inschrijfduur in dit geval niet eindigt.
- een woningzoekende een zelfstandige woonruimte in gebruik neemt met een tijdelijk huurcontract voor maximaal twee jaar. Of een onzelfstandige woonruimte met een tijdelijk huurcontract voor maximaal vijf jaar. Dit vloeit voort uit artikel 11b van de Huisvestingswet.
- een woningzoekende een meeverhuizend kind betreft en deze meeverhuizing niet noodzakelijk was voor het in gebruik kunnen nemen van de desbetreffende woonruimte.

Artikel 2.2.5 Voorwaarden aan inschrijving via het aanbodinstrument

Aan de inschrijving als woningzoekende via een aanbodinstrument kunnen voorwaarden worden verbonden. Het gaat hierbij om inschrijfgeld en kosten voor jaarlijkse verlenging van de inschrijving.

Artikel 2.2.6 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden

Artikel 2.2.6 bevat algemene regels over de verlening van een huisvestingsvergunning.

In het eerste lid is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om een huisvestingsvergunning te verlenen, te weigeren of in te trekken. Burgemeester en wethouders kunnen deze bevoegdheid op basis van artikel 13 van de Huisvestingswet ook mandateren aan corporaties. In Amsterdam is de verstrekking van huisvestingsvergunningen voor sociale huurwoningen van corporaties ook bij de corporaties in mandaat gegeven. Het verstrekken van huisvestingsvergunningen voor sociale huurwoningen van particuliere eigenaren en voor gereguleerde middensegmentwoningen is niet gemandateerd. De gemeente verstrekt deze vergunningen zelf.

Pagina 255 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Het tweede lid bepaalt welke gegevens voor een aanvraag dienen te worden verstrekt. Ingevolge het derde lid kan de aanvrager gevraagd worden een geldig identiteitsbewijs van alle personen behorend tot het huishouden te tonen. Op grond van het vierde lid dient bij een aanvraag voor een huisvestingvergunning voor een woonruimte die ingevolge artikel 2.4.4 in het bijzonder geschikt is voor personen met een medische beperking, een indicatie te worden ingediend waaruit de medische beperking van de huurder blijkt.

Tot slot is in het vijfde lid opgenomen dat burgemeester en wethouders nadere, niet in dit artikel genoemde, gegevens kunnen vragen indien deze nodig zijn voor de beoordeling van de aanvraag.

Artikel 2.2.7 Beslistermijn

Dit artikel bevat de termijn waarbinnen burgemeester en wethouders dienen te beslissen op een aanvraag voor een huisvestingsvergunning. De beslistermijn voor bestuursorganen wordt bepaald door afdeling 4.1.3. van de Algemene wet bestuursrecht. Daarom bepaalt het eerste lid dat burgemeester en wethouders in beginsel binnen acht weken moeten beslissen op een aanvraag. Als de beslissing niet binnen deze termijn kan worden gegeven kan een bestuursorgaan dit aan de aanvrager meedelen en daarbij een zo kort mogelijke termijn noemen waarbinnen de beslissing wel tegemoet kan worden gezien. Het tweede lid bepaalt dat de beslistermijn in dat geval met vier weken wordt verlengd.

Artikel 2.2.8 Gegevens op vergunning

In het eerste lid is beschreven welke gegevens in een huisvestingsvergunning worden opgenomen.

Ingevolge het tweede lid kunnen burgemeester en wethouders ook opnemen dat de huisvestingsvergunning slechts geldig is indien het gehele huishouden waarvoor de huisvestingsvergunning is verleend, de woonruimte betrekt.

Paragraaf 3 Vergunningverlening huurwoningen onder de liberalisatiegrens in particulier bezit en gereguleerde middeldure huurwoningen

Artikel 2.3.1 Reikwijdte paragraaf 3

Artikel 2.3.1 regelt dat paragraaf 3 van toepassing is op alle gereguleerde woonruimten met uitzondering van sociale huurwoningen van corporaties. Paragraaf 3 is daarmee van toepassing op huurwoningen onder de liberalisatiegrens in particulier bezit en op alle gereguleerde middeldure huurwoningen. Onder particuliere eigenaren worden in dit verband alle eigenaren verstaan niet zijnde een toegelaten instelling voor volkshuisvesting (oftewel niet zijnde een woningcorporatie).

Artikel 2.3.2 Algemene weigeringsgronden voor de huisvestingsvergunning

Dit artikel bevat vier gronden waarop een huisvestingsvergunning voor een particuliere huurwoning onder de liberalisatiegrens of voor een gereguleerde middeldure huurwoning wordt geweigerd. Alle vier genoemde weigeringsgronden vormen een zelfstandige weigeringsgrond. De huisvestingsvergunning wordt geweigerd indien:

a. Het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria in de artikelen 2.2.1 en 2.2.2. Dit is het geval indien geen enkele persoon behorend tot het huishouden 18 jaar of ouder is of in het geval een van de personen behorend tot het huishouden niet rechtmatig in Nederland verblijft.

b. Als het inkomen van het huishouden boven de inkomensgrenzen gesteld in artikel 2.2.2 ligt.

c. Het huishouden al in het bezit is van een geldige huisvestingsvergunning.

d. Niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte als hoofdverblijf in gebruik zal nemen.

Afhankelijk van de woonruimte kunnen aan een huisvestingsvergunning nog andere voorwaarden zijn verbonden. Zoals passendheidscriteria ingevolge artikel 2.3.5 of specifieke voorrangsvoorwaarden, bijvoorbeeld in het geval van voorrang op grond van lokale economische binding voor werknemers in de sectoren zorg en onderwijs in artikel 2.3.7. Als niet aan dergelijke voorwaarden wordt voldaan, wordt de huisvestingsvergunning ook niet verleend.

Artikel 2.3.3 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen vier weken als hoofdverblijf in gebruik heeft genomen (zie artikel 2.2.8, eerste lid, onderdeel d). In het belang van een doelmatig beheer van schaarse woonruimten is het immers van belang dat vrijkomende woonruimte zo spoedig mogelijk weer in gebruik genomen wordt. Intrekking kan ook als de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 2.3.4 Algemene volgordebepaling

Woningzoekenden die in de woningmarktregio een sociale huurwoning van een woningcorporatie leeg achterlaten krijgen in algemene zin voorrang op een gereguleerde middeldure huurwoning. Dit ter uitvoering van het Actieplan meer middeldure huur. Onderdeel van dat plan is de helft van de nieuw opgeleverde woningen toe te wijzen aan huishoudens die een sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaten om doorstroming op de woningmarkt te stimuleren. De gemeente zal het percentage monitoren van aan doorstromers toegewezen middeldure

Pagina 256 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

huurwoningen om te bepalen of de overige woningzoekenden (degenen die geen sociale huurwoning achterlaten) voldoende in aanmerking komen voor een middeldure huurwoning en of de toewijzing binnen de grenzen blijft die de Huisvestingswet stelt aan het geven van voorrang (mede) op basis van regionale binding (artikel 14 Huisvestingswet).

Artikel 2.3.5 Passendheidscriteria gereguleerde middeldure huurwoningen

Voor gereguleerde middeldure huurwoningen geldt naast de algemene inkomensgrens in artikel 2.2.2 tevens twee passendheidscriteria.

Op grond van het derde lid, onderdeel a, van artikel 2.3.5 hebben huishoudens met één of meer minderjarige kinderen voorrang op middeldure huurwoningen die tenminste 61 vierkante meter groot zijn en drie of meer kamers hebben. Deze passendheidseis is overeenkomstig de eis die toegepast wordt bij sociale huurwoningen van corporaties die tenminste 61 m2 groot zijn en drie of meer kamers hebben. Het overnemen van deze passendheidseis voor middeldure huurwoningen is een uitvoering van het vastgestelde beleid in het Actieplan meer middeldure huur.

In het derde lid, onderdeel b, van artikel 2.3.5 is geregeld dat de laagste middeninkomens voorrang krijgen op het goedkopere deel van het middeldure huursegment. Dit is een uitvoering van de motie Flentge en Van Dantzig, (611.17), geef lagere middeninkomens een kans. Als grens tussen goedkopere en duurdere middeldure huurwoningen wordt het bedrag € 876,55 gehanteerd (prijspeil 2019). Dit betreft het bedrag van € 850 uit het Actieplan meer middeldure huur, gecorrigeerd voor inflatie. De grens voor het onderscheid tussen lage en de hoge middeninkomens is vastgesteld halverwege de inkomensklasse voor middeldure huurwoningen. In 2019 is dit € 49.413.

De bedragen in dit artikel worden jaarlijks geïndexeerd per 1 januari van een kalenderjaar. Ingevolge het derde lid wordt bij de huurprijs uitgegaan van de jaarmutatie van de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. In het vierde lid is de passendsheidsgrens voor de getrapte toewijzing van middeldure huurwoningen naar inkomen gekoppeld aan de inkomensgrens voor sociale huur voortvloeiende uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Deze wordt in principe jaarlijks door het Rijk aangepast vastgesteld.

Artikel 2.3.6 Bijzondere volgordebepaling

Voor alle woningzoekenden geldt voor gereguleerde middeldure huurwoningen het toelatingscriterium dat het inkomen maximaal € 60.095 bedraagt (artikel 2.2.2, eerste lid, onderdeel a), uitgezonderd hiervan zijn zij die een sociale huurwoning leeg achterlaten (artikel 2.2.2, tweede lid).

In artikel 2.3.6 is voor gereguleerde middeldure huurwoningen waarop passendheidscriteria van toepassing zijn (een woonruimte van tenminste 61 vierkante meter en met drie of meer kamers of woonruimte met een huurprijs tot € 876,55 (prijspeil 2019)), uitgewerkt hoe de voorrang van de verschillende groepen woningzoekenden zich tot elkaar verhouden. Ter toelichting is dit in onderstaand schema uitgewerkt:

Woonruimte van tenminste 61 m2 en met huurprijs tot € 876,55	Woonruimte van tenminste 61 m2 en met huurprijs vanaf € 876,55	Woonruimte kleiner dan 61 m2 en met huurprijs tot € 876,55	Overige woonruimten (zonder passendheidscriteria en bijzondere volgordebepaling)
a. Huishouden met minderjarige kinderen, inkomen maximaal € 49.413 en doorstromer sociale huur	**a.** Huishouden met minderjarige kinderen en doorstromer sociale huur	**a.** Huishouden met inkomen maximaal € 49.413 en doorstromer sociale huur	Doorstromer sociale huur
b. Huishouden met minderjarige kinderen, inkomen maximaal € 49.413	**b.** Huishouden met minderjarige kinderen	**b.** Huishouden met inkomen maximaal € 49.413	Overige huishoudens die voldoen aan artikel 2.2.1 en 2.2.2
c.	**c.**	**c.**	

Pagina 257 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

	Huishouden met minderjarige kinderen en doorstromer sociale huur		Doorstromer sociale huur		Doorstromer sociale huur
d.	Huishoudens met minderjarige kinderen	**d.**	Overige huishoudens, die voldoen aan artikel 2.2.1 en 2.2.2.	**d.**	Overige huishoudens die voldoen aan artikel 2.2.1 en 2.2.2.
e.	Huishouden met inkomen maximaal € 49.413 en doorstromer sociale huur				
f.	Huishouden met inkomen maximaal € 49.413				
g.	Doorstromer sociale huur				
h.	Overige huishoudens die voldoen aan artikel 2.2.1 en 2.2.2.				

Artikel 2.3.7 Voorrang bij lokale economische binding

In artikel 2.3.7, eerste lid is bepaald dat burgemeester en wethouders middeldure huurwoningen kunnen aanwijzen die met voorrang aan werknemers in de sectoren onderwijs en zorg worden toegewezen. Door deze aanwijzing, kunnen een aantal lopende initiatieven de komende jaren uitgevoerd worden en kunnen in de toekomst nieuwe projecten van start gaan.

De voorrang is beperkt tot de sectoren onderwijs en zorg. Door middel van de delegatiebepaling in het tweede lid kan het college nieuwe beroepsgroepen in de maatschappelijke of publieke sector toevoegen. Daarbij hanteert de gemeente Amsterdam de volgende criteria:

a. Het betreft beroepsgroepen in de maatschappelijke of publieke sector waarbij aangetoond is dat er in Amsterdam een werknemerstekort is.

b. Aangetoond is dat huisvesting in Amsterdam een oorzaak is van het werknemerstekort.

c. Beroepsgroepen worden alleen voorgesteld indien er sprake is van een integrale en sectorbrede aanpak om het tekort terug te dringen. Dat wil zeggen dat huisvesting nooit de enige oplossing is voor het terugdringen van het tekort. Er zal ook gekeken moeten worden naar bijvoorbeeld arbeidsvoorwaarden, bereikbaarheidsproblemen, opleidingen, etc.

d. De werknemers waaraan een tekort is, moeten in aanmerking kunnen komen voor sociale en/of middeldure huurwoningen en er is aangetoond dat aan deze categorie woningen behoefte is bij de groep werknemers die het betreft.

In artikel 2.3.7, derde lid zijn de criteria opgenomen waar een woningzoekende die een beroep wil doen op deze voorrang aan moet voldoen:

a. de woningzoekende moet schriftelijk voorgedragen zijn door de werkgever waarbij verklaard is dat toewijzing in het geval van betreffende woningzoekende wenselijk is met het oog op het terugdringen van het tekort aan werknemers in de sectoren onderwijs en zorg in Amsterdam;

Pagina 258 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

b. De woningzoekende moet een vaste aanstelling hebben (of een aanstelling voor tenminste één jaar) voor tenminste twintig uur per week voor werk op een locatie in de gemeente Amsterdam; en,

c. De woningzoekende mag niet beschikken over zelfstandige woonruimte binnen een straal van 20 kilometer van de werklocatie.

In het derde, vierde en vijfde lid is gespecificeerd welke werknemers in de sectoren zorg en onderwijs in aanmerking komen voor de voorrangsregeling. Het gaat hier om werknemers die onderwijs geven of in dienst van gecertificeerde instellingen directe zorg verlenen aan patiënten of cliënten ondersteunen en begeleiden. Tevens moet er sprake zijn van werknemers in functies waar tekorten aan zijn (ingevolge het derde lid, onderdeel a, moeten werkgevers dit immers verklaren). Er zijn verschillende categorieën kandidaten. Omdat het een regeling betreft die bedoeld is om een huisvestingsprobleem op te lossen bevat het zesde lid een bijzondere volgordebepaling. Naar gelang de acute situatie van het huisvestingsprobleem heeft een kandidaat voorrang op andere kandidaten. Eerst komen degenen in aanmerking die door een tijdelijk huurcontract dakloos dreigen te raken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om net afgestudeerde medewerkers met een campuscontract. De volgende categorie betreft woningzoekenden die hemelsbreed meer dan twintig kilometer moeten reizen en waarbij de reisafstand een belemmering vormt om in Amsterdam te werken. Tot slot komen degenen in aanmerking die geen zelfstandige woonruimte hebben. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om medewerkers die nog thuis wonen of een woning in Amsterdam delen met anderen. Om te voorkomen dat mensen anticiperen op het krijgen van voorrang is in het zevende lid opgenomen dat de situatie op grond waarvan voorrang wordt gekregen al tenminste één jaar moet bestaan. Mochten er twee of meer woningzoekenden gelijktijdig in aanmerking komen vindt loting plaats. Dit is geregeld in het achtste lid.

Op grond van het negende lid kunnen burgemeester en wethouders woonruimten aanwijzen die met voorrang aan werknemers in de sectoren onderwijs en zorg worden toegewezen en nadere regels stellen over de toepassing van dit artikel.

Paragraaf 4 Vergunningverlening sociale huurwoningen van woningcorporaties

Artikel 2.4.1 Reikwijdte paragraaf 4

De verordening bevat specifieke regels voor de afgifte van een huisvestingsvergunning voor het betrekken van sociale huurwoningen van corporaties. Deze bepalingen zijn opgenomen in paragraaf 4 van de verordening. Artikel 2.4.1 bepaalt de reikwijdte van deze paragraaf, het gaat om woonruimten in eigendom van woningcorporaties met een rekenhuur of huurwaarde tot de liberalisatiegrens.

Artikel 2.4.2 Algemene weigeringsgronden huisvestingsvergunning

Dit artikel bevat gronden waarop een huisvestingsvergunning voor een sociale huurwoning van een corporatie wordt geweigerd. Deze weigeringsgronden vormen afzonderlijk een zelfstandige weigeringsgrond. De huisvestingsvergunning wordt geweigerd indien:

a. Het huishouden niet voldoet aan de toelatingscriteria in artikel 2.2.1. Dit is het geval indien geen persoon behorend tot het huishouden 18 jaar of ouder is of in het geval een persoon behorend tot het huishouden niet rechtmatig in Nederland verblijft.

b. Het huishouden al in het bezit is van een huisvestingsvergunning.

c. Het niet aannemelijk is dat het huishouden de woonruimte als hoofdverblijf in gebruik zal nemen.

d. De corporatie gelet op haar taak als toegelaten instelling of haar belang als verhuurder haar of vanwege verantwoordelijkheid voor de bescherming van de belangen van de overige huurders en voor de waarborging van het woongenot, redelijkerwijs het sluiten van een huurovereenkomst met aanvrager heeft kunnen weigeren. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om de volgende situaties:

- De woningzoekende heeft een overlastverleden of heeft zich in zijn vorige woning gevaarlijk gedragen (bijvoorbeeld door wiet te telen).
- De woningzoekende heeft een huurschuld en daarvoor geen betalingsregeling getroffen of een getroffen betalingsregeling niet nageleefd.

e. Het huishouden niet tot de doelgroep van sociale huurwoningen van corporaties behoort krachtens artikel 48 van de Woningwet en artikel 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hiervan is sprake als het inkomen hoger is dan € 42.436,- (prijspeil 2019).

Naast de in dit artikel opgenomen algemene weigeringsgronden worden de overige bepalingen in paragraaf 4 in acht genomen bij het verlenen van een huisvestingsvergunning. Als het bijvoorbeeld een woonruimte betreft die ingevolge artikel 2.4.4 bijzonder geschikt is voor een bepaalde doelgroep wordt getoetst of de aanvrager binnen de doelgroep valt. En in het algemeen of de aanvrager als eerste in aanmerking komt voor de vergunning ingevolge de voorrang/volgorderegels in paragraaf 4.

Artikel 2.4.3 Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning intrekken indien blijkt dat de woonruimte waarvoor de huisvestingsvergunning is verleend niet binnen vier weken als hoofdverblijf in gebruik is genomen (zie ook artikel

2.2.8, eerste lid, onderdeel d) of als de vergunning is verstrekt op basis van onjuiste of onvolledige gegevens en de aanvrager dit redelijkerwijs wist of kon vermoeden.

Artikel 2.4.4 Passendheidscriteria sociale huurwoningen van woningcorporaties

Artikel 11 van de Huisvestingswet 2014 geeft de mogelijkheid om in een Huisvestingsverordening bepaalde typen woonruimten te koppelen aan een specifieke doelgroep (passendheidscriteria). Het gaat dan om woningzoekenden voor wie die woonruimte gelet op de aard, de grootte of de prijs daarvan, bijzonder geschikt is. Woonruimten waar passendheidscriteria voor gelden worden ook vaak “gelabelde” woningen genoemd. Voor de volledigheid wordt hierbij opgemerkt dat passendheidscriteria niet hetzelfde werken als toelatingscriteria (artikel 2.2.1 en 2.2.2). Een aan de hand van passendheidscriteria aangewezen doelgroep krijgt voorrang. Wanneer vanuit deze groep onvoldoende belangstelling is, komen ook andere woningzoekenden in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. Aan toelatingscriteria moet iedereen voldoen. Een woonruimte kan niet worden betrokken zonder aan de toelatingscriteria te voldoen. Passendheidscriteria regelen dus voorrang en toelatingscriteria toelating tot een woonruimte.

De gemeente Amsterdam maakt gebruik van artikel 11 van de Huisvestingswet. In artikel 2.4.4 zijn woonruimten aangewezen die passend zijn, dat wil zeggen geschikt zijn voor daarvoor benoemde doelgroepen (kolommen 1 en 2). De woonruimten waar passendheidscriteria voor gelden worden op het aanbodinstrument WoningNet met een label aangeduid. De woningzoekenden die vallen binnen de doelgroep van het label krijgen voorrang indien ze reageren op de woning.

Seniorenwoningen

Seniorenwoningen worden met voorrang toegewezen aan huishoudens met personen van 65 jaar en ouder. Vervolgens komen huishoudens met personen van 55 jaar tot en met 64 jaar oud in aanmerking.

Artikel 2.4.7, derde lid, bevalt aanvullende regels over de volgorde waarin woningzoekenden een seniorenwoning krijgen toegewezen.

Jongerenwoningen

Om het toetreden van jongeren tot sociale huurwoningen te vergemakkelijken zijn bepaalde woonruimten door middel van passendheidscriteria gekoppeld aan jongeren. Het gaat om kleine woningen met lage huren. Op deze zogenoemde jongerenwoningen krijgen personen met een leeftijd tot en met 27 voorrang. Corporaties sluiten in het geval van een jongerenwoning meestal een tijdelijke jongerenhuurovereenkomst af voor de duur van vijf jaar (artikel 7:274c, vijfde lid, van het Burgerlijk Wetboek). Een jongerenhuurovereenkomst kan eenmalig met twee jaar worden verlengd. Doel hiervan is jongeren met een leeftijd van 18 tot en met 27 met voorrang aan een woning te helpen en tevens te garanderen dat die woning weer voor deze doelgroep beschikbaar komt. Jongeren met een jongerenhuurcontract blijven in afwijking van de hoofdregel in artikel 2.2.4, derde lid, inschrijfduur opbouwen indien zij een jongerenwoning toegewezen hebben gekregen om te zorgen dat de positie van deze huurders in WoningNet niet verslechterd door het huren van een jongerenwoning met een tijdelijk huurcontract.

De gemeente Amsterdam heeft binnen het type jongerenwoning subpassendheidscategorieën aangewezen voor de leeftijdsgroepen 18 tot en met 22 en 23 tot en met 27. Jongerenwoningen voor de leeftijdsgroep 18 tot en met 22 hebben een huurprijs tot € 424,44 (prijspeil 2019). Deze woningen worden bijzonder geschikt geacht voor deze doelgroep omdat jongeren met een leeftijd tot en met 22 op grond van de Wet op de huurtoeslag alleen recht hebben op huurtoeslag indien de huurprijs niet hoger is dan dit bedrag.

Bij jongerenwoningen met een hogere huurprijs tot maximaal de liberalisatiegrens (dat is inherent aan de reikwijdte van paragraaf 4 van de verordening), geldt voorrang voor de leeftijdsgroep van 23 tot en met 27 jaar. Deze groep heeft recht op reguliere huurtoeslag.

Artikel 2.4.7, vierde lid, bepaalt de volgorde waarin woningzoekenden die reageren een jongerenwoning krijgen toegewezen. De gemeente Amsterdam geeft bijvoorbeeld voorrang aan jongeren met lokale binding.

Woonruimten in het bijzonder geschikt voor personen met een medische beperking

Dit zijn woningen op de begane grond, met maximaal zestien traptreden of bereikbaar via een lift. Uitgesloten zijn maisonnettes en eengezinswoningen met interne trappen, omdat deze niet gelijkvloers zijn en dus niet geschikt zijn voor mensen met medische problemen of beperkingen.

Op deze woningen krijgen drie groepen woningzoekenden voorrang:

- woningzoekenden met een urgentieverklaring waarin een dergelijke woonruimte is geïndiceerd vanwege medische beperkingen;
- woningzoekenden die op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning een tegemoetkoming in de verhuiskosten krijgen voor verhuizing naar een woonruimten in het bijzonder geschikt voor personen met een medische beperking. Dit wordt ook vaak een Wmo-indicatie genoemd; en
- woningzoekenden die zelf of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt.

Veiling biljet.nl

In artikel 2.4.7, vijfde lid, staat de volgorde waarin kandidaten voor een woonruimte in het bijzonder geschikt voor personen met een medische beperking, een dergelijke woonruimte krijgen toegewezen. De volgorde is gelijk aan de volgorde hierboven.

Rolstoelwoning

Woningen die bijzonder geschikt zijn voor personen die volledig rolstoelgebonden zijn worden toegewezen op basis van een beschikking voor een tegemoetkoming in de verhuiskosten voor verhuizing naar een rolstoelgeschikte woning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning.

Artikel 2.4.7, zesde lid, regelt de volgorde waarin woningzoekenden die in aanmerking komen voor een rolstoelwoning deze krijgen toegewezen.

Woonruimte in een gemengd complex

Eind 2015 hebben de gemeente en corporaties besloten om nieuwe woonvormen te ontwikkelen waarmee het stijgend aantal statushouders kan worden gehuisvest, zonder dat op korte termijn de voorraad sociale huurwoningenwoningmarkt teveel zou worden belast. In vervolg hierop zijn door corporaties tijdelijke wooncomplexen gebouwd en bedrijfsgebouwen getransformeerd tot woonruimten waarin zowel statushouders, jongeren als studenten worden gehuisvest (bijvoorbeeld Startblok Riekerhaven). Het samenbrengen van deze groepen heeft tot doel een snelle integratie van statushouders te bevorderen. De ervaringen zijn positief. De gemeente heeft daarom ingezet op het verder samen huisvesten van andere typen kwetsbare huishoudens met niet- kwetsbare woningzoekenden in gemengde complexen. Op door burgemeester en wethouders aangewezen gemengde complexen zijn daarom passendheidscriteria van toepassing.

Partijen maken met de gemeente per complex afspraken over het toepassen van het label “gemengd complex”. Daarvoor moet de initiatiefnemer een voorstel met onderbouwing indienen en bespreken met de gemeente, waarna burgemeester en wethouders een complex kan aanwijzen als gemengd complex. Niet-kwetsbare jongeren en studenten die in aanmerking willen komen voor woonruimten in een gemengd complex, worden getoetst op motivatie en geschiktheid om de kwetsbare bewoners die daar ook gaan wonen, te kunnen ondersteunen. De woningen voor statushouders of kwetsbare bewoners worden via directe bemiddeling toegewezen.

De woningen in gemengde complexen voor jongeren en studenten worden digitaal aangeboden (op www.woningnetregioamsterdam.nl), daarnaast worden eventuele aanvullende advertenties op de website van de corporaties of een eventuele sociale beheerder gezet.

Woning voor kleine gezinnen

Op woningen met drie kamers en een woonoppervlakte van ten minste 61 vierkante meter of woningen met vier kamers van 61 tot 70 vierkante meter krijgen “kleine gezinnen” voorrang. Dit zijn huishoudens met één of twee minderjarige kinderen. Kinderen tellen mee als zij jonger dan 18 jaar zijn op de dag dat de kandidaten worden geselecteerd. Kinderen die ouder zijn tellen niet mee om te voorkomen dat een grote woning indien de oudere kinderen het ouderlijk huis verlaten alsnog bewoond wordt door een klein huishouden, terwijl de passendheidscriteria bedoeld zijn om dat te voorkomen.

Artikel 2.4.7, tweede lid, geeft de nadere volgorde waarin woningzoekenden voor een woning voor kleine gezinnen in aanmerking komen. Bij gebrek aan belangstelling van kleine gezinnen komen eerst personen met een urgentieverklaring in aanmerking en tot slot overige woningzoekenden.

Woning voor grote gezinnen

Woningen met vier of meer kamers en een woonoppervlakte van ten minste 70 vierkante meter worden toegewezen aan “grote gezinnen”. Dit zijn huishoudens met drie of meer minderjarige kinderen. Ook hier geldt dat kinderen meetellen als ze jonger dan 18 jaar zijn op dag van selecteren van de kandidaten voor de woning.

Artikel 2.4.7, eerste lid, geeft de nadere volgorde waarin woningzoekenden voor een woning voor grote gezinnen in aanmerking komen.

Artikel 2.4.5 Bindingscriteria: voorrang bij regionale of lokale binding

Artikel 2.4.5 herhaalt het wettelijke kader beschreven in artikel 14 van de Huisvestingswet waarbinnen voorrang verleend mag worden wegens regionale of lokale maatschappelijke of economische binding. Overeenkomstig artikel 14 van de Huisvestingswet is in het eerste lid bepaald dat maximaal de helft van de huisvestingsvergunningen met voorrang verleend mag worden aan woningzoekenden met regionale binding en in het tweede lid dat maximaal een kwart met voorrang verleend mag worden aan woningzoekenden met lokale binding.

In de Huisvestingsverordening 2020 wordt voorrang op basis van lokale binding voor twee specifieke doelgroepen ingevoerd, namelijk werknemers in de sectoren onderwijs en zorg, alsmede jongeren van 18 tot 28 jaar.

De eerste groep betreft voorrang op basis van lokale economische binding en wordt hieronder toegelicht. De tweede groep voorrang op basis van lokale maatschappelijke binding en wordt toegelicht bij artikel 2.4.7, vierde lid.

Op basis van het derde lid van artikel 2.4.5 worden ook bepaalde sociale huurwoningen van corporaties met voorrang aan werknemers in maatschappelijke functies toegewezen. Het gaat hier om de maatschappelijke functies

waar artikel 2.3.7 op van toepassing is (per 1 januari 2020 in ieder geval bepaalde functies in de zorg- en onderwijssector). Een aantal sociale huurwoningen worden hier door corporaties voor aangewezen in navolging van de prestatieafspraken. De criteria waar woningzoekenden aan moeten voldoen zijn gelijk aan de criteria in artikel 2.3.7, behalve dat als twee of meer woningzoekenden gelijktijdig in aanmerking komen, in het geval van een sociale huurwoning inschrijfduur in WoningNet doorslaggevend is en er niet zal worden geloot zoals bepaald in artikel 2.3.7. In de prestatieafspraken tussen corporaties, gemeente en huurdersorganisaties worden afspraken gemaakt over het type of aantal woningen waarop deze voorrang van toepassing is.

Artikel 2.4.6 Algemene volgordebepaling

In het eerste lid is verduidelijkt dat bij de toewijzing van woningen via WoningNet de volgordebepalingen in artikelen 2.4.6 en 2.4.7 van toepassing zijn.

Het tweede lid geeft de algemene volgordebepaling van woningzoekenden aan. Als eerste komen voor een woonruimte in aanmerking woningzoekenden die aan alle criteria voldoen. Dat wil zeggen woningzoekenden die die voldoen aan de gestelde passendheidscriteria en ook aan de bindingscriteria als die zijn gesteld bij het woningaanbod. Vervolgens komen woningzoekenden aan de beurt die aan de passendheidscriteria voor de woning voldoen, daarna woningzoekenden die voldoen aan de bindingscriteria en tot slot alle overige woningzoekenden.

Artikel 2.4.7 bevat voor woningen waarop passendheidscriteria van toepassing zijn aanvullende regels over de volgorde waarin kandidaten voor de woning in aanmerking komen. De specifieke regels in artikel 2.4.7, zijn specifieker en hebben daarom voorrang op de algemene volgorderegels in artikel 2.4.6 (de regels in artikel 2.4.7 zijn zogenoemde 'lex specialis').

Artikel 2.4.7 Bijzondere volgordebepaling

Als een sociale huurwoning van een corporatie te huur wordt aangeboden op het aanbodinstrument (www.woningnetregioamsterdam.nl) reageren er meestal enkele honderden ingeschreven woningzoekenden. Het is daarom nodig om een volgorde aan te brengen waarin belangstellenden een woning mogen accepteren. In artikel 2.4.7, eerste tot en met zevende lid, is de volgorde bepaald voor woningen waarop passendheidscriteria van toepassing zijn, de "gelabelde woningen". Elk label kent een eigen volgordebepaling.

Op grond van het vierde lid is bij de toewijzing van jongerenwoningen een lokale voorrang voor Amsterdamse jongeren van toepassing. Kandidaten die in de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingeschreven hebben gestaan in Amsterdam krijgen voorrang op een jongerenwoning. Deze regeling voor lokale voorrang is niet van toepassing op de jongerenwoningen die ingevolge het tiende lid worden verloot.

Ten aanzien van het vijfde en zesde lid wordt opgemerkt dat een beschikking ter tegemoetkoming van verhuiskosten op grond van de Wet maatschappelijk ondersteuning vereist dat de woningzoekende een woning betrekt die precies aansluit bij de voorgeschreven benodigdheden. De woningzoekende met een verhuiskostenbeschikking dient daarom zorgvuldig na te gaan of de woning voldoet aan de voorwaarden van de beschikking. De werking van de voorrang in WoningNet biedt hierin geen garantie omdat bij meerdere typen gelabelde woningen voorrang wordt verleend op basis van een verhuiskostenbeschikking.

Het zesde lid bevat de volgordebepaling van kandidaten voor een rolstoelwoning. De beschikking op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning met indicatie voor een rolstoelwoning wordt afgegeven als een persoon volledig rolstoelgebonden is en eventueel nog gebruik maakt van andere hulpmiddelen. Als een rolstoelwoning bij herhaling niet kan worden toegewezen aan een woningzoekende met een rolstoelindicatie, dan kunnen burgemeester en wethouders een woningzoekende voordragen om langdurige leegstand, en daarmee huurderving voor de corporatie, te voorkomen.

In het zevende lid is neergelegd dat het college van burgemeester en wethouders per gemengd complex de doelgroep en volgordebepaling van kandidaat-huurders vaststelt. In een gemengd complex worden statushouders of kwetsbare personen samen met niet-kwetsbare personen gehuisvest, om de integratie en/of ondersteuning te bevorderen. De doelgroep wordt per complex vastgesteld omdat de gemeente ook per complex afspraken maakt met initiatiefnemers. De niet-kwetsbare personen die in aanmerking willen komen worden getoetst op motivatie en geschiktheid om statushouders of kwetsbare medebewoners te ondersteunen. De woningen voor statushouders of kwetsbare bewoners worden via directe bemiddeling toegewezen (zie nadere toelichting bij artikel 2.4.9). De woningen in gemengde complexen voor jongeren en studenten worden ook op www.woningnetregioamsterdam.nl aangeboden en worden geadverteerd op de websites van de corporaties of een eventuele sociale beheerder.

In het achtste lid staat het algemene volgordecriterium voor sociale huurwoningen van corporaties op basis van inschrijfduur. Ingevolge dit lid geldt binnen dezelfde categorie woningzoekenden voorrang op basis van de inschrijfduur op WoningNet. Degene met de langste inschrijfduur krijgt als eerste de mogelijkheid een woning te accepteren. Volgordebepaling op basis van inschrijfduur vindt plaats als op een woning geen labels van toepassing zijn of als de bijzondere volgordebepalingen voor gelabelde woningen in het eerste tot en met zevende lid niet doorslaggevend zijn. Dat is het geval als er meerdere geïnteresseerden zijn binnen eenzelfde voorrangsgroep.

In het negende lid is geregeld dat inschrijfduur ook doorslaggevend is als meerdere groepen woningzoekenden met voorrang voor een woning in aanmerking komen en de bijzondere volgordebepalingen niet doorslaggevend zijn.

Pagina 262 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Veiling biljet.nl

Het tiende lid maakt een uitzondering op het algemene volgordecriterium op basis van inschrijfduur voor woningzoekenden met een urgentieverklaring of een beschikking op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning. In dergelijke gevallen wordt de volgorde bepaald aan de hand van de afgiftedatum van de urgentieverklaring of de beschikking. Degene die de urgentieverklaring of beschikking eerder kreeg krijgt voorrang in het kunnen accepteren van de woning. Burgemeester en wethouders kunnen hier een uitzondering op maken als huisvesting voor een woningzoekende dringend noodzakelijk is. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij cliënten die na revalidatie een instelling dienen te verlaten en niet terug kunnen naar de voormalige woning.

In het elfde lid is bepaald dat een kwart van de jongerenwoningen op basis van loting wordt toegewezen. De bijzondere volgordebepaling in het vierde lid is hier niet op van toepassing.

Artikel 2.4.8 Directe bemiddeling

Artikel 2.4.8 beschrijft de situaties waarin corporaties sociale huurwoningen direct aan woningzoekenden kunnen aanbieden (directe bemiddeling). Hiermee wordt een uitzondering gemaakt op artikel 2.2.3 dat bepaalt dat sociale huurwoningen van corporaties via het aanbodinstrument (Woningnet) aangeboden worden.

Op grond van het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders besluiten dat corporaties bepaalde woningzoekenden direct naar een specifieke woning bemiddelen als zij van oordeel zijn dat het niet doelmatig is die woningzoekenden op WoningNet te laten zoeken. Daarnaast bepaalt het eerste lid dat directe bemiddeling toegepast kan worden voor de volgende groepen woningzoekenden:

a. houders van een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000 oftewel statushouders;

b. houders van een urgentieverklaring; en,

c. bijzondere gevallen van woningzoekenden die door een corporatie een woning toegewezen krijgen op basis van artikel 2.4.9.

De uitvoering kan in de praktijk per categorie verschillen. Statushouders worden in alle gevallen direct bemiddeld, maar houders van een urgentieverklaring niet. Het merendeel van woningzoekenden met een urgentie wegens stedelijke vernieuwing of sociale of medische omstandigheden zoekt wel zelf met voorrang op WoningNet. In lastige gevallen of acute situaties wordt een woning via directe bemiddeling toegewezen.

Het tweede lid geeft aan dat de bepalingen van artikel 2.4.4 (passendheidscriteria) tot en met 2.4.7 (volgordebepalingen) bij het direct aanbieden van een woning in acht worden genomen. Dit betekent dat de woningzoekende een woning toegewezen krijgt waar hij of zij voorrang op heeft. Een woning met vier of meer kamers en woonoppervlak met 70 vierkante meter bijvoorbeeld, heeft het label ‘voorrang voor grote gezinnen’ en wordt bij directe bemiddeling alleen toegewezen aan huishoudens met drie of meer minderjarige kinderen. Woningen met drie of meer kamers en woonoppervlak tussen 61 en 70 vierkante meter hebben het label ‘voorrang voor kleine gezinnen’ en worden alleen toegewezen aan huishoudens met één of twee minderjarige kinderen, woningen geschikt voor mensen met medische beperkingen worden alleen toegewezen aan kandidaten die medische beperkingen hebben.

In het derde lid is voor de huisvesting van statushouders een uitzondering gemaakt op het algemene werkingsgebied van de woonruimteverdelingregels in de verordening (artikel 2.1.1). Statushouders kunnen daardoor een onzelfstandige woonruimte aangeboden krijgen.

Artikel 2.4.9 Bijzondere gevallen

Corporaties hebben op grond van dit artikel de mogelijkheid om, in bijzondere gevallen, zelf woningen toe te wijzen. Dit wordt ook de ruimte voor ‘maatwerk’ genoemd. Op grond van het eerste lid, onderdeel a, moet de specifieke situatie vragen om een oplossing op maat, welke niet kan worden geboden met toepassing van het bepaalde in deze verordening.

Op grond van het eerste lid, onderdeel b, kan maximaal 5% van de nieuw verhuurde sociale huurwoningen door de corporaties op maat worden toegewezen. De berekening van dit percentage wordt gedaan op basis van de jaarlijks nieuw verhuurde zelfstandige sociale huurwoningen van corporaties. Daarbij tellen zowel de direct bemiddelde woningen mee als de woningen die aangeboden zijn op het aanbodinstrument (WoningNet).

Corporaties kunnen voor het toewijzen op maat gebruikmaken van het aanbodinstrument (WoningNet). In artikel 2.4.6, eerste lid, is bepaald dat woningen die worden aangeboden via het aanbodinstrument worden toegewezen met inachtneming van de volgorderegels in artikelen 2.4.6 en 2.4.7. Omdat corporaties voor maatwerk juist kunnen afwijken van het bepaalde in de verordening is in het derde lid een uitzondering op het bepaalde in artikel 2.4.6 in het geval van maatwerk.

Paragraaf 5 Experimenten woonruimteverdeling

Artikel 2.5.1 Algemeen

De regelgeving voor de woonruimteverdeling heeft tot doel het schaarse woningen op een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante manier te verdelen. De regelgeving in deze Huisvestingsverordening is gebaseerd op

de Huisvestingswet 2014. Bij een experiment worden de effecten onderzocht van een vorm van woningtoewijzing die afwijkt van de Huisvestingsverordening.

Een experiment met de woonruimteverdeling mag niet in strijd zijn met de uitgangspunten van de Huisvestingswet. Burgemeester en wethouders stellen daarvoor nadere regels op en regelen de aanvraagprocedure. De nadere regels en de aanvraagprocedure zijn beschreven in Nadere regel 2 Experimenten.

Artikel 2.5.2 Experimenten met woonruimten

Experimenten met de toewijzing van (sociale) huurwoningen kunnen worden aangevraagd door corporaties en andere verhuurders (particuliere verhuurders). De maximale duur van een experiment is twee jaar, ongeacht aard en doel. Ieder experiment wordt na een jaar tussentijds geëvalueerd.

Het format van een aanvraag van een experiment is niet voorgeschreven. Iedere aanvraag wordt in de vorm van een voordracht aan burgemeester en wethouders voorgelegd. Directie Wonen van de gemeente Amsterdam begeleidt de aanvragers bij de voorbereiding van hun aanvraag, die aan de voordracht wordt toegevoegd.

Iedere corporatie mag niet meer woningen in een experiment toewijzen dan tien procent van de sociale huurwoningen die een corporatie in dat jaar toewijst. Dit voorschrift is niet van toepassing op particuliere verhuurders.

Burgemeester en wethouders nemen een besluit op aanvragen van een experiment. Bij die beslissing beoordelen zij de belangen van een rechtvaardige, doelmatige, evenwichtige en transparante manier van woonruimteverdeling.

Na afloop van een experiment bepalen burgemeester en wethouders of de afwijkende toewijzing van sociale huurwoningen als uitzondering in de Huisvestingsverordening wordt opgenomen. Bij een negatief besluit moet de eerstvolgende woningtoewijzing voldoen aan de voorwaarden in de Huisvestingsverordening.

Paragraaf 6 Urgentie

Artikel 2.6.1 Bevoegdheid tot beslissen op een aanvraag om een urgentieverklaring

In dit artikel is neergelegd dat burgemeester en wethouders van de gemeente waar de urgentieverklaring moet worden aangevraagd ingevolge artikel 2.6.2, beslissen op de aanvraag. Dit is de woonplaats van de aanvrager of de regiogemeente waar de aanvrager wil gaan wonen.

Artikel 2.6.2 Aanvraag om een urgentieverklaring

In artikel 2.6.2, eerste lid, staat waar een urgentieverklaring wordt aangevraagd:

1. woont aanvrager binnen de woningmarktregio, dan vraagt hij de urgentieverklaring aan bij burgemeester en wethouders van zijn woonplaats;

2. woont aanvrager niet binnen de woningmarktregio, dan vraagt hij de urgentieverklaring aan bij burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar hij wil gaan wonen.

De situatie onder b doet zich met name voor bij groepen die de gemeenteraad wettelijk op grond van artikel 12, derde en vierde lid, van de Huisvestingswet 2014 onder de reikwijdte van een urgentieregeling moet laten vallen. Deze urgentiecategorieën worden ook 'wettelijke urgentiecategorieën' genoemd en zijn beschreven in artikel 2.6.6 van de verordening. Het gaat om personen die wegens huiselijk geweld in een voorziening voor beschermd wonen zijn opgevangen en waarvan uitstroom aanstaande is, alsmede personen die urgentie krijgen vanwege het verlenen of ontvangen van mantelzorg.

Het tweede lid bepaalt dat in beginsel binnen acht weken op een aanvraag voor een urgentieverklaring wordt besloten. Als de beslissing niet binnen deze termijn kan worden gegeven kan een bestuursorgaan dit aan de aanvrager meedelen en daarbij de kortst mogelijke termijn noemen waarbinnen de beslissing wel tegemoet kan worden gezien. Het tweede lid bepaalt dat de beslistermijn in dat geval met ten hoogste vier weken wordt verlengd.

Het derde lid somt op welke gegevens en bescheiden in ieder geval bij de aanvraag ingediend moeten worden. Dit zijn:

a. stukken waaruit blijkt dat de aanvrager als woningzoekende is ingeschreven in WoningNet;

b. informatie over de aard en de oorsprong van het huisvestingsprobleem dat aan de aanvraag ten grondslag ligt; en

c. informatie over het inkomen en het vermogen van het huishouden van de aanvrager. Hiermee worden ook gegevens bedoeld omtrent eventuele schulden, regelingen ter aflossing en beheersing van schulden en gegevens omtrent inkomensbeheer en of financiële bewindvoering.

Het vierde lid regelt dat aanvragers van urgentie op grond van de wettelijke verplichte urgentiecategorieën in artikel 2.6.6 (slachtoffers huiselijk geweld en, urgentie wegens mantelzorg en statushouders) uitgezonderd zijn van de voorwaarde ingeschreven te zijn in WoningNet.

Artikel 2.6.3 Inhoud van de urgentieverklaring

Veiling biljet.nl

Artikel 2.6.3, eerste en tweede lid, beschrijft dat de urgentieverklaring een zoekprofiel bevat welke de kenmerken beschrijft van de woonruimten waarop het huishouden voorrang krijgt. Daarbij worden de passendheidscriteria op grond van artikel 2.4.4 gevolgd of wordt anderszins een profiel opgesteld welke naar het oordeel van burgemeester en wethouders volstaat in het oplossen van het huisvestingsprobleem. Dit geldt voor alle urgentieverklaringen met uitzondering van urgenties in verband met stadsvernieuwing of calamiteiten (artikel 2.6.8, derde lid maakt voor die urgenties een uitzondering op artikel 2.6.3, tweede lid).

Het derde lid regelt de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om nadere regels te maken over hoe in het zoekprofiel rekening wordt gehouden met het aantal personen en medische problematiek. Op grond hiervan is paragraaf 16 aan Nadere regel 1 Urgenties toegevoegd. De personen waarmee rekening wordt gehouden zijn (naast de aanvrager) een eventuele partner en minderjarige kinderen. Met medische problematiek wordt rekening gehouden als dat noodzakelijk is volgens een advies van de GGD-arts.

Het vierde en vijfde lid beschrijven verder dat een urgentieverklaring een zoekgebied bevat, gegevens van de aanvrager, een dossiernummer en een geldigheidstermijn.

Artikel 2.6.4 Het zoekgebied

Het zoekprofiel van de urgentieverklaring bevat een zoekgebied. Het eerste lid bepaalt dat het zoekgebied de gemeente waar de urgentieverklaring verleend is omvat.

Op grond van tweede en derde lid kunnen de regionale urgentiecategorieën in artikel 2.6.8 in afwijking van het eerste lid regionaal geldig zijn. De houder van een urgentieverklaring kan een verzoek doen om in het zoekgebied een andere gemeente in de regio op te nemen. Dit wordt in het derde lid aangeduid als "de ontvangende gemeente". Burgemeester en wethouders van de ontvangende gemeente beoordelen een dergelijk verzoek. Het vierde lid bepaalt dat in beginsel binnen acht weken op een verzoek tot wijziging van het zoekgebied wordt besloten. Als de beslissing niet binnen deze termijn kan worden gegeven kan een bestuursorgaan dit aan de aanvrager meedelen en daarbij een zo kort mogelijke termijn noemen waarbinnen de beslissing wel tegemoet kan worden gezien.

Artikel 2.6.5 Algemene weigeringsgronden urgentieverklaring

In het eerste lid zijn algemene weigeringsgronden opgenomen. Als de situaties in het eerste lid zich voordoen moet de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd worden. Deze weigeringsgronden zijn verplichtend voor burgemeester en wethouders.

Het tweede lid geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om nadere regels te stellen bij de weigeringsgronden. Nadere regel 1 Urgenties bevat daarop aanvullende criteria en uitleg bij de verschillende weigeringsgronden.

Het derde lid bevat een weigeringsgrond met een facultatief karakter. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten een aanvraag voor een regionale urgentie op grond van artikel 2.6.8 weigeren indien de aanvrager de twee jaar direct voorafgaand aan het indien van de aanvraag niet in een zelfstandige woonruimte heeft gewoond. Het doel van deze weigeringsgrond is te voorkomen dat niet geschikte ruimten worden betrokken en daardoor de problematiek verergert.

Het vierde lid bevat de koppeling met de urgentiecategorieën opgenomen in de artikelen 2.6.7 tot en met 2.6.8: als de kenmerken en situatie van de aanvrager niet onder één van die urgentiecategorieën vallen, wordt de aangevraagde urgentieverklaring geweigerd. Voor elke urgentiecategorie bevat Nadere Regel 1 Urgenties nadere criteria.

Op grond van het vijfde lid is de weigeringsgrond in het eerste lid, onderdeel i, zijnde het ‘bindingscriterium’, niet van toepassing op statushouders of aanvragers die voldoen aan de voorwaarden voor een urgentie op grond van artikel 2.6.6.

Artikel 2.6.6 Wettelijke urgentiecategorieën

Artikel 2.6.6 bevat de zogenoemde wettelijke urgentiecategorieën. Dit zijn de situaties waarin artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 voorschrijft dat als een gemeenteraad besluit tot instelling van urgentieregelingen, daarbij in ieder geval urgentie moet gelden voor woningzoekenden die:

- verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten en waarvan de uitstroom uit die voorziening aanstaande is (eerste lid, onderdeel a);
- als gevolg van het verlenen of ontvangen van mantelzorg naar het oordeel van burgemeester en wethouders dringend woonruimte behoeven (eerste lid, onderdeel b).

Artikel 2.6.7 Urgentie uitstroom en omslag

Deze urgentiecategorie is bedoeld voor personen die een woning nodig hebben omdat zij uitstromen uit een instelling voor Maatschappelijke Opvang (MO), Beschermd Wonen (BW) of een zorginstelling in Amsterdam, waarmee burgemeester en wethouders afspraken hebben gemaakt over uitstroom op basis van urgentie. Hiervan zijn organisaties die zorg leveren die betaald wordt uit andere budgetten, zoals Persoonsgebonden Budgetten (PGB’s),

uitgesloten. Deze urgentiecategorie is ook van toepassing op omslagkandidaten, dat zijn personen die geschikt zijn benodigde zorg op een woning te krijgen.

Blijkens het eerste lid is deze urgentie alleen toegankelijk op basis van een beschikking voor een maatwerkvoorziening. Een maatwerkvoorziening dient volgens het bepaalde in de Verordening maatschappelijke ondersteuning Amsterdam 2015 te worden aangevraagd en wordt getroffen voor niet-zelfredzame personen. Naast maatwerkvoorzieningen bestaan algemene voorzieningen zoals noodopvang voor daklozen. Daar is deze urgentiecategorie niet op van toepassing.

Een urgentieverklaring voor uitstroom of omslag kan worden verleend aan een woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op verblijf in een instelling voor opvang of beschermd wonen op grond van een beschikking voor een maatwerkvoorziening of aansluitend op verblijf in een zorginstelling waarmee burgemeester en wethouders afspraken hebben gemaakt over uitstroomurgentie, indien:

- de aanvrager, blijkens de inschrijving in de basisregistratie personen, tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling woonachtig was in de zorgregio;

- geen van de in artikel 2.6.5, eerste lid, aanhef en onder a, h of j genoemde omstandigheden zich voordoet; en,

- de aanvrager, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is.

In het eerste lid zijn drie voorwaarden opgenomen voor een uitstroom of omslagurgentie.

Onderdeel a bevat het bindingsvereiste voor deze categorie woningzoekenden. Dit bindingsvereiste komt in plaats van artikel 2.6.5, eerste lid, onderdeel i omdat het een specifieker op de situatie toegesneden bepaling is, een 'lex specialis'. De aanvrager moet voorafgaand aan de toelating tot de instelling in één van de zes zorgregiogemeenten (Amsterdam, Amstelveen, Diemen, Uithoorn, Aalsmeer en Ouder-Amstel) hebben gewoond en daar in de Basisregistratie personen (BRP) zijn ingeschreven.

Onderdeel b bepaalt dat bij uitstroom uit de MO of BW alleen de volgende algemene weigeringsgronden in artikel 2.6.5, eerste lid, van toepassing zijn:

- onderdeel a: minderjarige leeftijd, ontbreken van geldige verblijfstatus;

- onderdeel h: niet in staat om in kosten te voorzien; en,

- onderdeel j: inkomen boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen.

Op grond van onderdeel c is vereist dat de aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is. Deze voorwaarde is nader uitgewerkt in Nadere Regel 1 Urgenties.

In het tweede lid is bepaald dat het aanvragen van urgentie en toekennen ervan gedaan wordt in de gemeente waar de cliënt opgevangen wordt. Dit is, met andere woorden, de locatie van de instelling waar de cliënt verblijft. Dat wijkt af van artikelen 2.6.1 en 2.6.2, welke er vanuit gaan dat urgentie aangevraagd wordt vanuit een woonadres en burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente het besluit nemen.

Het derde lid schrijft voor dat het zoekgebied van de urgentie de gemeente betreft waar een aanvrager voorafgaand aan het verblijf in de instelling heeft gewoond blijkens diens inschrijving in de Basisregistratie personen.

Het vierde lid geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om nadere regels te stellen ten aanzien van het bindingsvereiste in het eerste lid, onderdeel a, en het zoekgebied in het derde lid. Op grond hiervan bevat Nadere Regel 1 Urgenties criteria om (regio)binding op alternatieve wijze vast te stellen. In Nadere Regel 1 heeft ook de invoering van het 'Housing First' beleid op het gebied van zorg een plek gekregen. Hiermee wordt gestreefd naar meer maatschappelijke opvang van cliënten buiten de instellingen (extramuralisatie). Dat leidt ook tot een andere procedure omtrent het afgeven van de urgentieverklaringen aan deze groep woningzoekenden. Deze constructie heet de 'Omslagroute'. De urgentie wordt in eerste instantie onder opschortende voorwaarden verleend. De zorginstelling draagt de cliënten voor die geschikt worden geacht om zelfstandig in een woning hulpverlening te krijgen. De zorginstelling huurt aanvankelijk de woning zelf en verleent daar de zorg aan de cliënt.

Voor toekenning van de urgentie onder opschortende voorwaarden is vereist dat een Integraal Traject Plan (ITP) of persoonlijk begeleidingsplan is opgesteld en dat dit plan is ondertekend door de cliënt en de zorginstelling. Dat plan bevat gepersonaliseerde doelen om het zorgtraject goed te laten verlopen en om te zorgen dat de cliënt cumulatief gaat voldoen aan de algemene criteria voor de urgentie uitstroom. Zodra de cliënt voldoet aan de doelen en psychisch, sociaal en financieel in staat is om zelfstandig te wonen, wordt deze voorgedragen voor de 'omklap' van het huurcontract naar een huurcontract op eigen naam, waarbij tegelijkertijd de urgentieverklaring definitief wordt verleend. In Nadere Regel 1 (urgenties) zijn de voorwaarden rondom de Omslagroute verder uitgewerkt. In het vijfde lid is neergelegd dat houders van een uitstroom of omslagurgentie direct bemiddeld worden naar een woning. Zij hoeven derhalve niet op WoningNet te zoeken naar een woning.

Artikel 2.6.8 Overige regionale urgentiecategorieën

Bij het implementeren van de Huisvestingwet 2014 waren Amsterdam de overige gemeenten in de voormalige Stadsregio Amsterdam verplicht om een regionale Huisvestingsverordening te hanteren. Ingevolge artikel XXIII van de Wet afschaffing plusregio's kwam de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2013 op 1

Pagina 266 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Veiling biljet.nl

januari 2016 te vervallen. De gemeenten in de voormalige stadsregio hebben wel ingezet op het in standhouden van het regionaal aanbod- en verdeelsysteem. In het regionale samenwerkingsverband zijn sinds 2015 regionale urgentie categorieën ingesteld, genoemd in artikel 2.6.8.

Het eerste lid stelt als regionale urgentiecategorieën vast:

- woningzoekenden in acute noodsituaties, welke in Nadere Regel 1 Urgenties is beschreven als situaties veroorzaakt door brand, explosie of andere calamiteiten in of met bestaande woningen en waarbij een bevoegd toezichthouder een herstelperiode van minimaal vier maanden voorziet;

- woningzoekenden die vanwege medische of sociale redenen dringend woonruimte nodig hebben en niet behoren tot de in artikel 2.6.7 ingestelde urgentiecategorie. In Nadere Regel 1 urgenties zijn ook voor deze urgentiecategorie aanvullende criteria beschreven;

- woningzoekenden wiens huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders wegens stadsvernieuwing (SV) voor sloop, ingrijpende renovatie of herstructurering aangewezen complex;

- statushouders in wier huisvesting overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling dient te worden voorzien,

- woningzoekenden die op basis onderdeel d van dit artikel (statushouders) of artikel 2.6.7 (uitstroom of omslagurgentie) zijn gehuisvest met een tijdelijke huurovereenkomst, en die bij beëindiging van deze huurovereenkomst niet op eigen kracht een andere woonruimte kan vinden.

Op grond van artikel 2.6.5, tweede lid kunnen burgemeester en wethouders nadere regels stellen over de urgentiecategorieën in artikel 2.6.6 tot en met 2.6.8. Met betrekking tot de urgentiecategorieën in onderdelen a, b, d, en e zijn aanvullende regels opgenomen in Nadere regel 1 Urgenties. Wat betreft stadsvernieuwingsurgentie zijn in het geval van corporatiebezit nadere regels opgenomen in Nadere regel 3 en voor particulier bezit in Nadere regel 4.

Artikel 2.6.9 Geldigheid van de urgentieverklaring

Artikel 2.6.9 gaat over de geldigheidsduur van de urgentieverklaring. In principe geldt voor alle urgentieverklaringen dat deze een half geldig zijn gerekend vanaf de datum van de verstrekking. Het eerste lid benoemt hierop twee uitzonderingen: urgentieverklaringen op grond van stadsvernieuwing en uitstroom uit de maatschappelijke opvang (‘Omslag’).

Het tweede lid bepaalt dat een urgentieverklaring in aanvulling op het verlopen van geldigheidsduur ook vervalt zodra een woningzoekende niet meer behoort tot de urgentiecategorie waarin hij was ingedeeld. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als een persoon passende woonruimte heeft betrokken en als gevolg daarvan het huisvestingsprobleem is geëindigd.

In het derde lid is geregeld dat burgemeester en wethouders kunnen besluiten de geldigheidsduur van een urgentieverklaring te verlengen en onder welke voorwaarden. Op grond van het vierde lid kan de geldigheid uiterlijk verlengd worden tot een jaar.

Artikel 2.6.10 Wijzigen en intrekken van de urgentieverklaring

Onder bepaalde omstandigheden kunnen urgentieverklaringen worden gewijzigd of ingetrokken. Het eerste lid van artikel 2.6.10 bevat de intrekkingsgronden en het tweede lid de wijzigingsgronden. De intrekkingsgronden zijn voor burgemeester en wethouders verplichtend geformuleerd, hetgeen betekent dat indien zich een intrekkingsgrond voordoet, de urgentieverklaring ingetrokken dient te worden. De wijzigingsgronden zijn facultatief geformuleerd: doet zich een wijzigingsgrond voor, dan kunnen burgemeester en wethouders de urgentieverklaring wijzigen.

Op grond van het eerste lid wordt een urgentieverklaring ingetrokken indien bij de aanvraag onjuiste of onvolledig gegevens zijn verstrekt, de aanvrager niet meer behoort tot een urgentiecategorie, zich een weigeringsgrond uit artikel 2.6.5 voordoet of als de urgentiehouder een passende woonruimte binnen het zoekprofiel heeft geweigerd. Onder weigeren van een passende woonruimte wordt ook verstaan het niet reageren op passend woningaanbod op WoningNet. Verder kan de urgentieverklaring kan ook worden ingetrokken als de urgentiehouder daar om vraagt.

In het tweede lid is bepaald dat een urgentieverklaring kan worden gewijzigd als onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt, als bij volledigheid anders zou zijn besloten of als de urgentiehouder tot een andere urgentiecategorie is gaan behoren.

Het derde lid stelt dat aan de geldigheid van een urgentieverklaring voorwaarden kunnen worden verbonden. Dergelijke voorwaarden kunnen worden gesteld op het gebied van inkomen en schulden, maatschappelijke zorg en begeleiding en dagbesteding. Het nalaten van uitvoering van die voorwaarden of weigeren van medewerking kan leiden tot intrekking van de urgentie.

Artikel 2.6.11 Hardheidsclausule

De in artikel 2.6.11 opgenomen hardheidsclausule biedt de mogelijkheid om in bijzondere gevallen een urgentieverklaring te verlenen ondanks dat toepassing van de verordening zou leiden tot weigering.

Het eerste lid bevat de voorwaarden om in afwijking van de verordening een urgentieverklaring te verlenen. In de eerste plaats moet er sprake zijn van een schrijnende situatie en in de tweede plaats moet er sprake zijn van bijzondere omstandigheden die bij het vaststellen van de verordening niet zijn voorzien en gelet op het doel van de verordening redelijkerwijs toch een grond voor verlening van een urgentieverklaring zouden kunnen zijn.

Het tweede lid bevat een registratie en verantwoordingsverplichting voor burgemeester en wethouders ten aanzien van toepassing van de hardheidsclausule. Het doel hiervan is onder meer na te gaan of in bepaalde gevallen relatief vaak de hardheidsclausule wordt toegepast en of naar aanleiding daarvan de verordening aangepast dient te worden.

Artikel 2.6.12 Overgangsrecht urgentieverklaringen

Artikel 2.6.12 bevat overgangsrecht voor urgentieverklaringen die verleend zijn voor de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening 2020. Hierdoor blijven urgentieverklaringen die voor 1 januari 2020 zijn verleend, na 1 januari 2020 in stand. De bepalingen over de geldigheidsduur blijven ongewijzigd van toepassing.

Afdeling II Verdeling van standplaatsen woonwagens

Paragraaf 7 Standplaatsen voor woonwagens

Artikel 2.7.1 Werkingsgebied

Middels artikel 2.7.1 heeft de gemeente Amsterdam alle standplaatsen voor het plaatsen van een woonwagens aangewezen als woonruimte waarvoor een huisvestingsvergunning in de zin van artikel 7 van de Huisvestingswet verplicht is.

Artikel 2.7.2 Reikwijdte vergunningplicht

In artikel 2.7.2 is het gevolg van het aanwijzen van standplaatsen als woonruimte in de zin van artikel 7 van de Huisvestingswet volledigheidshalve opgenomen. Als gevolg van deze aanwijzing is een huisvestingsvergunning verplicht voor het in gebruik nemen (dit richt zich tot de bewoner) of geven (dit richt zich tot de verhuurder) van een standplaats voor een woonwagen in Amsterdam.

Artikel 2.7.3 Inschrijving register standplaatszoekenden

De gemeente Amsterdam houdt een register bij van personen die een standplaats voor een woonwagen zoeken. Artikel 2.7.3 bevat regels over dit register zoals de gegevens die een aanvrager dient te verstrekken om in het register opgenomen te kunnen worden en wanneer een inschrijving in het register wordt doorgehaald.

Artikel 2.7.4 Criteria voor vergunningverlening

Artikel 2.7.4 beschrijft criteria voor de huisvestingsvergunning voor een standplaats voor een woonwagen. Ten eerste wordt een huisvestingsvergunning alleen verleend indien een woningzoekende hier ingevolge de volgordebepaling in Nadere regel 5 als eerste voor in aanmerking komt. Daarnaast zijn een aantal algemene criteria van de huisvestingsvergunning in hoofdstuk 2 van de verordening van overeenkomstige toepassing. Om in aanmerking te komen dient er sprake te zijn van een meerderjarige huurder en dienen alle personen behorend tot het huishouden de Nederlandse nationaliteit dienen te bezitten of anderszins rechtmatig in Nederland te verblijven (artikel 2.2.1). Daarnaast zijn artikelen inzake in te dienen bescheiden (artikel 2.2.6), de beslistermijn (artikel 2.2.7) en gegevens die op de vergunning worden vermeld (artikel 2.2.8) van overeenkomstige toepassing. In artikel 2.2.8 is onder andere bepaald dat een huisvestingsvergunning binnen vier weken na verlening gebruikt moet worden. Tot slot bepaalt het derde lid dat ten hoogste één huisvestingsvergunning per huishouden wordt verstrekt.

Artikel 2.7.5 Intrekken vergunning

Een huisvestingsvergunning voor een standplaats voor een woonwagen kan op grond van dit artikel worden ingetrokken indien een vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven geen gebruik meer te willen maken van de vergunning, de vergunning niet binnen vier werken na verlening in gebruik heeft genomen of indien de vergunning op basis van onjuiste of onvolledige verstrekte gegevens is verleend en de vergunninghouder dit wist of redelijkerwijs kon vermoeden.

Artikel 2.7.6 Nadere regels volgordebepaling en toewijzing

Op grond van artikel 2.7.6 is Nadere regel 5 vastgesteld. Deze regeling bevat de volgordebepaling van kandidaten voor een standplaats voor een woonwagen.

Hoofdstuk 3 Wijzigingen van de woonruimtevoorraad

Afdeling I Voorraadvergunningen

De Huisvestingsverordening bepaalt nader dat voor de volgende vier categorieën wijzigingen in de woonruimtevoorraad een vergunning vereist is op grond van artikel 21 van de Huisvestingswet:

a. Onttrekken: woonruimte voor een ander doel dan bewoning gebruiken. Een (gedeelte van een) woning wordt bijvoorbeeld gesloopt, gebruikt als bedrijfsruimte of verhuurd aan toeristen.

b. Samenvoegen: meerdere woonruimtes worden samengevoegd.

c. Omzetten: zelfstandige woonruimte wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte, bijvoorbeeld voor kamerverhuur.

d. Woningvorming: een woonruimte wordt verbouwd tot meerdere woonruimten.

Deze vergunningen kunnen gezamenlijk worden aangemerkt als de voorraadvergunningen. Een gemeente kan hier in een Huisvestingsverordening regels over opnemen. Onttrekking is aan de orde wanneer een woning voor een andere functie dan wonen wordt gebruikt. Bijvoorbeeld bij B&B-verhuur, vakantieverhuur, bedrijfsmatige activiteiten zoals verkoop in de woning of hennepteelt. Een omzettingsvergunning is nodig wanneer iemand een woning kamergewijs wil verhuren en kan gezien worden als kamerverhuurvergunning. Hieronder worden de afzonderlijke artikelen die betrekking hebben op de verschillende vergunning nader worden toegelicht.

Paragraaf 1 werkingsgebied

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

Dit artikel geeft aan welke woonruimte in het werkingsgebied valt van het derde Hoofdstuk Wijziging van de woningvoorraad. Op deze aangewezen voorraad kan de gemeente sturen. Er is bewust gekozen om geen prijsgrenzen op te nemen in de Huisvestingswet 2014 omdat woningmarkten verschillen per gemeente. Daarbij is het mogelijk om de prijsgrens voor de sturing op woonruimtevoorraad hoger te stellen dan de prijsgrens voor de woonruimteverdeling. Daarvan in deze verordening gebruik is gemaakt. Sturing door middel van voorraadbeleid is om meerdere redenen gewenst. Een uitgebreide onderbouwing van de noodzaak tot sturing in de woonruimtevoorraad is te vinden in het rapport “Schaarstepatronen op de Amsterdamse woningmarkt 2019”. Conclusie uit het onderzoek is wederom dat de gehele woonruimtevoorraad, zowel koop- als huurwoningen, in de stadsregio Amsterdam schaars is en dat geheel Amsterdam als een schaarstegebied kan worden aangemerkt. De schaarste aan woonruimten blijkt zowel uit de wachttijden voor gereguleerde huurwoningen als uit de moeilijke (financiële) bereikbaarheid van woningen in de geliberaliseerde huursector en koopwoningen.

In het derde lid is bepaald voor welke handelingen waarbij de woonruimtevoorraad wijzigt een vergunningsplicht geldt. Het gaat daarbij om het onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvormen van woonruimten.

Voor sommige handelingen is geen voorraadvergunning vereist. Deze vormen zijn genoemd in artikel 3.1.2. en worden hieronder toegelicht. In alle andere gevallen is wel een vergunning nodig. De verschillende typen vergunningen zullen los worden toegelicht bij de betreffende artikelen.

Artikel 3.1.2 Uitzondering op de vergunningplicht

In dit artikel worden situaties genoemd waarvoor geen voorraadvergunning nodig is. Hier zijn per situatie regels aan verbonden. Die zullen per situatie worden toegelicht. Bijvoorbeeld de regels die gelden voor vakantieverhuur.

Onttrekken of samenvoegen voor gebruik als kantoor- of praktijkruimte door eigenaar (eerste en tweede lid)

Artikel 21 van de Huisvestingswet bepaalt dat in twee situaties geen onttrekkingsvergunning nodig is. Het gaat om de gevallen waarbij een woonruimte aan de voorraad wordt onttrokken ten behoeve van gebruik als kantoor- of praktijkruimte en het samenvoegen van woonruimte met een andere woonruimte ten behoeve van bewoning of gebruik als kantoor- of praktijkruimte. In beide situaties moet het gaan om een eigenaar-bewoner van een koopwoning. Deze vrijstelling geldt niet voor huurwoningen.

Verder mag het gedeeltelijk gebruik van de woonruimte als kantoor of praktijkruimte er niet toe leiden dat de woonfunctie ondergeschikt wordt aan het andere gebruik. Er dient een begrenzing te worden gegeven aan het deel dat voor een ander doeleinde dan bewoning mag worden gebruikt, waarbij enerzijds de woonruimtevoorraad beschermd wordt en anderzijds onnodige belemmeringen voor eigenaren zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Hierbij is gekozen voor een maximum van 40% van de gebruiksoppervlakte dat als kantoor – of praktijkruimte mag worden gebruikt.

De vrijstelling van de vergunning heeft alleen betrekking op het gebruik als kantoor- of praktijkruimte. Een kantoorruimte is een ruimte die gebruikt wordt om administratieve werkzaamheden te verrichten. Onder praktijkruimte wordt verstaan een ruimte die dient voor de uitoefening van een vrij beroep dan wel voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep. Hierbij kan gedacht worden aan tandartsen, fysiotherapeuten, psychologen en doctoren.De kantoor- of praktijkruimte maakt een ondergeschikt deel uit van de woning. Het gebruik als kantoor- of praktijkruimte moet tevens in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan.

De vrijstelling van de vergunningplicht geldt ook wanneer een eigenaar bewoner zijn hoofdverblijf samenvoegt met een andere woonruimte waarvan hij eigenaar is. Het gaat hierbij om situaties waarbij twee of meer naast of boven elkaar gelegen zelfstandige woonruimten bouwkundig worden samengevoegd. Dit kan dus uitsluitend zonder vergunning indien één van de woonruimten voor én na de samenvoeging wordt bewoond door de eigenaar.

Van samenvoeging van woonruimten is sprake indien de tot stand gekomen woonruimtenzowel bouwkundig als één woonruimte kan worden aangemerkt en ook feitelijk als zodanig wordt gebruikt. De eigenaar dient na samenvoeging voor de nieuw tot stand gekomen woonruimte een nummerbeschikking aan te vragen en zorg te dragen voor de aanpassing in het Kadaster.

Pagina 269 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Tweede woonruimte (derde lid)

Voor het gebruik van woonruimte als tweede woning – een pied-à-terre-is onder voorwaarden geen vergunning vereist. Huurwoningen onder de liberalisatiegrens kunnen niet vergunningsvrij als tweede woningen worden gebruikt. Dit is vanwege de schaarste van deze woningen. Verder dient de eigenaar of huurder zijn hoofdverblijf buiten Amsterdam te hebben en mag hij of zij maar één woning gebruiken als tweede woning. De achterliggende gedachte hiervan is dat sprake moet zijn van een zekere noodzaak om een tweede woning in Amsterdam aan te houden. Bijvoorbeeld in verband met werk. Een tweede woning mag daarnaast uitsluitend in gebruik zijn als een tweede verblijf en ook uitsluitend gedurende die periode zonder vergunning aan de woningvoorraad worden onttrokken. Wordt niet meer aan de voorwaarden voldaan, bijvoorbeeld door de woning voor korte of langere perioden te verhuren aan derden dan vervalt de vrijstelling en is sprake van ander gebruik dan bewoning, waarvoor een vergunning is vereist. Een voorbeeld hiervan is het al dan niet incidenteel verhuren van een tweede woning aan toeristen. In de definitie van tweede woning ligt evenwel besloten dat personen behorend tot het huishouden van de eigenaar of huurder van de tweede woning gebruik mogen maken. Dat sprake is van een huishouden dient in dit geval aangetoond te worden door een inschrijving in de BRP op eenzelfde adres.

Vakantieverhuur (vierde lid)

Vakantieverhuur is het tijdens afwezigheid van de bewoner tegen betaling in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte. Bij vakantieverhuur wordt de gehele woning bij afwezigheid van de bewoner verhuurd aan toeristen. Bij B&B wordt juist tijdens aanwezigheid van de bewoner slechts een gedeelte van de woning verhuurd aan toeristen (maximaal 40%). B&B mag het hele jaar door, voor vakantieverhuur geldt een maximum aantal verhuurde nachten van dertig per kalenderjaar.. Toeristische verhuur is woningonttrekking. Door de woning of een kamer aan toeristen te verhuren is de woning of kamer namelijk niet meer permanent beschikbaar voor bewoning. De rechter heeft meermaals vastgesteld dat er bij toeristische verhuur sprake is van woningonttrekking is.[6] Ook het eenmaal voor een korte periode verhuren van woonruimte aan toeristen betreft woonruimteonttrekking. Door de verhuur van de woning aan toeristen is namelijk sprake van een wijziging van de functie van het gebruik. De woning wordt door de verhuur aan toeristen gebruikt voor een ander doel dan voor bewoning. Voor woningonttrekking is in principe een vergunning nodig volgens de landelijke Huisvestingswet (artikel 21). Amsterdam heeft er echter voor gekozen om vakantieverhuur onder bepaalde voorwaarden zonder vergunning toe te staan. De voorwaarden waaronder vakantieverhuur wordt toegestaan zijn de volgende:

a. *de bewoner, die de woonruimte verhuurt, de betreffende woonruimte als hoofdverblijf heeft en op het adres van deze woonruimte ingeschreven staat in de*

Alleen de bewoner die staat ingeschreven en zijn hoofdverblijf heeft op het adres mag aan vakantieverhuur doen. Voor hoofdverblijf dient iemand minimaal 183 nachten in de afgelopen twaalf maanden op het adres te zijn verbleven en tevens heeft deze persoon het centrum van zijn of haar levensbelangen op dit adres

b. *vakantieverhuur maximaal dertig nachten per kalenderjaar plaatsvindt;*

Er mag 30 nachten per jaar worden verhuurd aan toeristen. Dit doet Amsterdam om de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid te beschermen.

c. *aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend;*

Vanuit de leefbaarheid en de (brand)veiligheid mag aan maximaal vier personen onderdak worden verleend. Bij meer dan vier personen is de druk op de leefbaarheid groter en ook gelden er strengere brandveiligheidseisen. Amsterdam heeft er daarom voor gekozen om de uitzondering op de vergunningplicht alleen toe te staan tot een maximum van vier personen. Bij een verhuur aan vijf personen of meer is er sprake van een te ver gaande onttrekking met te grote gevolgen voor de leefbaarheid.

d. *geen sprake is van een huurwoning in eigendom van een woningcorporatie;*

Woningcorporaties hebben een maatschappelijke rol in het bouwen, beheren en verhuren van kwalitatief goede woonruimten met een betaalbare huur voor mensen met een lager inkomen. Huurders wonen gelet op hun inkomen in deze gesubsidieerde woningen met een lage huurprijs. Daarom is het niet de bedoeling dat deze woningen worden verhuurd aan toeristen.

e. *de woonruimte niet is gelegen in een gebied waar een verbod op vakantieverhuur geldt; en,*

Daar waar de leefbaarheid en de samenstelling van de woningvoorraad dusdanig onder druk staat kan op basis van het vijfde lid van dit artikel een gebiedsverbod gelden voor vakantieverhuur. In dat geval is vakantieverhuur in het geheel niet toegestaan in dat gebied.

f. *de bewoner die verhuurt, elke keer voordat het gebruik ten behoeve van vakantieverhuur start, deze wijze van gebruik van de woonruimte door middel van een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier elektronisch heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.*

Elke keer dat iemand zijn of haar woning verhuurt aan toeristen, moet dit vóóraf worden gemeld. Er vindt veel illegale verhuur plaats en voor Amsterdam is het voor een juiste handhaving essentieel om te weten waar toeristische verhuur plaatsvindt. Een meldplicht is daarom noodzakelijk.

Pagina 270 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Gebiedsverbod vakantieverhuur (vijfde lid)

Op grond van dit lid kan het college gebieden aanwijzen waar een verbod op vakantieverhuur geldt. De term gebied wordt hier taalkundig gebruikt. De aanwijzing kan op elk gebiedsniveau binnen de Amsterdamse gebiedsindeling worden uitgevoerd. Het college kan ook een bepaalde wijk of buurt aanwijzen als verbodsgebied. Er is gekozen om deze gebieden niet in de verordening op te nemen omdat de factoren op grond waarvan een verbod noodzakelijk is van tijd tot tijd kunnen verschillen.

Omzetting tot twee bewoners (zesde lid)

De Huisvestingswet bepaalt dat een woonruimte wordt bewoond door één huishouden. Als een woning wordt bewoond door meerdere personen, die samen geen huishouden vormen, is er sprake van omzetting naar meerdere onzelfstandige woonruimten. Hiervoor is conform de Huisvestingswet een omzettingsvergunning nodig. Voor bewoning voor drie of meer personen (niet zijnde een huishouden) geldt in Amsterdam een verplichte omzettingsvergunning (zie artikel 3.3.11. e.v.). Voor omzetting vanwege bewoning door twee personen geldt geen vergunningplicht. De gemeente Amsterdam wil twee vrienden die samenwonen namelijk niet anders behandelen dan een stel. Temeer ook omdat hierbij geen leefbaarheidseffecten optreden.

Inwoning (zevende lid en achtste lid)

Inwoning is een woonvorm waarbij een bewoner een ander de helpende hand biedt door woonruimte aan te bieden in zijn of haar woning. Bijvoorbeeld een inwonende vriend(in) of familieleden die tijdelijk huisvesting nodig hebben door bijvoorbeeld een scheiding of de zorg voor (oudere) familieleden. Bij inwoning bestaat van te voren niet de intentie een woning te delen. Er is een duidelijk onderscheid tussen de aanvankelijke bewoner en de inwoner. Inwoning is onder voorwaarden uitgezonderd van deze vergunningplicht.

Om te borgen dat niet van begin af aan de intentie bestaat een woning te delen, is vereist dat een huishouden al minimaal twee jaar in dezelfde samenstelling op een woning ingeschreven staat voordat vergunningsvrij een ander huishouden kan inwonen. Wanneer er sprake is van inwoning ten behoeve van mantelzorg in de zin van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 of inwoning van eerste- en tweedegraads familieleden is deze voorwaarde niet van toepassing (achtste lid). Bijvoorbeeld wanneer een nieuwe, grotere woning wordt betrokken juist om ruimte te bieden aan een opa of oma. In dit soort gevallen is het niet wenselijk eisen te stellen aan de inschrijvingsperiode. Daarnaast mag er maximaal één ander huishouden inwonen om een te grote druk op de leefbaarheid van de woonomgeving te voorkomen. Indien iemand meerdere huishoudens wil laten inwonen, dient een omzettingsvergunning aangevraagd te worden. Hier zijn voorwaarden aan verbonden die in een dergelijk geval de leefbaarheid borgen.

Kennelijke afbreuk (negende lid)

De wetgever en de gemeente hebben ervoor gekozen om niet in alle gevallen waarbij sprake is van (gedeeltelijk) onttrekken, samenvoegen en omzetten van woningen een vergunning te vragen. Misbruik maken van deze vrijstellingen is uiteraard niet toegestaan. Daarom is hier aangegeven dat in de gevallen waarbij bewust handelingen worden verricht teneinde de vergunningsplicht te ontduiken, kan worden opgetreden. Te denken valt aan het voor een korte periode inschrijven op een adres door de eigenaar, teneinde twee woningen samen te voegen om vervolgens de samengevoegde woning weer op de huurmarkt aan te bieden. Deze bepaling heeft een zelfstandige betekenis naast artikel 4.3.1 en 4.3.2 aangezien die artikelen betrekking hebben op handelen in strijd met een vergunning. Deze bepaling is daarentegen bedoeld om op te kunnen treden tegen oneigenlijk gebruik van een uitzondering op een vergunningplicht.

Uitzondering vergunningplicht bij bijzondere omstandigheden (tiende lid)

Met regelgeving is het moeilijk om alle bestaande en toekomstige situaties volledig te beschrijven en te voorspellen. Dit lid geeft de mogelijkheid aan het college om in het geval van bijzondere omstandigheden in individuele gevallen te bepalen dat er een uitzondering op de vergunningplicht geldt. Aan deze uitzondering kunnen voorwaarden en voorschriften worden verbonden.

Paragraaf 2 Algemene bepalingen voorraadvergunningen

Artikel 3.2.1 Aanvraag vergunning

Een aanvraag mag betrekking hebben op meerdere aangrenzende woonruimten, mits sprake is van een samenhang en de woonruimten aan elkaar grenzen. Een aanvraag moet afzonderlijk worden behandeld indien een gezamenlijke behandeling een goede beoordeling in de weg staat. Alleen de eigenaar kan de vergunning aanvragen.

Artikel 3.2.2 Te verstrekken gegevens

De aanvrager moet bij een vergunningaanvraag onder meer adresgegevens en hoofdverblijf van eigenaar en bewoners aanleveren, alsmede de huurpunten volgens het Woningwaarderingsstelsel van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft. Ook moet de aanvrager de voorgenomen handeling motiveren. Voor B&B en kamerverhuur gelden aparte te verstrekken gegevens die bij de desbetreffende artikel specifiek worden toegelicht.

Artikel 3.2.3 In te dienen bescheiden

Pagina 271 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Veiling biljet.nl

Bij een aanvraag moeten verschillende bescheiden worden overgelegd. Het gaat onder andere om tekeningen waarmee burgemeester en wethouders inzicht krijgen in de situatie. In geval er sprake is van reële compensatie, wordt van de aanvrager een compensatievoorstel gevraagd. Ook kan informatie over eventueel verleende subsidies voor woningverbetering worden opgevraagd. Mocht dit voor de aanvraag noodzakelijk zijn, dan kunnen nadere gegevens of stukken worden gevraagd. Gekozen is om geen gegevens op te vragen die reeds bij de gemeente bekend zijn.

Artikel 3.2.4 Beslistermijn

De beslistermijn op de vergunningaanvraag is acht weken, met een mogelijke verlenging van zes weken.

Artikel 3.2.5 Beschikkingsvereisten

Dit artikel schrijft voor wat in een voorraadvergunning wordt opgenomen. Het moet duidelijk zijn om welke woonruimte(n) het gaat en er wordt standaard het voorschrift opgenomen dat nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, binnen één jaar van de vergunning gebruik moet worden gemaakt. Voor de omzettingsvergunning en de vergunning voor woningvorming geldt dat de vergunning binnen zes maanden in gebruik moet worden genomen (tweede lid). Voor de vergunning ten behoeve van een B&B geldt dat op de vergunning ook de naam van de exploitant(en) en de ruimte waar de gasten verblijven, moeten worden opgenomen.

Artikel 3.2.6 Overdracht voorraadvergunning

Dit artikel bepaalt dat bij overdracht van woonruimte(n) de nieuwe eigenaar ook de nieuwe vergunninghouder wordt van een afgegeven voorraadvergunning. De Huisvestingswet ontbeert een regeling hiervoor. Deze bepaling is daarmee toegevoegd om te voorkomen dat een reeds vergunde situatie door eigendomsoverdracht een onvergunde status krijgt. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen wanneer er kamerhuurders in een woning wonen waarvoor een omzettingsvergunning is afgegeven, en de eigenaar en tevens verhuurder de woning verkoopt aan een nieuwe eigenaar. Het vervallen van de vergunning is hier niet de bedoeling. Koop breekt immers geen huur en de nieuwe eigenaar en verhuurder zou daarmee anders in de problemen komen. Ook voor een onttrekkingsvergunning voor bijvoorbeeld een winkel geldt uiteraard dat wanneer de winkel gekocht wordt door een nieuwe eigenaar, het voor de hand ligt om de afgegeven onttrekkingsvergunning mee over gaat naar de nieuwe eigenaar. De Bibob-toets kan wel worden uitgevoerd bij deze nieuwe eigenaar en eventueel leiden tot het intrekken van de vergunning.

Paragraaf 3 Weigeringsgronden vergunningverlening

Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden

Dit artikel bevat de gronden waarop een voorraadvergunning of wordt geweigerd.

Bibob (eerste lid onder a)

Voor alle aanvragen van een voorraadvergunning geldt dat deze worden geweigerd als er sprake is van een situatie die valt onder de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). De Wet Bibob is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument. Als er een ernstig gevaar dreigt dat bijvoorbeeld een vergunning wordt misbruikt, kan de gemeente de aanvraag weigeren of de afgegeven vergunning intrekken. Dit kan volgen uit de zogenaamde Bibob-toets. Zo wordt voorkomen dat de gemeente Amsterdam indirect criminele activiteiten faciliteert en wordt bovendien de concurrentiepositie van bonafide ondernemers beschermd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan eigenaren die met justitie in aanraking zijn geweest.

Niet voldaan aan voorwaarden (eerste lid onder b)

Voor alle voorraadvergunningen gelden specifieke voorwaarden die vooraf worden gesteld. Wanneer de aanvraag niet aan deze voorwaarden voldoet, wordt de vergunning geweigerd.

Legalisatie bestaande situatie met overlast (eerste lid onder c)

Voor elke aanvraag van een voorraadvergunning die ziet op een reeds bestaande onvergunde situatie die met de aanvraag beoogd wordt te legaliseren, geldt dat deze wordt geweigerd indien er reeds sprake is aantoonbare overlast.

Voorraadvergunningen zonder quotum (tweede lid en derde lid)

Voor voorraadvergunningen geldt dat er een onderscheid valt te maken tussen de voorraadvergunning waarvoor quota gelden, en de voorraadvergunningen waarvoor geen quota gelden. Voor de omzettingsvergunning voor kamerverhuur en voor de onttrekkingsvergunning voor B&B gelden quota. Deze vergunningen zullen conform deze quota worden verdeeld, mits ze uiteraard aan de voorwaarden voldoen en de aanvrager de Bibob-toets doorkomt en er geen sprake is van een bestaande situatie met overlast. Voor de overige voorraadvergunningen (zonder quota) geldt ingevolge dit tweede lid een individuele belangenafweging.

Het gaat hierbij om een belangenafweging tussen het belang van de aanvrager enerzijds en het belang van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid anderzijds. Is het belang van de aanvrager even groot als, of groter dan, het belang van het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad, dan wordt de vergunning verleend. Is het belang van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad groter, maar kan dit belang door het stellen van voorwaarden en voorschriften bij de vergunning voldoende worden gediend, dan wordt

de vergunning ook verleend. Is het waarborgen van het belang van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad niet mogelijk door het stellen van voorwaarden of voorschriften, dan wordt de vergunning geweigerd. Bij de belangenafweging kan daarnaast leefbaarheid in een wijk, buurt of straat worden betrokken. Te denken valt aan gevaar voor overlast, te eenzijdige bewoning of teveel bedrijven in een woonomgeving.

Voorraadvergunningen met quotum

Voor de omzettingsvergunning voor kamerverhuur en voor de onttrekkingsvergunning voor B&B gelden quota per wijk. Deze vergunningen zullen conform deze quota worden verdeeld, mits ze uiteraard aan de specifieke voorwaarden voor deze vergunningen en de aanvrager de Bibob-toets doorkomt en er geen sprake is van een bestaande situatie met overlast. De wijkquota borgen een goede spreiding van deze gebruiksvormen over de wijken en voorkomen dat grote concentraties kunnen ontstaan, te meer nu de quota zijn verdeeld over 99 wijken. De wijkindeling is gebaseerd op de gebiedsindeling van Amsterdam. De relatief lage wijkquota zorgen ervoor dat de extra druk die van deze vorm van bewoning of gebruik van woonruimte uitgaat op het woon- en leefklimaat niet onevenredig zal zijn. Naast de wijkquota zijn nog andere voorwaarden gesteld om in aanmerking te komen voor een vergunning.

Voor de voorraadvergunningen met quota geldt in afwijking van de overige voorraadvergunning dat er geen individuele belangenafweging gemaakt wordt. De belangenafweging is verdisconteerd in de quota. Voor heel Amsterdam geldt daarmee eenzelfde toetskader. In het verleden leidden individuele toetsen tot verschillend beleid tussen de verschillende stadsdelen. Daarnaast is door de rechter bepaald dat vergunningen met quota geen ruimte biedt voor een individuele belangenafweging naast de aan het beleid ten grondslag liggende belangenafweging op basis waarvan het quotum is vastgesteld.[7] Het is dus, naast beleidsmatig, ook juridisch niet mogelijk naast deze quota ook nog op individueel niveau een belangenafweging te laten plaatsvinden. In het vierde lid is volledigheidshalve opgenomen dat aanvragen die zien op een voorraadvergunning waarvoor een quotum geldt, worden geweigerd indien het quotum is bereikt of een aanmelding is uitgeloot.

Artikel 3.3.2 Intrekking vergunning

Dit artikel geeft de gronden waarop een voorraadvergunning kan worden ingetrokken. De vergunning kan worden ingetrokken indien deze niet binnen één jaar in gebruik wordt genomen. Daarnaast kan de vergunning worden ingetrokken als deze is verleend op basis van foutieve gegevens, als er sprake is van een Bibob-situatie (zie artikel 3.3.1) of als de vergunninghouder geen gebruik meer maakt van de vergunning. Hierbij kan gedacht worden aan de situatie dat een omgezette woning met studentenkamers weer aan een gezin wordt verhuurd, of wanneer iemand stopt met zijn B&B. Deze vergunninghouders kunnen kenbaar maken geen gebruik meer te maken van de vergunning. Tot slot kan de vergunning worden ingetrokken als niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften. Deze voorwaarden en voorschriften worden bij de artikelen over de specifieke vergunning nader toegelicht. Wanneer een verhuurder van kamers blijkt geen individuele huurcontracten met de kamerhuurders te zijn overeengekomen (één van de voorschriften bij de omzettingsvergunning), kan dat een reden zijn tot intrekking van de omzettingsvergunning. Zo geldt voor elke voorraadvergunning dat het niet voldoen aan de gestelde voorwaarden en voorschriften kan leiden tot intrekking van de verleende vergunning. Het tweede lid bepaalt dat wanneer een omzettings- of onttrekkingsvergunning is ingetrokken dat de woonruimte waarop deze vergunning betrekking had, weer als zelfstandige woonruimte in gebruik moet worden genomen. Voor afwijkend gebruik is dan opnieuw een vergunning vereist.

Artikel 3.3.3 Tijdelijke voorraadvergunning

De verordening biedt ook de mogelijkheid om een tijdelijke vergunning te verlenen voor die gevallen dat woonruimte tijdelijk een andere functie krijgt. Denk aan een situatie dat een woning wordt verbouwd maar wel tijdelijk kan worden gebruikt voor een andere functie. Voor vergunningen met een quotum, B&B en kamerverhuur, geldt een eigen tijdelijkheid. Dit wordt bij de specifieke artikelen toegelicht.

Artikel 3.3.4 Onttrekkingsvergunning voor sloop

Bij het verdwijnen van woningen door sloop is in alle gevallen een onttrekkingsvergunning nodig. Er kunnen situaties zijn waarbij sloop onvermijdelijk is of zelf gewenst is. Het kan zijn dat de staat van een gebouw dusdanig slecht is dat sloop de enige oplossing is. Daarnaast kan sprake zijn van plannen of afspraken in het kader van gebiedsgerichte aanpak om woningen te slopen, zodat hiervoor in de plaats meer woningen, woningen van betere kwaliteit of woningen waar in de buurt een groot tekort aan is, kunnen worden gerealiseerd. Het tweede lid bepaalt dat bij sloop reële compensatie kan worden geëist. Omdat er bij sloop een woonruimte wordt onttrokken aan de voorraad en de gehele woningvoorraad in Amsterdam schaars is, kan om de negatieve effecten van de onttrekking te compenseren gevraagd worden om reële compensatie. Er moet dan binnen een bepaalde termijn na de afgifte van de vergunning een woonruimte worden toegevoegd die wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardig is aan de onttrokken woonruimte. Hiermee wordt de balans hersteld.

Het derde lid bevat de gronden waarop een onttrekkingsvergunning ten behoeve van sloop kan worden geweigerd. Een vergunning kan worden geweigerd indien:

a. *er geen bouwtechnische noodzaak tot sloop aanwezig is, onder meer blijkend uit de optie tot renovatie, tenzij deze renovatie redelijkerwijs financieel niet kan worden verwacht*

Soms kunnen bouwtechnische problemen worden opgelost door middel van renovatie in plaats van sloop. Dat is mede afhankelijk van de bouwtechnische staat en de transformatiemogelijkheden van het casco. Renovatie

Pagina 273 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Veiling biljet.nl

kan in verschillende gradaties uitgevoerd worden; van een minimale opknapbeurt tot een ingrijpende technische en functionele herindeling. Bij gestapelde bouw is maatwerk per woning lastiger te realiseren omdat meer beslissingen collectief genomen moeten worden en verticale verbindingen vaak vastliggen. Sloopnieuwbouw kan alleen in beeld komen indien er problemen zijn met de fundering en het casco en daarmee de kosten van renovatie onevenredig hoog worden. Als er geen noodzaak is tot sloop kan er worden geweigerd.

b. *sloop voor het realiseren van een beleidsdoelstelling in het kader van gebiedsgerichte aanpak niet noodzakelijk is;*

Het realiseren van een beleidsdoelstelling die voortvloeit uit een gebiedsgerichte aanpak, passend binnen het kader van behoud en samenstelling van de voorraad en leefbaarheid, kan een reden zijn om woningen te slopen om zo ruimte vrij te maken voor nieuwbouw die beter voldoet aan beleidsdoelstellingen. Indien het realiseren van een beleidsdoelstelling in het kader van gebiedsgerichte aanpak ook kan worden bereikt door renovatie van woonruimten en sloop derhalve niet noodzakelijk is, kan er worden geweigerd.

c. *sloop schade oplevert met het oog op de sociale samenhang of identiteit van een gebied;*

Indien gebieden (vaak op buurtniveau) een sterke sociale samenhang vertonen, kan het wenselijk zijn om het bestaande sociale netwerk te behouden en heeft renovatie (met terugkeer van de bewoners) de voorkeur boven sloop. Bij de vergunningverlening voor sloop moet wordt gekeken in de vastgestelde beleidsdocumenten over het betreffende gebied, waarin is bepaald dat sociale structuur en of identiteit van een gebied behouden moet blijven of juist moet wijzigen.

d. *het gaat om een woonruimte met cultuurhistorische waarde, e. het gaat om een woonruimte dat is opgenomen in de Ordekaarten uit de Welstands-nota 'De Schoonheid van Amsterdam'; of, f. het gaat om een woonruimte waarvan de architectonische bestemming in het bestemmingplan is opgenomen.*

Woonruimten hebben vaak meer betekenis dan alleen een plek om te wonen. De gebouwde omgeving is een afspiegeling van de maatschappij en de geschiedenis, het geeft karakter aan een buurt en haar bewonersidentiteit. Renovatie van bebouwing die een bijdrage levert aan de bestaande cultuurhistorische of architectonische identiteit en herkenbaarheid van een buurt verdient daarom de voorkeur boven sloop. Voor bewoners is dit een belangrijk element in de waardering voor hun buurt. Het draagt zo bij aan de leefbaarheid van een buurt.

Het voorgaande als bedoeld onder d, e en f, geldt in ieder geval voor:

- woningen met een monumentenstatus en woningen in beschermde stadsgezichten. Deze woningen zijn beschermd door de Erfgoedwet en of de Wet Ruimtelijke Ordening.
- woningen die zijn opgenomen in de Ordekaarten uit de Welstandsnota (De Schoonheid van Amsterdam). heeft de gemeente voor bijna alle gebieden Ordekaarten opgesteld waarin de cultuurhistorische waarde van alle woningen in een gebied is bepaald (beoordeeld op verschillende aspecten waaronder architectonisch en stedenbouwkundig). In de Welstandsnota is aangegeven welke gevolgen een orde heeft voor de mogelijkheid om te renoveren en of te slopen en onder welke voorwaarden. Maar ook panden die in de Ordekaarten minder hoog scoren, kunnen belangrijk zijn voor de leefbaarheid in een gebied.
- woningen waarvan de architectonische bestemming in het bestemmingplan is opgenomen.
- woningen die volgens de publieke opinie een cultuurhistorische waarde hebben zonder officiële monumentenstatus of vastgelegde orde in een bestemmingsplan.

In het vierde lid wordt tot slot bepaald dat de bouwtechnische noodzaak dient te worden aangetoond. Ook een raming van renovatiekosten voor de eigenaar waaruit blijkt dat renovatie redelijkerwijs niet van hem of haar kan worden verwacht, moet worden aangeleverd.

Artikel 3.3.5 Quotumvoorwaarden onttrekkingsvergunning voor een Bed & Breakfast (B&B)

B&B is het tegen betaling in gebruik geven van een deel van een woonruimte aan anderen voor kort verblijf, doorgaans aan toeristen. De bewoner van de woning exploiteert de B&B en is aanwezig wanneer er gasten in de B&B verblijven. O.g.v. artikel 21, onderdeel a, van de Huisvestingswet is een onttrekkingsvergunning vereist wanneer een woonruimte anders dan ten behoeve van bewoning wordt gebruikt. Tot 2020 gold er een uitzondering voor deze vergunningplicht en kon met een eenmalige melding van de B&B volstaan worden. In de Huisvestingsverordening 2020 is in plaats van een meldingsplicht een vergunningplicht ingevoerd.

Er gelden wijkquota die zijn ingevoerd voor alle 99 wijken in Amsterdam. Per wijk is bepaald hoeveel B&B's er maximaal mogen zijn. Om te hoge concentratie in bepaalde delen van de stad te voorkomen zijn de quota op wijkniveau vastgesteld in plaats van per stadsdeel of stadsbreed. En in verband met het streven naar balans in de stad en vanuit leefbaarheidsoogpunt wordt voorkomen dat teveel groei mogelijk wordt gemaakt voor B&B's:

- In wijken waar op 31 december 2018 minder dan 15 B&B's waren, geldt een quotum van 15
- In wijken waar op 31 december 2018 tussen de 15-100 B&B's waren, geldt een maximale groei van 10%; en,

Pagina 274 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

- In wijken waar op 31 december 2018 meer dan 100 B&B's waren, is geen groei meer mogelijk.

Als randvoorwaarde geldt, ter de bescherming van de woonruimtevoorraad, dat er in een wijk in maximaal 4% van het aantal particuliere huur- en koopwoningen een B&B mag worden geëxploiteerd. De hoogtes van de quota worden door burgemeester en wethouders bij nadere regel vastgesteld en kunnen worden aangepast op maatschappelijke ontwikkelingen. De gegeven berekening hierboven is dan ook gebaseerd op het peilmoment van 1 januari 2020.

De gemeente Amsterdam wil capaciteitsbeleid voeren ten aanzien van de B&B's om de Amsterdamse woonruimtevoorraad en de leefbaarheid in woonwijken te beschermen. Zonder capaciteitsbeleid blijft een ongelimiteerde groei van het aantal B&B's mogelijk en dit past niet in een schaarse woningmarkt. Door de quota per wijk vast te stellen wordt clustering van de B&B's in bepaalde delen van de stad voorkomen. Een hoge concentratie van het aantal B&B's is van invloed op de leefbaarheid in woonwijken. Hierbij kan worden gedacht aan overlast, drukte, afvalproblematiek en de lokale overheersing van toeristenwinkels binnen het winkelaanbod. B&B's mogen het hele jaar worden verhuurd waardoor buren het hele jaar door geconfronteerd kunnen worden met arriverende en vertrekkende gasten (rolkoffers) en overlast van toeristen in hun directe woonomgeving vanwege een ander dag-nachtritme. Met de wijkquota is dus ook nadrukkelijk een ruimtelijke sturing beoogd over de 99 wijken in Amsterdam en niet alleen de bescherming van de woningvoorraad over heel Amsterdam genomen. Met de quota is vanuit het oogpunt van bestaande rechten en rechtszekerheid echter ook rekening gehouden met de huidige hoeveelheid B&B's in de stad door bij het vaststellen van de quota rekening te houden met de hoeveelheid bestaande B&B's.

Omdat er quota gelden voor het aan het aantal af te geven vergunningen kunnen vergunningen schaars worden. Dat betekent dat er in een wijk meer mensen een B&B willen exploiteren dan dat er vergunningen beschikbaar zijn volgens het quotum. De Europese Dienstenrichtlijn stelt eisen aan de verdeling van schaarse vergunningen. De verdelingscriteria moeten objectief en eerlijk zijn. Indien het aantal aanvragen hoger is dan het wijkquotum zullen de vergunningen daarom worden geloot.

Op grond van de Europese Dienstenrichtlijn dient bij de verdeling van schaarse vergunningen mededingingsruimte te worden geboden aan nieuwe toetreders. Schaarse vergunningen mogen daarom in beginsel alleen voor bepaalde tijd worden verleend. Wanneer vergunningen voor onbepaalde tijd worden versterkt, zit de markt op slot in die wijken waar het quotum is bereikt. Er komen in beginsel niet zomaar vergunningen vrij. Dat is de reden dat de vergunning op grond van de Europese Dienstenrichtlijn tijdelijk moeten zijn. De B&B-vergunning geldt daarom voor maximaal acht jaar. Dit wordt nader toegelicht bij artikel 3.3.7, onderdeel f.

Artikel 3.3.6 In te dienen bescheiden bij de aanvraag van een onttrekkingsvergunning voor B&B

Bij de aanvraag voor een onttrekkingsvergunning ten behoeve van een B&B dienen bescheiden te worden ingediend. Naast de naam van de eigenaar is dit de naam van exploitant, of exploitanten, en het adres van de exploitant(en) waarvoor de vergunning wordt aangevraagd. In geval dat de eigenaar zelf de exploitant is, komen de naam van de eigenaar en van de exploitant overeen. Wanneer sprake is van een huurder die de B&B exploiteert, wordt deze als exploitant op de vergunning opgenomen. Het is wel de eigenaar die de vergunning moet aanvragen. Artikel 23 van de Huisvestingswet schrijft dwingend voor dat de eigenaar van een woonruimte de vergunning moet aanvragen. Het is voor de gemeente daarnaast ook belangrijk om te weten of de eigenaar van de woonruimte instemt met het feit dat de huurder een B&B exploiteert in de gehuurde woning. Het aanvragen van de vergunning op naam van de eigenaar waarborgt dat de eigenaar akkoord is met de exploitatie van een B&B door de huurder. Er kan sprake zijn van meer exploitanten als deze tot hetzelfde huishouden behoren. Een stelletje of gezin kan dus gezamenlijk de B&B exploiteren en gezamenlijk op de vergunning worden opgenomen als zijnde exploitanten. Dit geldt wel alleen voor exploitanten die tot hetzelfde huishouden behoren.

Tot slot dient een plattegrond van de gehele woning te worden aangeleverd waarbij aangegeven is op welke ruimte de aanvraag betrekking heeft (de ruimte in de woning waar de gasten verblijven).

Artikel 3.3.7 Voorwaarden en voorschriften onttrekkingsvergunning voor B&B

Het eerste lid van dit artikel bevat de voorwaarden voor een onttrekkingsvergunning ten behoeve van een B&B, het tweede lid de voorschriften. In aanvulling op de in artikel 3.3.5 genoemde quotumvoorwaarden, gelden de volgende voorwaarden:

a. *de exploitant(en) van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft, heeft (of hebben) de woonruimte als hoofdverblijf en staat (of staan) in de basisregistratie personen op het adres van de woonruimte ingeschreven;*

De exploitant(en) dient (of dienen) te staan ingeschreven op het adres van de B&B en aldaar hoofdverblijf te hebben. Voor hoofdverblijf dient iemand minimaal 183 nachten in de afgelopen twaalf maanden op het adres te zijn verbleven en tevens heeft deze persoon het centrum van zijn of haar levensbelangen op dit adres

b. *de B&B voldoet aan de oppervlakte-eisen;*

Om te voorkomen dat een te groot aantal vierkante meters voor toeristische verhuur wordt gebruikt in plaats van voor bewoning gelden er maximale oppervlakte-eisen voor B&B's. De exacte oppervlakte-eisen zijn apart vastgesteld door burgemeester en wethouders. Voor de ruimte die geldt als B&B geldt dat de vierkante meters van de ruimten die exclusief aan de toerist(en) ter beschikking worden gesteld volledig meetellen en de vierkante meters van de gemeenschappelijke ruimten, die worden gedeeld door de bewoner met de toerist(en), voor de helft meetellen.

Pagina 275 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Peilmoment 2020: 40% van de woning mag maximaal worden verhuurd met een absoluut maximum van 61 vierkante meter, ongeacht de grootte van de woning.

c. *de B&B beschikt over maximaal vier slaapplaatsen voor gasten*

Een B&B mag beschikken over maximaal vier slaapplaatsen voor gasten. Bij de vergunningsaanvraag dient een plattegrond te worden verstrekt waarop is aangegeven waar in de woning de gasten verblijven.

d. *de B&B-woonruimte die ten behoeve van B&B wordt onttrokken is een deel van een zelfstandige woonruimte;*

Een B&B mag alleen worden gehouden in een deel van een zelfstandige woonruimte. Anders gezegd: een B&B mag niet op zichzelf een zelfstandige woonruimte zijn. Een woonruimte is zelfstandig als deze beschikt over (cumulatief) een eigen keuken, en een toilet, en een wasgelegenheid en een eigen opgang. Deze voorwaarde beschermt de samenstelling van de woonruimtevoorraad omdat anders een zelfstandige woonruimte die bewoond kan worden door een huishouden wordt onttrokken.

e. *de woonruimte die wordt onttrokken is niet in eigendom van een woningcorporatie;*

Woningcorporaties hebben een maatschappelijke rol in het bouwen, beheren en verhuren van kwalitatief goede woonruimten met een betaalbare huur voor mensen met een lager inkomen. Huurders wonen gelet op hun inkomen in deze gesubsidieerde woningen met een lage huurprijs. Daarom is het niet de bedoeling dat deze woningen tegen betaling worden verhuurd aan toeristen.

f. *de vergunning is geldig voor een periode van ten hoogste acht jaar;*

Op grond van de Europese Dienstenrichtlijn dient bij de verdeling van schaarse vergunningen mededingingsruimte te worden geboden aan nieuwe toetreders. Schaarse vergunningen mogen daarom in beginsel alleen voor bepaalde tijd worden verleend. Wanneer vergunningen voor onbepaalde tijd worden versterkt, zit de markt op slot in die wijken waar het quotum is bereikt. Er komen in beginsel niet zomaar vergunningen vrij. Dat is de reden dat de vergunning op grond van de Europese Dienstenrichtlijn tijdelijk moeten zijn. De B&B-vergunning geldt daarom voor maximaal acht jaar.

g. *de vergunning is exploitant- en woonruimtegebonden ;*

De B&B-vergunning is zowel exploitant- als woonruimtegebonden. De vergunning geldt specifiek voor de vergunninghouder en voor een specifieke ruimte. Wanneer de exploitant verhuist, vervalt de vergunning voor de vergunninghouder en tevens voor de specifieke ruimte. De vergunninghouder kan zijn vergunning niet meenemen, noch blijft de vergunning gelden voor de ruimte waarvoor zij is gegeven.

h. *meer dan één exploitant kan slechts wanneer deze exploitanten tot hetzelfde huishouden behoren; en,*

Er kan sprake zijn van meer exploitanten als deze tot hetzelfde huishouden behoren. Een stelletje of gezin kan dus gezamenlijk een B&B exploiteren en gezamenlijk op de vergunning worden opgenomen als zijnde exploitanten. Dit geldt wel alleen voor exploitanten die tot hetzelfde huishouden behoren. Dat betekent twee personen, met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

i. *ten aanzien van de exploitant(en) is in de afgelopen vijf jaar geen B&B-vergunning ingetrokken vanwege een recidive, het tweemaal schenden van de voorwaarden binnen drie jaar, als bedoeld in tabel 4 onder bijlage 3.*

In de boetetabel is opgenomen dat, wanneer er binnen drie jaar tweemaal een overtreding heeft plaatsgevonden vanwege het schenden van de voorwaarden, naast een tweede boete ook de vergunning wordt ingetrokken. In dat geval wordt er voor een periode van vijf jaar geen vergunning meer verleend voor de specifieke exploitant(en).

Het tweede lid bevat de volgende voorschriften die worden voorgeschreven in het geval van een B&B:

a. *de exploitant(en) waar de aanvraag betrekking op heeft, exploiteert (of exploiteren) de B&B zelf en houdt (of houden) nachtverblijf in de woonruimte tijdens het verblijf van gasten;*

B&B verschilt van vakantieverhuur in de zin dat de bewoner juist niet met vakantie maar in de woning aanwezig is tijdens de verhuur. Daarbij hoort dat de bewoner in ieder geval nachtverblijf houdt in de woning wanneer hij deze deels aan gasten verhuurt. De bewoner is verantwoordelijk voor het toezicht op de gasten. Deze voorwaarde beschermt de leefbaarheid en legitimeert dat een B&B het hele jaar mag worden verhuurd en niet is gebonden aan een maximaal aantal verhuurbare nachten zoals bij vakantieverhuur het geval is.

b. *in de B&B wordt aan maximaal vier personen logies verleend;*

Per nacht mag aan maximaal vier gasten logies worden verleend. Kinderen en baby's zijn ook gasten en tellen mee. Het maximum aantal van vier is naast de leefbaarheid ook mede gestoeld op brandveiligheid. Het is daarom ook belangrijk kinderen en baby's mee te tellen. Dit zijn juist extra kwetsbare personen in het geval van brand.

c. *de woonruimte wordt in de periode dat de vergunning geldig is niet aangeboden voor vakantieverhuur;*

Een woning waar een B&B-vergunning op rust mag in het geheel niet worden aangeboden voor vakantieverhuur. De figuren van toeristische verhuur moeten goed van elkaar worden gescheiden en bij twee verschillende onttrekkingen

Pagina 276 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

binnen één woonruimte komt de woonfunctie van de woonruimte te veel onder druk te staan. Een woning waar permanent één woonruimte van wordt onttrokken ten behoeve van een B&B leent zich, naast deze B&B, niet om daarnaast ook nog maximaal dertig per jaar volledig te worden onttrokken aan de woningvoorraad voor toeristische verhuur. De mate van onttrekking is in de verordening immers per onderdeel (B&B of vakantieverhuur) gemaximeerd met het oog op het behoud van de woonfunctie en de bescherming van de leefbaarheid. Het combineren van twee maxima (betreffende oppervlakte, respectievelijk verhuurtermijn) zou betekenen dat feitelijk van meer onttrekking sprake is dan per onderdeel afzonderlijk is toegestaan. Dat ondergraaft de doelstelling van het beleid.

d. *de B&B wordt gehouden in een deel van een zelfstandige woonruimte; en,*

Een B&B mag alleen worden gehouden in een deel van de zelfstandige woning. Anders gezegd: een B&B mag niet op zichzelf een zelfstandige woonruimte zijn. Een woonruimte is zelfstandig als deze beschikt over (cumulatief) een eigen keuken, en een toilet, en een wasgelegenheid en een eigen opgang. Dit voorschrift beschermt de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Dit is zowel een voorwaarde die voor vergunningverlening wordt getoetst alsmede een gedraging (voorschrift) die gedurende de vergunningstermijn getoetst wordt.

e. *er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op.*

Een B&B mag geen onaanvaardbare overlast veroorzaken in de buurt. Deze overlast moet wel aantoonbaar zijn op basis van objectieve feiten en omstandigheden en men moet er eerst zelf proberen uit te komen. Wanneer de B&B als overlastveroorzaker is gewezen op de overlast en dit niet heeft geleid tot een oplossing kan er sprake zijn van een onaanvaardbare inbreuk op het leefmilieu en kan er vanwege schending van dit voorschrift worden beboet of kan de vergunning worden ingetrokken.

Artikel 3.3.8 Overgangsrecht B&B

Bij de invoering van het vergunningsstelsel en de verandering die dit teweeg brengt, speelt rechtszekerheid een belangrijke rol. De B&B-houders die zich voor 1 januari 2019 bij de gemeente hebben gemeld en aan de toen geldende voorwaarden voldeden krijgen daarom recht op een overgangsregeling van zes jaar. Om in aanmerking te komen voor het overgangsrecht dient de B&B zich wel aan te melden voor de mogelijke loting in de wijk. De B&B's van voor 2019 zijn in twee groepen te verdelen.

1. *In de wijken waar op basis van artikel 3.3.5, tweede lid, is geloot, geldt voor B&B-houders die zich voor 1 januari 2019 hebben gemeld, en bij deze loting zijn uitgeloot, dat zij nog zes jaar de B&B mogen exploiteren op basis van de tot 2020 geldende voorwaarden.*

B&B's die worden uitgeloot krijgen zes jaar overgangsrecht. Hiermee kunnen zij zich voorbereiden op de verandering.

2. *In aanvulling op het eerste lid, geldt voor B&B-houders die zich voor 1 januari 2019 hebben gemeld en onder de voorwaarde dat zij een vergunning hebben als bedoeld in artikel 3.3.7 dat zij nog zes jaar de B&B mogen exploiteren onder de tot 2020 geldende voorwaarden.*

B&B's die wel worden ingeloot, of zonder loting gewoon een vergunning krijgen omdat een wijkquotum wordt bereikt, hebben overgangsrecht ten aanzien van hun oude rechten. Te denken valt aan een B&B die op basis van de tot 2020 geldende voorwaarden een B&B had van 80 vierkante meter, dat in het nieuwe stelsel moet worden teruggebracht tot 61 vierkante meter. Dat hoeft dan pas na zes jaar te geschieden.

Artikel 3.3.9 Onttrekkingsvergunning voor ander gebruik (niet zijnde B&B)

In Amsterdam is in alle categorieën van de woningvoorraad sprake van schaarste. Daarom wordt in principe geen vergunning verleend voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimte ten behoeve van een niet-woonfunctie. Het belang van het behoud van de woningvoorraad wordt groter geacht dan het belang van de aanvrager van een vergunning voor onttrekken ten behoeve van een niet-woonfunctie. Een vergunning voor het onttrekken van een woning ten behoeve van een niet-woonfunctie wordt daarom alleen verleend indien wordt voldaan aan één van de onderstaande voorwaarden:

- De woning wordt onttrokken ten behoeve van een maatschappelijke functie (welzijn, zorg, en sociaal culturele functies die een meerwaarde hebben voor de buurt en de leefbaarheid en onderdeel uitmaken van, of passen in plannen ter versterking van de maatschappelijke dienstverlening in de buurt).

- De woning wordt onttrokken ten behoeve van een functie die versterking biedt aan de economische structuur van de buurt. Hiervan is sprake als er ruimte wordt geboden aan kleinschalige bedrijvigheid met als doel wonen en werken te mengen, of de economische diversiteit van een wijk te vergoten.

Omdat er bij onttrekking een woonruimte wordt onttrokken aan de voorraad en de gehele woningvoorraad in Amsterdam schaars is, kan om de negatieve effecten van de onttrekking te compenseren gevraagd worden om reële compensatie. Er moet dan binnen een bepaalde termijn na de afgifte van de vergunning een woonruimte worden toegevoegd die wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardig is aan de onttrokken woonruimte. Hiermee wordt de balans hersteld. Dit is in het tweede lid bepaald.

Artikel 3.3.10 Vergunning voor samenvoegen

Bij samenvoegen van woonruimte wordt onderscheid gemaakt tussen het samenvoegen van zelfstandige woonruimte en het samenvoegen van onzelfstandige woonruimte. Een vergunning is niet vereist als een eigenaar-bewoner een aangrenzende woning wil samenvoegen voor eigen bewoning, of voor gebruik als kantoor- of praktijkruimte aan huis. Voorwaarde is dat minimaal 60% van de samengevoegde woningen wordt gebruikt voor bewoning. Deze figuur is beschreven onder de toelichting van artikel 3.1.2 in uitzondering op de vergunningplicht onder het tweede lid.

Het samenvoegen van zelfstandige woningen leidt tot het verdwijnen van zelfstandige woonruimten. In het belang van het behoud van de woningvoorraad vindt de gemeente dit niet wenselijk. Het belang van de woningvoorraad weegt in principe zwaarder dan het belang van de aanvrager van een vergunning ten behoeve van samenvoegen. In een enkel geval kan het belang van de woningvoorraad echter worden gediend door het stellen van voorwaarden. Een vergunning voor samenvoegen kan worden verleend als wordt voldaan aan één of meerdere van de onderstaande voorwaarden en voorschriften worden verbonden:

- Omdat er na samenvoeging een woonruimte minder is en de gehele woningvoorraad in Amsterdam schaars is, kan om de negatieve effecten van de onttrekking te compenseren gevraagd worden om reële compensatie. Er moet dan binnen een bepaalde termijn na de afgifte van de vergunning een woonruimte worden toegevoegd die wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardig is aan de verdwenen woonruimte die is opgegaan in de samenvoeging. Hiermee wordt de balans hersteld

- Er kan worden bepaald dat de samengevoegde zelfstandige woning, wanneer één van de samen te voegen woonruimten 200 of minder punten heeft, gedurende een bepaalde termijn wordt verhuurd aan een huishouden met een inkomen tot € 44.360.

- Er kan worden vereist dat de samengevoegde zelfstandige woonruimte een puntenwaarde van ten hoogste 200 heeft, en alle samen te voegen woningen een puntenwaarde hebben tussen de liberalisatiegrens en 200 huurpunten.

- Een reden om een vergunning voor samenvoeging te verlenen kan zijn dat er sprake is van een situatie waarbij een huishouden dat te krap woont, na samenvoeging wel over voldoende woonruimte beschikt.

Artikel 3.3.11 Quotumvoorwaarden omzettingsvergunning

De Huisvestingswet bepaalt dat een woonruimte wordt bewoond door één huishouden. Als een woning wordt bewoond door meerdere personen, die samen geen huishouden vormen, wordt gesproken van woningdelen en er is in beginsel sprake van omzetting in meerdere onzelfstandige woonruimten. Woningdelen komt in twee vormen voor: als kamerverhuur en bij inwoning. Inwoning is toegelicht onder artikel 3.1.2, zevende lid. Bij kamerverhuur worden onzelfstandige woonruimten verhuurd aan meerdere huishoudens. Bijvoorbeeld vier studenten of jongeren die allemaal ieder een kamer in een woning bewonen en de gezamenlijke voorzieningen zoals keuken en sanitair delen. Elke bewoner betaalt (een deel van de totale) huur voor het gebruik van een kamer en voorzieningen (woonkamer, keuken en badkamer) worden gedeeld. Op grond van de Huisvestingswet is een vergunning vereist als een zelfstandige woonruimte wordt omgezet naar meerdere onzelfstandige woonruimten.

Tot 2020 gold alleen een maximum voor het aantal omzettingen in vijf of meer kamers. Vanwege de enorme toename aan kamerverhuur geldt er nu voor alle omzettingen een quotum per wijk. Hiermee wordt een overmaat aan verkamering voorkomen en dat zorgt ervoor dat woningen beschikbaar blijven voor reguliere bewoning. Een quotum op wijkniveau beschermt aldus de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Het quotum op wijkniveau is gebaseerd op vijf procent van het totaal aantal woningen in een wijk met een oppervlakte van minimaal 60 vierkante meter. Dit zijn over het algemeen de woningen die door meer dan twee volwassenen (al dan niet met kinderen) bewoond (kunnen) worden. De hoogtes van de quota per wijk worden door burgemeester en wethouders in nadere regels vastgesteld zodat zij kunnen worden aangepast op maatschappelijke ontwikkelingen.

Naast dit wijkquotum geldt er een quotum per pand. Het quotum op pandniveau beschermt de leefbaarheid in de directe omgeving. Dit quotum voorkomt dat binnen een wijk concentraties van kamerverhuur ontstaan en zorgt dat kamerverhuur niet de overhand krijgt binnen een pand. Bij kamerverhuur is, eerder dan bij zelfstandige bewoning, sprake van verschillende leefritmes. Ook wordt er vaker van bewoner gewisseld dan bij reguliere bewoning, wat kan leiden tot minder binding met het wooncomplex en de directe omgeving. Een groot aandeel kamerverhuur kan hierdoor een negatief effect hebben op de leefbaarheid. Met het oog hierop wordt bepaald dat maximaal 25 procent van de woningen in een pand, of in een rij aaneengesloten eengezinswoningen, kan bestaan uit omgezette woonruimte.

Voor situaties waarin sprake is van een afwijkende indeling, ontsluitingssystematiek of plattegrond wordt door burgemeester en wethouders een individuele afweging gemaakt.

Met beide quota (pand- en wijk) als met het maximum aantal kamers per om te zetten zelfstandige woonruimte en met de eis dat een kamer niet door meer dan één volwassene mag worden bewoond is ruimtelijke sturing beoogd. Deze voorwaarden vormen een nadere borging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verkeer en Openbare ruimte heeft daarenboven beoordeeld dat bij deze regeling geen sprake zal zijn van zodanige toename van de parkeerdruk of behoefte aan fietsparkeerplekken dat dit vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar zou zijn. In 3.3.13 wordt nader ingegaan op de specifieke voorwaarden en voorschriften bij omzetting.

Pagina 278 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Wanneer het aantal aanvragen hoger is dan het wijkquotum zullen de vergunningen voor die wijk worden geloot. Loting is een verdelingsmechanisme naar een willekeurig geselecteerd nummer en staat onverschillig ten opzichte van de gegadigde en zijn aanvraag en is daarom het meest eerlijk ten aanzien van de gegadigden.

Artikel 3.3.12 In te dienen bescheiden bij de aanvraag van een omzettingsvergunning

In dit artikel zijn de in te dienen bescheiden opgenomen voor het aanvragen van een omzettingsvergunning. Dit is naast naam en adres ook een plattegrond van de gehele woning waarop is aangegeven welke ruimtes worden omgezet in onzelfstandige woonruimten en waarbij de gemeenschappelijke verblijfsruimte(n) is aangegeven.

Artikel 3.3.13 Voorwaarden en voorschriften omzettingsvergunning

Het eerste lid van dit artikel bevat de voorwaarden die gelden voor een omzettingsvergunning. Het tweede lid bevat de voorschriften die bij de vergunning worden gesteld. In aanvulling op de in artikel 3.3.11 geldende quotumvoorwaarden, gelden de volgende voorwaarden:

a. *de gehele woning bevat een gezamenlijke verblijfsruimte van elf vierkante meter;*

De verblijfsruimte dient een minimale oppervlakte van elf vierkante meter te hebben en een minimale breedte van drie meter. Amsterdam wil hiermee voorkomen dat woningen volledig worden opgeknipt in kamers zonder dat er gezamenlijke leefruimte is voor de bewoners.

b. *vanaf vier kamers of meer moet er worden voldaan aan de geluidseisen;*

Omdat kamerverhuur impact heeft op de directe leefomgeving moet worden voldaan aan geluidseisen. Hiermee wordt bij bewoning door meerdere personen een negatief effect op de leefbaarheid in de omliggende woningen voorkomen. Vroeger golden ook eisen voor geluidsisolatie bij drie kamers. Die zijn komen te vervallen bij het omzetten naar maximaal drie kamers. Het bewonen van drie kamers verschilt namelijk wat betreft de geluidsoverlast weinig ten opzichte van het gebruik van een woning door een gezin, waarvoor ook geen geluidseisen gelden. De geluidseisen zijn opgenomen in Nadere regel 6 Voorraadvergunningen.

c. *er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze;*

Er kan pas van de verhuurder verlangd worden dat hij of zij de geluidseisen realiseert en huurders gaat zoeken als hij of de omzettingsvergunning heeft verkregen. Binnen zes maanden na de vergunningverlening moet er sprake zijn van ingebruikname en moet zijn voldaan aan de geluidseisen. Dit moet worden gemeld bij de gemeente. Gezien de schaarse woningvoorraad en de daarmee gepaard gaande schaarste van de omzettingsvergunning, is tijdige ingebruikname noodzakelijk.

d. *er is geen sprake van het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meer dan zes onzelfstandige woonruimten, tenzij de aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende kan motiveren dat sprake is van een uitzonderingssituatie waarin een dergelijke omzetting geen onaanvaardbaar negatief effect heeft op de leefbaarheid; en,*

In beginsel mag een zelfstandige woonruimte worden omgezet tot aan een maximum van zes onzelfstandige woonruimten (slaapkamers). De beperking tot en met zes kamers beschermt de leefbaarheid in de woning en de directe omgeving van de woning. Bij meer dan zes kamers krijgt een woning steeds meer het karakter van een pension of studentencomplex. Deze vorm van gebruik heeft een grotere impact op de leefbaarheid. Reguliere woningen zijn in de regel niet ontworpen voor een dergelijk gebruik. Er is slechts bij hoge uitzondering omzetting naar meer dan zes kamers toegestaan indien een woning hiervoor geschikt is en de aanvrager kan motiveren dat er sprake is van een uitzonderingssituatie waarin een dergelijke omzetting geen onaanvaardbaar negatief effect heeft op de leefbaarheid.

e. *het betreft geen zelfstandige woonruimte die vanaf 1 januari 2020 is gevormd als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel d.*

Woonruimten die zijn gevormd zijn kleiner dan de voorheen bestaande enkele woonruimte. Als deze gevormde woonruimten na de vorming ook nog worden omgezet is er sprake van een extra mutatie waar nog kleinere (onzelfstandige) woonruimten worden gecreëerd. Gezien de situatie dat grote woningen middels omzetting, vorming en splitsing in Amsterdam steeds meer verdwijnen, is de combinatie van omzetting na een vorming niet wenselijk. In deze gevormde, woonruimten is in het belang van de bescherming van de woonruimtevoorraad omzetting daarom niet toegestaan.

In het tweede lid worden de volgende voorschriften voorgeschreven:

a. *elke onzelfstandige woonruimte wordt door maximaal één volwassene bewoond en in geval van huur op basis van een individueel schriftelijk huurcontract tussen eigenaar en huurder;*

Tot 2020 gold dat een kamer bewoond kan worden door maximaal één huishouden. Dat kan een alleenstaande zijn, een stel met kind(eren) of twee partners die een gemeenschappelijke duurzame huishouding voeren. Dat betekende dat de kamers in een woning bij kamergewijze bewoning door meerdere personen konden worden bewoond. Dit kon leiden tot een intensieve bewoning met negatieve gevolgen voor de leefbaarheid. Er is daarom bepaald dat een kamer maximaal door één volwassene kan worden bewoond. Dit voorkomt dat in woningen overbewoning plaatsvindt

Pagina 279 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

en daarmee een negatieve invloed heeft op de leefbaarheid. Hierop bestaat een uitzondering voor wettelijke medehuurders. Dit is het geval bij een huwelijk of een geregistreerd partnerschap. In dat geval kan de onzelfstandige woonruimte mede bewoond worden door een tweede volwassene, zijnde de echtgenoot of geregistreerde partner. Dit is omdat het Burgerlijk Wetboek dwingend voorschrijft dat een iemand medehuurder wordt bij een huwelijk of geregistreerd partnerschap. Daarnaast wordt er gesproken van een volwassene om te voorkomen dat bij de geboorte van een kind of het wegens omstandigheden moeten wonen van een kind bij de kamerbewonende ouder, direct sprake is van overtreding van de regels.

Voor 2020 bepaalde de verordening niets over het type huurcontract van kamerhuurders. Dit leidde ertoe dat bij kamerverhuur vaak een gezamenlijk huurcontract werd afgesloten waarbij elke huurder hoofdelijk aansprakelijk is voor de totale huur. Een andere variant was dat er één of twee hoofdhuurders op het huurcontract staan en de rest als onderhuurder woont. De onderhuurder geniet in dat geval verminderde huurbescherming. In de gevallen waarin wordt gehuurd met een huurcontract voor de gehele woning, geldt het puntenstelsel voor hele woningen. Dit betekende dat in bijna alle gevallen een vrije sector huur kon worden gevraagd.

Door de verplichting van een individueel huurcontract per bewoner worden de huurrechten van de kamerbewoners beter geborgd dan in de huidige situatie. Een individueel contract maakt het voor de huurder eenvoudiger om bij de Huurcommissie een huur conform het puntenstelsel voor kamers af te dwingen. Alleen de huurder heeft de mogelijkheid de huur te laten toetsen bij de Huurcommissie. Kamerhuren zijn aanzienlijk lager dan de huren die voor een gehele woning in de vrije sector kunnen worden gevraagd. Een individueel contract biedt echter geen garantie op een lagere huur. Het is toegestaan dat een huurder en verhuurder samen een hogere huur overeenkomen.

b. *er is na ingebruikname van de vergunning geen sprake van een aaneengesloten periode van drie maanden waarin twee of minder bewoners staan ingeschreven. De termijn van drie maanden vangt aan op het moment dat de verhuurder op de hoogte is gesteld van het te lage aantal inschrijvingen; en,*

De vergunning kan worden ingetrokken op het moment dat een aaneengesloten periode van drie maanden twee of minder bewoners in de basisadministratie staan ingeschreven op het adres waarvoor de omzettingsvergunning is afgegeven. Dit zorgt ervoor dat wanneer de vergunning niet gebruikt wordt, hij opnieuw beschikbaar is. Dit is wenselijk gezien de mogelijke schaarste vanwege de quota. De verhuurder krijgt een bericht wanneer er op de door hem verhuurde woning twee of minder inschrijvingen staan. Vanaf dat moment krijgt de verhuurder drie maanden de tijd om deze situatie te herstellen. Het kan mogelijk voorkomen dat er wel drie of meer bewoners een kamer huren, en er feitelijk dus wel sprake is van omzetting, maar dat buiten de schuld van de verhuurder een huurder zich is vergeten in te schrijven. De hersteltermijn van drie maanden biedt de verhuurder de gelegenheid om dit te herstellen. De omgezette woning dient bij het intrekken van de vergunning als gevolg van deze voorwaarde weer als zelfstandige woonruimte voor één huishouden in gebruik te worden genomen, of er dient opnieuw een vergunning te worden aangevraagd voor ander gebruik of een andere wijziging in de woonruimtevoorraad.

c. *er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op.*

De kamerbewoning mag geen onaanvaardbare overlast veroorzaken in de buurt. Deze overlast moet wel aantoonbaar zijn op basis van objectieve feiten en omstandigheden en men moet het eerst zelf proberen op te lossen. Wanneer de kamerbewoners als overlastveroorzakers zijn gewezen op de overlast en dit niet heeft geleid tot een oplossing kan er sprake zijn van een onaanvaardbare inbreuk op het leefmilieu en kan vanwege schending van dit voorschrift worden beboet of kan de vergunning worden ingetrokken.

Artikel 3.3.14 overgangsrecht omzetting

De vóór 2020 afgegeven vergunningen blijven gelden met inbegrip van daaraan toen verbonden voorwaarden en voorschriften. Voor vergunningen die voor 2020 zijn aangevraagd maar pas na 1 januari 2020 worden of zijn verleend, gelden de in 2019 geldende voorwaarden op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.

De afgegeven vergunningen van voor 2020 kunnen worden ingetrokken op het moment dat er een aaneengesloten periode van drie maanden twee of minder bewoners staan ingeschreven in de Basisregistratie personen op het adres waarvoor de omzettingsvergunning is afgegeven. De verhuurder krijgt een bericht wanneer er op de door hem verhuurde woning twee of minder inschrijvingen staan. Vanaf dat moment krijgt de verhuurder drie maanden te tijd om deze situatie te herstellen. Het kan mogelijk voorkomen dat er wel drie of meer bewoners een kamer huren, en er feitelijk dus wel sprake is van omzetting, maar dat buiten de schuld van de verhuurder een huurder zich is vergeten in te schrijven. De hersteltermijn van drie maanden biedt de verhuurder de gelegenheid om dit te herstellen. De omgezette woning wordt bij het vervallen van de vergunning weer een zelfstandige woonruimte voor één huishouden.

Artikel 3.3.15 Vergunning woningvorming

Woningvormen is het verbouwen van een bestaande woonruimte tot meerdere woonruimten. Op grond van de Huisvestingswet artikel 21, onderdeel d, is hier een vergunning voor verplicht. Bij woningvorming wordt doorgaans grotere woonruimte die geschikt is voor grotere huishoudens, verbouwd tot kleinere woonruimten voor kleinere huishoudens. Omdat grotere woonruimte in Amsterdam schaars is, wordt sturing hierop noodzakelijk geacht. Door woningvorming ontstaat ook een intensievere vorm van bewoning, daarom worden bij de afgifte van de vergunning de effecten op de leefbaarheid meegewogen conform de weigeringsgronden uit artikel 3.3.1, tweede lid, onder b.

Hiernaast zijn de volgende voorwaarden verbonden aan de vergunning voor woningvorming:

Pagina 280 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

a. *woningvormen wordt beperkt tot het verbouwen van een zelfstandige woonruimte naar meerdere zelfstandige woonruimten en de gevormde zelfstandige woonruimten hebben een verblijfsruimte met een gebruiksoppervlak van ten minste achttien vierkante meter.*

Om overlap tussen woningvormen en omzetten (kamerverhuur) te voorkomen is expliciet gemaakt dat woningvormen alleen is toegestaan voor het verbouwen tot zelfstandige woonruimten. Als er onzelfstandige woonruimten (kamers) worden gecreëerd is sprake van omzetting. Daarnaast dient een gevormde woonruimte een minimaal gebruiksoppervlak hebben van achttien vierkante meter. Achttien vierkante meter acht Amsterdam een absoluut minimum om leefbaar te kunnen wonen en van een functionele zelfstandige woonruimte te kunnen spreken.

b. *voor woningvormen worden dezelfde normen voor geluidsisolatie ingevoerd als bij omzetting ten behoeve van kamerverhuur;*

Bij woningvorming wordt een woning verbouwd naar meerdere zelfstandige woningen. Om de leefbaarheid te beschermen moet hierbij voldaan worden aan geluidseisen. Deze eisen zijn opgenomen in Nadere regel 6 Voorraadvergunningen.

c. *er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze;*

Er kan pas van de aanvrager verlangd worden dat hij de geluidseisen realiseert en bewoners zoekt als hij of zij de vergunning voor woningvorming heeft verkregen. Binnen zes maanden na de vergunningverlening moet er sprake zijn van ingebruikname en moet dit worden gemeld bij de gemeente. Gezien de schaarse woningvoorraad is tijdige ingebruikname noodzakelijk.

d. *woningvorming tot woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter is niet toegestaan in door burgemeester en wetshouders in nadere regels aangewezen stadsdelen.*

Het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter is niet toegestaan als het aandeel woningen dat kleiner is dan veertig vierkante meter in het desbetreffende stadsdeel hoger is dan het aandeel in de gemeente Amsterdam. Dit is om te voorkomen dat er te veel kleine woningen ontstaan. Het is voor de gemeente belangrijk dat er per stadsdeel een gevarieerde woonruimtevoorraad beschikbaar blijft. Grote woningen zijn bijvoorbeeld nodig voor grote gezinnen. Wanneer te veel kleine woningen gevormd worden, zijn er te weinig grote woningen beschikbaar en kunnen gezinnen wegtrekken uit de stad.

Op basis van de laatst beschikbare cijfers 2019 is het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter niet toegestaan in de stadsdelen Oost, Centrum en Zuidoost.

Afdeling II Splitsing in appartementsrechten

In Amsterdam gelden regels voor het splitsen van een recht op een gebouw, dat woonruimten bevat, in verschillende appartementsrechten. Het Amsterdamse splitsingsbeleid is in regelgeving vastgelegd in de Huisvestingsverordening en de bijbehorende Nadere regels 7 Splitsen in appartementsrechten.

Sinds 2003 heeft de gemeenteraad in regelgeving een kader vastgesteld waarbinnen in Amsterdam gebouwen van particuliere eigenaren, niet zijnde woningcorporaties, gesplitst mogen worden in verschillende appartementsrechten. Voor het splitsen en verkopen van huurwoningen door woningcorporaties (toegelaten instellingen) worden andere afspraken gemaakt.

Een gebouw kan bestaan uit meerdere woningen en/of bedrijfsruimte(n). Als de eigenaar deze woningen of bedrijfsruimten afzonderlijk wil verkopen, moet het recht op het gebouw (juridisch) gesplitst worden. Door splitsing in appartementsrechten krijgen de appartementen van het gebouw een eigen kadastraal registratienummer. De regels in de verordening hebben betrekking op de situatie dat er woningen bij splitsing zijn betrokken en door splitsing in appartementsrechten individueel overdraagbare woningen ontstaan.

Juridisch kader

De wetgever hanteert in het Burgerlijk Wetboek (boek 5, artikel 106) als uitgangspunt dat het splitsen in appartementsrechten in Nederland in principe vrij is, maar biedt gemeenten in artikel 22 van de Huisvestingswet de mogelijkheid om het splitsen te reguleren als het gebouwen met woonruimte treft. Voor het splitsen in appartementsrechten gelden op basis van artikel 22 van de Huisvestingswet regels in Amsterdam en kan een splitsingsvergunning noodzakelijk zijn.

Als het gebouw op grond staat die door de gemeente in erfpacht is uitgegeven, moet ook de erfpacht worden gesplitst. Het beleid voor het splitsen in appartementsrechten is niet van toepassing op het splitsen van erfpacht. Daarvoor is privaatrechtelijke toestemming nodig.

Doelstellingen

Met het reguleren van het splitsen in appartementsrechten worden meer differentiatie in de woonruimtevoorraad met behoud van woningen met een huur beneden de liberalisatiegrens en een bouwtechnische kwaliteitsslag beoogd:

Meer differentiatie in de woonruimtevoorraad en behoud voldoende huurvoorraad met een huur onder de liberalisatiegrens.

Pagina 281 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

De gemeente Amsterdam wil, evenwichtig verspreid over de stad, een voldoende voorraad van goedkope huurwoningen in Amsterdam behouden. Een toename van woningen leidt tot een groter aanbod op de woningmarkt. Het splitsingsbeleid kan gebiedsgericht worden ingezet om te zorgen voor een gevarieerd aanbod en een voldoende groot aandeel huurwoningen met een huur onder de liberalisatiegrens per gebied (artikel 3.6.4).

Bouwtechnische kwaliteitsslag

Om een splitsingsvergunning te kunnen krijgen moet het gebouw in bouwkundig goede staat zijn. Het gebouw moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit voor bestaande bouw plus enkele aanvullende kwaliteitseisen: de zogenoemde "basiskwaliteit-plus".

Paragraaf 4 Werkingsgebied

Artikel 3.4.1 Werkingsgebied

Niet voor alle gebouwen binnen de gemeente Amsterdam is een vergunning voor het splitsen van gebouwen in appartementsrechten vereist. Het splitsingsbeleid is alleen van toepassing op de gebouwen die tot stand zijn gekomen vóór 1 januari 1940 en gelegen zijn binnen het gebied zoals beschreven in artikel 3.4.1 van de Huisvestingsverordening. Voor juridische splitsing van deze of delen van deze gebouwen in appartementsrechten is een vergunning nodig.

Artikel 3.4.2 Reikwijdte vergunningplicht

Dit artikel bepaalt dat het verboden is om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een recht op een gebouw met woonruimte, die onder de aangewezen categorieën van artikel 3.1.1, onderdelen a tot en met c, valt, te splitsen in appartementsrechten. Artikel 3.1.1, onderdelen a tot en met c, van de verordening zien op zelfstandige woonruimte.

Ingevolge het derde lid is het splitsingsbeleid is tevens van toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon (art. 22, tweede lid, van de Huisvestingswet).

Op deze hoofdregel dat een splitsingsvergunning verplicht is zijn in het vierde lid een zestal uitzonderingen gemaakt:

a. ingrijpende renovatie:

In het geval gebouwen met woningen ingrijpend zijn gerenoveerd, is voor splitsing in appartementsrechten geen vergunning nodig. Deze gebouwen zijn uitgezonderd indien de renovatie van het gebouw zo goed gedaan is dat het is te vergelijken met nieuwbouw en het naar oordeel van burgemeester en wethouders al aan de kwaliteitseisen voor het verkrijgen van een splitsingsvergunning voldoet. In de Nadere Regel 7 staat beschreven wanneer er sprake is van ingrijpende vernieuwbouw.

b. omzetten lidmaatschapsrechten in een coöperatieve flatexploitatievereniging in appartementsrechten:

Bij de coöperatieve flatexploitatievereniging is de coöperatie eigenaar van het gehele gebouw. De coöperatie geeft lidmaatschapsrechten uit aan de leden om de woonruimten te bewonen en gebruik te maken van de gemeenschappelijke delen/zaken. Het eigendom van de woonruimten blijft echter in handen van de coöperatie. De leden kopen alleen een lidmaatschap. Dit recht is individueel overdraagbaar. Voor het omzetten van dergelijke lidmaatschapsrechten in appartementsrechten is géén splitsingsvergunning vereist indien alle lidmaatschapsrechten één op één worden omgezet in appartementsrechten. Er mogen dus nooit meer of minder appartementsrechten ontstaan, dan dat er lidmaatschapsrechten waren.

c. afsplitsing van niet-woonruimte:

Gebouwen kunnen zowel woningen als bedrijfsruimte omvatten, bijvoorbeeld in het geval van een winkel op de begane grond en daarboven woningen. Er is geen splitsingsvergunning nodig als bij een dergelijk gebouw het deel met bedrijfsruimte (niet-woonruimte) wordt afgesplitst van het deel met de woonruimten, onder de voorwaarde dat alle woonruimten in het gebouw in één (appartements)recht worden ondergebracht. Is er slechts één woonruimte in het gebouw dan is wel een splitsingsvergunning vereist omdat die woonruimte dan individueel overdraagbaar wordt.

d. behoud van hetzelfde aantal rechten op woonruimten:

Hiervan is bijvoorbeeld sprake als het gaat om het uitwisselen van appartementsrechten van de bij de woonappartementen behorende zolderruimten, bergruimten of andere additionele ruimten. Onder de voorwaarde dat deze ruimten blijven behoren tot (één van) de woonruimten. Het aantal woningen neemt hierdoor niet toe. Het afsplitsen van zolderruimten, bergruimten of andere additionele ruimten is niet zonder vergunning toegestaan.

e. eerder met vergunning gesplitste gebouwen

Voor een gebouw dat eerder met vergunning in appartementsrechten is gesplitst, is bij een volgende splitsing geen vergunning nodig indien het aantal overdraagbare woonruimten gelijk blijft. De achterliggende gedachte hierbij is dat in het verleden het gebouw al met vergunning gesplitst is en daardoor aan de kwaliteitseisen voldoet.

Pagina 282 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Deze uitzondering vervalt, als door nadere splitsing een of meer individueel overdraagbare woningen ontstaan, die er voor de nadere splitsing niet waren. Hierbij moet worden gedacht aan bijvoorbeeld een gebouw met twee appartementsrechten en vier woningen. In elk appartementsrecht zitten twee woningen. Als bij nadere splitsing drie appartementsrechten ontstaan, een met twee woningen, een met een woning en nog een met een woning, ontstaan hierdoor twee individueel overdraagbare woningen. In dat geval is wel een splitsingsvergunning nodig.

Paragraaf 5 Procedure aanvraag splitsingsvergunning

Artikel 3.5.1 Aanvraag vergunning

De aanvraag voor een splitsingsvergunning moet door de eigenaar worden ingediend middels een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier. Dit formulier is te vinden op de website van de gemeente Amsterdam. Een aanvraag mag meerdere gebouwen betreffen. Voorwaarde is dan wel dat deze gebouwen samenhangend en aangrenzend zijn. Alleen de eigenaar kan een splitsingsvergunning aanvragen. Dit is dwingend bepaald in artikel 23 van de Huisvestingswet.

Artikel 3.5.2 Op te nemen gegevens en in te dienen bescheiden

Dit artikel regelt welke gegevens de aanvrager moet aanleveren bij de aanvraag.

Artikel 3.5.3 In te dienen bescheiden

De in te dienen bescheiden worden gevraagd om de belangen af te kunnen wegen en daarmee te toetsen of een splitsingsvergunning verleend of op basis van de weigeringsgronden geweigerd moet worden.

In de Nadere Regel 7 staat meer informatie over de in te dienen bescheiden.

Artikel 3.5.4 Beslistermijn

Binnen 8 weken moet een beslissing worden genomen over de aanvraag. Deze termijn kan eenmalig met 6 weken worden verlengd. Ook met verlenging, zal de termijn in veel gevallen te kort zijn om aan alle voorwaarden te voldoen omdat splitsingsaanvragen regelmatig samengaan met bouwkundige ingrepen. Ook kunnen er herstructureringsplannen bij zijn betrokken. Vaak zal de aanvrager meer tijd nodig hebben.

Eén van de voorwaarden voor het verkrijgen van een splitsingsvergunning is dat het gebouw voldoet aan de kwaliteitsvereisten. Of een gebouw hieraan voldoet, wordt beoordeeld door een bouwkundig inspecteur van het stadsdeel waar het gebouw is gelegen. Deze geeft daartoe een verklaring af.

In gevallen waarin deze verklaring niet binnen de termijn kan worden overgedragen wordt de beslissing opgeschort en zal de aanvrager een termijn worden gegund om alsnog aan de voorwaarden van een splitsingsvergunning te voldoen (zie artikel 3.6.2).

Een aanvraag voor een splitsingsvergunning mag niet meer worden aangehouden als niet alle vereisten voor een aanvraag zijn ingediend. Er moet binnen de termijn van 8 weken worden beslist. Als dan niet binnen acht werken wordt beslist is de vergunning van rechtswege verleend (de zogenoemde Lex silencio positivo). Dit is neergelegd in het derde lid.

Opschorting

De wetgever heeft in de Huisvestingswet de mogelijkheid om de aanvraag onder omstandigheden aan te houden, geschrapt. Dit betekent dat een aanvraag alleen kan worden toegekend indien binnen de beslistermijn aan alle vereisten wordt voldaan. Als een gebouw niet aan de kwaliteitseisen voldoet bij een aanvraag dan moet de aanvraag worden afgewezen. In de praktijk kan dit tot ongewenste situaties leiden. Doorgaans blijkt bij de eerste inspectie door de bouwkundig inspecteur dat het gebouw op bepaalde punten niet volledig aan alle kwaliteitsvereisten voldoet of dat er ten aanzien van bepaalde punten onduidelijkheid bestaat die nader onderzoek behoeven. Bijvoorbeeld ten aanzien van de staat van de fundering. Voorts heeft de aanvrager om moverende redenen in voorkomende gevallen een aanvraag ingediend wetende dat nog bouwkundige werkzaamheden verricht moeten worden. In de meeste gevallen zullen de werkzaamheden niet zijn afgerond binnen de beslistermijn. Dit zou betekenen dat vergunningen steeds moeten worden afgewezen indien bij de eerste inspectie blijkt dat niet aan alle bouwkundige vereisten wordt voldaan, waarna leges verschuldigd zijn én een nieuwe aanvraag moet worden ingediend, waarbij wederom het risico wordt gelopen dat niet volledig aan alle bouwkundige vereisten is voldaan. Dit is een ongewenste situatie.

Om de aanvrager tóch een termijn te gunnen, waarbinnen hij alsnog aan alle vereisten kan voldoen, is aansluiting gezocht bij artikel 4:15, tweede lid onder a van de Algemene wet bestuursrecht. Hierin is opgenomen dat de termijn voor het geven van een beschikking wordt opgeschort, indien nog nadere werkzaamheden moeten worden verricht gedurende de termijn waarvoor de aanvrager schriftelijk met uitstel heeft ingestemd.

Indien aanvrager instemt met het opschorten van de beslistermijn tot het moment dat de werkzaamheden zullen zijn uitgevoerd, dan zal worden gewacht met het nemen van een besluit op de aanvraag tot deze termijn is verstreken. De beslistermijn kan evenwel nimmer langer worden opgeschort dan één jaar, waarbij in slechts uitzonderlijke gevallen deze opschortingstermijn wordt verlengd met nog één jaar.

De opschortingstermijn

Pagina 283 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Er wordt bij het stellen van de termijn tot opschorting beoordeeld of de noodzakelijke en voorgenomen werkzaamheden binnen die termijn kunnen worden uitgevoerd. De aanvrager kan in zijn aanvraag inzicht geven in de planning van die werkzaamheden, waardoor de lengte van de opschortingstermijn kan worden bepaald. De aanvrager kan bijvoorbeeld een (concept) werkplan, zoals is genoemd in de gedragscode splitsen voor particulieren, overleggen.

De opschortingstermijn wordt gesteld op zoveel weken als benodigd is voor de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden. Hierbij wordt rekening gehouden met de benodigde vergunningen (bijvoorbeeld bouw- en monumentenvergunning), de benodigde werkzaamheden en de tijd voor het overleg met de huurders zoals is voorgeschreven in de gedragscode splitsen voor particulieren.

De beoordeling over de te stellen termijn is aan burgemeester en wethouders en zal in elk individueel geval worden bepaald en zal mede afhangen van de specifieke omstandigheden van een vergunningaanvraag. De opschorting wordt vastgesteld op het moment van ontvangst van de schriftelijke instemming van de aanvrager met opschorting.

Verlenging opschortingstermijn

Burgemeester en wethouders kunnen besluiten tot verlenging van de opschortingstermijn. Indien de aanvrager verwacht niet binnen de gevraagde termijn de werkzaamheden te zullen afronden, dan kan hij een schriftelijk onderbouwd verzoek doen tot verlenging van de opschortingstermijn vóór het verstrijken van de eerder gestelde termijn.

Indien er geen verzoek is ingediend door de aanvrager en er is gebleken dat de werkzaamheden niet binnen beslistermijn gereed zijn, dan nemen burgemeester en wethouders een beslissing. Burgemeester en wethouders beoordelen het ingediende verzoek tot verlenging van de beslistermijn en kunnen besluiten tot verlenging van de termijn indien aanvrager aannemelijk heeft gemaakt dat er gegronde redenen zijn waarom de werkzaamheden niet in de aanvankelijk gestelde, eerste termijn uitgevoerd konden worden en binnen die nieuwe termijn de werkzaamheden wel kunnen worden uitgevoerd.

Artikel 3.5.5 Beschikkingsvereisten

De splitsingsvergunning moet aangeven op welke woonruimten die betrekking en moet een termijn bevatten waarbinnen de vergunning in gebruik moet zijn genomen. In het tweede lid is bepaald dat de vergunning één jaar geldig is, tenzij een langere tijd is aangegeven.

Paragraaf 6 Vergunningverlening splitsing

Artikel 3.6.1 Weigeringsgronden

De weigeringsgronden voor een aanvraag om een splitsingsvergunning zijn in dit artikel verwoord. Er worden verschillende gronden gegeven om een vergunning te weigeren. Weigering kan verband houden met de woonruimtevoorraad, met belemmering van stadsvernieuwing of met de bouwkundige toestand van het gebouw.

Het weigeren van een splitsingsvergunning is ook mogelijk als er sprake is van een negatieve uitslag naar aanleiding van een Bibob-toets.

Weigering in verband met de woonruimtevoorraad

Eén van de doelstellingen van het Amsterdamse woonbeleid is een gemengde stad. Een gemengde stad waar ruimte is voor iedereen en waar mensen ongeacht hun inkomen kunnen wonen.

De gemeente hecht daarom veel waarde aan het behoud van de voorraad goedkope huurwoningen in die gebieden waar door een hoge marktdruk deze goedkope huurwoonruimtevoorraad onder druk staat. Daarom is het splitsen van gebouwen met particuliere huurwoningen met een huurprijs lager of gelijk aan de liberalisatiegrens beperkt, zowel geografisch als in aantallen, door een vastgesteld splitsingsquotum (artikel 3.6.4).

Deze beperkingen gelden niet voor gebouwen met uitsluitend huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Wel moeten deze gebouwen bij het splitsen, voorover zij gelegen zijn binnen het werkingsgebied van het splitsingsbeleid en gebouwd zijn voor 1940, voldoen aan de eisen die aan het verkrijgen van een splitsingsvergunning worden gesteld.

Gebouwen met woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens

Indien zich in het gebouw waarop de aanvraag voor een splitsingsvergunning betrekking heeft, geen woningen bevinden met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens dan zal de splitsingsvergunning worden verleend als de weigeringsgronden in verband met de stadsvernieuwing en de toestand van het gebouw (de kwaliteitseisen) zich niet tegen de vergunningverlening verzetten.

In een gebouw waarin zich zowel woningen met een huurprijs beneden als boven de liberalisatiegrens bevinden kan de splitsingsvergunning worden verleend voor de woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens onder de voorwaarde dat alle resterende huurwoningen met een huurprijs beneden of gelijk aan de liberalisatiegrens in één ander appartementsrecht worden ondergebracht dat in totaal minimaal twee huurwoningen omvat.

Gebouwen met woningen met een huurprijs onder of gelijk aan de liberalisatiegrens

Pagina 284 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Indien zich in het gebouw waarop de aanvraag voor een splitsingsvergunning betrekking heeft, wel huurwoningen bevinden met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens, dan zal de splitsingsvergunning worden verleend als:

- de weigeringsgronden in verband met de stadsvernieuwing en de toestand van het gebouw (de kwaliteitseisen) zich niet tegen de vergunningverlening verzetten; en,
- het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft opweegt tegen het belang van het behoud en samenstelling van de woonruimtevoorraad, daarbij wordt rekening gehouden met het nog beschikbare gebiedsgerichte splitsingsquotum. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om deze beperkingen vast te stellen op basis van artikel 3.6.4 en kunnen de splitsingsvergunning weigeren als het quotum is bereikt (artikel 3.6.1, tweede lid).

Onverdeeld eigendom

Wanneer een voormalige huurwoning in de toekomst bewoond zal worden door een eigenaar-bewoner, is het nog steeds een huurwoning op het moment van de aanvraag van de splitsingsvergunning. Bij de behandeling van een aanvraag van een splitsingsvergunning is de maximale huurprijs mede bepalend voor het beoordelen welke weigeringsgronden van toepassing zijn voor het verlenen van de splitsingsvergunning. Als de maximale huurprijs van de woning, die bij de splitsingsaanvraag is betrokken, niet boven de liberalisatiegrens ligt (zie artikel 3.6.1, eerste lid onderdeel c), valt die huurwoning bijvoorbeeld onder het splitsingsquotum.

Bovenstaande is relevant indien de aanvraag voor een splitsingsvergunning wordt gedaan voor een ongesplitst gebouw waar de eigenaren in onverdeeld eigendom het gebouw bezitten en iedere eigenaar een persoonlijk recht heeft op het bewonen van één van de woningen in dat gebouw. In deze situatie is het wenselijk dat er vanuit kan worden gegaan dat de eigenaren ook de daadwerkelijke bewoners zijn van de woningen en er geen schijnconstructie wordt toegepast om de splitsingsvergunningplicht te ontwijken. De aanvraag voor de splitsingsvergunning wordt hier aan getoetst. De gronden om een splitsingsvergunning te weigeren zijn limitatief en worden genoemd in artikel 3.6.1. In het eerste lid, onderdelen d en e, van dit artikel staat vermeld dat een splitsingsvergunning kan worden geweigerd indien niet gewaarborgd is dat de woning in gebruik blijft voor verhuur ter bewoning, en het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van behoud van de woningvoorraad, voor zover die voor de verhuur is bestemd. In principe kan dus een splitsingsvergunning op deze gronden worden geweigerd.

Wanneer een splitsingsvergunning wordt aangevraagd door een aanvrager (of meerdere aanvragers, die allen eigenaar en tevens bewoner zijn van de woningen die deel uit maken van het gebouw) die op het moment van de aanvraag eigenaar en tevens bewoner is van de betreffende woning, wordt de splitsingsvergunning alleen verleend, als de aanvrager kan aantonen dat hij als eigenaar tenminste gedurende twaalf maanden voorafgaand aan de aanvraag de betreffende woning daadwerkelijk heeft bewoond. Hierbij is aansluiting gezocht bij het in de Leegstandwet (artikel 15, eerste lid, onderdeel b, onder 2, Leegstandwet) bepaalde omtrent aanvragen van een vergunning voor tijdelijke verhuur van een woning door de eigenaar in afwachting van sloop of ingrijpende renovatie van die woning.

Weigering op grond van de stadsvernieuwing

De weigeringsgrond in verband met belemmering van de stadsvernieuwing zorgt ervoor dat een belangenafweging plaatsvindt tussen een voorgenomen splitsing en een stadvernieuwingsplan of een dergelijke modernisering- of vervangingsaanpak. Indien na weging het splitsen nadelige gevolgen heeft voor de stadsvernieuwing of deze belemmert, dan kan de splitsingsvergunning worden geweigerd.

Weigering in verband met de toestand van het gebouw

In artikel 3.6.1, derde lid, is bepaald dat een splitsingsvergunning kan worden geweigerd indien “de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, zich uit het oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet”.

De gemeente kan in haar beoordeling over deze weigeringsgrond ook de wijze waarop de

verhuurder zich ten opzichte van de huurder gedraagt en zich heeft ingespannen om te komen tot een Werkovereenkomst met de huurder meenemen. De Werkovereenkomst maakt onderdeel uit van de Gedragscode Splitsen en daarin worden afspraken gemaakt over het uit te voeren werk aan het gebouw.

Basiskwaliteit-plus

In het kader van het splitsingsbeleid geldt als kwaliteitseis de basiskwaliteit-plus, zoals omschreven in artikel 5 van Nadere regels 7. De achterliggende beleidsoverweging is om alleen kwalitatief goede gebouwen met woonruimten aan de koopvoorraad toe te voegen. Om te kunnen voldoen aan de basiskwaliteit, is het vooral van belang dat het achterstallig onderhoud wordt weggewerkt, dat bouwkundige gebreken worden opgeheven en dat kwetsbare schadelijke materialen (bijvoorbeeld beschot van asbesthoudende materialen) worden verwijderd. Ook mag de kwaliteit niet onder het zogenaamde rechtens verkregen niveau – dat wil zeggen de bouweisen op basis waarvan de laatste bouwvergunning is verleend – terechtkomen.

De zogenoemde basiskwaliteit komt er op neer dat het gebouw dient te beschikken over de kwaliteit die het zou hebben na de uitvoering van een volledige aanschrijving. In het kader van het splitsingsbeleid worden daarnaast enkele aanvullende kwaliteitseisen gesteld, die leiden tot de zogenoemde basiskwaliteit-plus. Om te kunnen voldoen

Veiling biljet.nl

aan de "plus" is vastgelegd dat de kwaliteit van het casco zodanig dient te zijn dat de eerste tien jaar geen groot onderhoud noodzakelijk is. Tevens moeten de elektrische installatie en de gasinstallatie zijn goedgekeurd door een erkend gecertificeerd bedrijf of instantie (aantoonbaar veilig zijn).

Tenslotte moet aannemelijk zijn dat de fundering binnen 25 jaar geen voorzieningen behoeft (casco en fundering van kwaliteitsklasse II). Voor het aannemelijk maken dient een funderingsrapport (ook vaak genoemd een funderingsonderzoek) te worden opgesteld. Een funderingsrapport is niet nodig als middels archiefgegevens is aangetoond dat het pand volledig funderingsherstel heeft ondergaan.

In het kader van splitsen wordt nadrukkelijk gesteld dat het aannemelijk maken dat de fundering binnen 25 jaar geen voorzieningen behoeft (kwaliteitsklasse II) een situationele afweging is, die alleen gemaakt kan worden door een deskundige op het gebied van grondmechanica en constructies, bekend met de situatie in Amsterdam. Indien aannemelijk is gemaakt dat de fundering gedurende 25 jaar geen voorzieningen behoeft (kwaliteitsklasse II), dient aangegeven te worden dat dit alleen geldt bij gelijkblijvende omstandigheden (dus geen interne verbouwingen of verlaging grondwaterpeil).

Cascowoning

Eigenaren kunnen er voor kiezen om woningen als ‘cascowoning’ te verkopen. Een cascowoning is een woning waarin slechts de aansluitingen voor het plaatsen van een keuken of sanitaire voorzieningen aanwezig zijn (de keuken en het sanitair ontbreekt).

Daarnaast dient de woning te voldoen aan de verdere kwaliteitseisen zoals gesteld in Nadere regels 7. De koper neemt zelf de inbouw voor zijn/haar rekening. Een mogelijk knelpunt doet zich voor bij het bepalen van de punten volgens het woningwaarderingsstelsel (WWS) van een cascowoning. De puntentelling is van belang om te bepalen of de woning een (fictieve maximale) huurprijs onder de liberalisatiegrens heeft en een splitsingsquotum van toepassing kan zijn. Om hier duidelijkheid in te scheppen is het van belang dat de puntentelling wordt opgenomen voordat de woning in casco-staat wordt gebracht. Een aanvrager dient hier rekening mee te houden. Als een aanvraag wordt gedaan, moet vermeld worden dat het voornemen bestaat om de woning casco op te leveren.

Artikel 3.6.2 Voorwaarden en verplichtingen

In dit artikel zijn de voorwaarden en verplichtingen geformuleerd die burgemeester en wethouders bij de vergunningverlening kunnen stellen.

Gedragscode splitsen

Op initiatief van partijen uit de particuliere sector is in gezamenlijk overleg een ‘Gedragscode splitsen Amsterdam’ opgesteld. Deze gedragscode beschrijft de omgang van de verhuurder/eigenaar met de huurders bij het splitsen van gebouwen met woonruimte(n) in appartementsrechten met als doel om het proces dat behoort bij het splitsen zorgvuldig te laten verlopen. Daarbij is expliciet aandacht besteed aan de positie van huurders van de te splitsen panden. Het doorlopen van een zorgvuldig proces is eveneens omgeven met waarborgen en voorziet in sanctiemogelijkheden indien niet wordt voldaan aan hetgeen is gesteld in de Gedragscode splitsen.

Vanaf 1 april 2009 is voor particuliere eigenaren/verhuurders die een gebouw willen splitsen in appartementsrechten een verklaring van deelname aan de Gedragscode splitsen Amsterdam verplicht gesteld. Deze dient te worden ingeleverd bij de vergunningaanvraag en wordt beschouwd als essentieel onderdeel van de aanvraag. Bovendien is als voorwaarde en verplichting voor de vergunningverlening opgenomen dat de aanvrager zich gedraagt conform hetgeen is afgesproken in de Gedragscode.

Het benodigde overleg en zorgvuldige omgang van verhuurder met de huurder(s) is essentieel en wordt meegewogen als onderdeel van de weigeringsgronden in verband met de woonruimtevoorraad (artikel 3.6.2, zesde lid Huisvestingsverordening). In deze beoordeling wordt daarmee onder meer meegewogen of al dan niet gewaarborgd is dat die woning of woningen na de voorgenomen splitsing bestemd blijft of blijven voor verhuur ter bewoning.

Het overleg van verhuurder met de huurder(s) en de inspanningen die de verhuurder daarvoor heeft gedaan is daarbij belangrijk om te kunnen beoordelen of de verhuurder aannemelijk kan maken dat daadwerkelijke uitvoering van de nodige werkzaamheden in alle woningen binnen de termijn zal plaatsvinden dan wel voldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven binnen die termijn. Bij de beoordeling van de vraag of een vergunning kan worden toegekend of geweigerd in verband met de toestand van het gebouw wordt dit onder meer meegewogen door burgemeester en wethouders.

Werkovereenkomst

Een zorgvuldige omgang van de eigenaar met de huurder is van belang bij de uitvoering van de werkzaamheden om aan de kwaliteitseisen, die aan de toestand van een gebouw voor verlening van splitsingsvergunningen worden gesteld, te voldoen. Hiertoe is in de Gedragscode splitsen Amsterdam ook een Werkovereenkomst opgenomen. Dit is een overeenkomst tussen eigenaar en huurder betreffende de werkzaamheden door of namens de eigenaar aan het gebouw en of de woning van de huurder. Medewerking van de huurder is veelal noodzakelijk om het gebouw te verbeteren. Hierbij is het uiteraard van belang om na te gaan of het niet sluiten van de werkovereenkomst verschoonbaar is en niet verwijtbaar aan de eigenaar-verhuurder.

De Werkovereenkomst wordt meegewogen in de beoordeling door burgemeester en wethouders of de eigenaar de werkzaamheden daadwerkelijk kan uitvoeren en of voldoende is verzekerd dat de gebreken zullen worden opgeheven binnen de gestelde aanhoudingstermijn. Zie hiervoor artikel 2 van de Nadere Regels 7.

Artikel 3.6.3 Vergunningverlening corporaties

Woningcorporaties kunnen in het kader van herstructurering en voorraadbeheer behoefte hebben aan splitsing in appartementsrechten om daarna de woningen te verkopen. Hierover zijn afspraken gemaakt in het convenant inzake splitsen en verkoop sociale huurwoningen. Dit artikel regelt dat in die gevallen en na instemming met verkoop van burgemeester en wethouders en de minister, de splitsingsvergunning wordt verleend.

Artikel 3.6.4 Quotum

Dit artikel geeft burgemeesters en wethouders de bevoegdheid om te bepalen dat voor een gebiedsdeel slechts een bepaald aantal particuliere huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens bij splitsing betrokken mogen worden. In artikel 1 van Nadere Regels 7 wordt de verdeling van het quotum toegelicht.

Artikel 3.6.5 Intrekken vergunning

Dit artikel geeft de gronden waarop een vergunning kan worden ingetrokken. Dat kan als niet binnen één jaar de appartementsrechten zijn ingeschreven in het kadaster. Ook als er onjuiste gegevens zijn verstrekt of de gegevens waren onvolledig, en de vergunninghouder moest dit redelijkerwijs vermoeden, kan de vergunning worden ingetrokken.

Het intrekken van een splitsingsvergunning is ook mogelijk als er sprake is van een negatieve uitslag naar aanleiding van een Bibob-toets. Tot slot kan een vergunning worden ingetrokken als niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften.

Artikel 3.6.6 Overdracht splitsingsvergunning

Dit artikel bepaalt dat bij een overdracht van woonruimte(n) de nieuwe eigenaar ook de nieuwe vergunninghouder wordt van een afgegeven splitsingsvergunning. De Huisvestingswet ontbeert een dergelijke bepaling. Deze bepaling is in de verordening toegevoegd om te voorkomen dat een reeds vergunde situatie door eigendomsoverdracht een onvergunde status krijgt. Vaak wordt een appartementsrecht juist gesplitst om daarna over te dragen. Het vervallen van de vergunning moet hier worden voorkomen. De situatie zou anders optreden dat iemand na aankoop van een appartementsrecht, het feitelijke appartementsrecht verliest, omdat de vergunning niet meer geldt.

Hoofdstuk 4 Verdere bepalingen

Artikel 4.2.1 Bestuurlijke boete en Bijlage 3

Het eerste lid geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om bij overtredingen van artikel 8, 21 of 24 en 26 van de Huisvestingswet een bestuurlijke boete op te leggen. Artikel 8 van de Huisvestingswet wordt overtreden bij het zonder huisvestingsvergunning in gebruik geven of nemen van een gereguleerde woonruimte. Overtredingen in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet zijn het zonder vergunning onttrekken, omzetten, samenvoegen of verbouwen tot meerdere woonruimten (woningvorming) van aangewezen woonruimten. Voorwaarden en voorschriften die in de verordening zijn verbonden aan deze vergunningen zijn op grond van artikel 24 en 26 van de Huisvestingswet gesteld. Overtreding van deze voorwaarden of voorschriften zijn dus overtredingen van artikel 24 en 26 van de Huisvestingswet.

Bestuurlijke boetes moeten worden onderscheiden van de last onder dwangsom. Een last onder dwangsom kan worden opgelegd op grond van de Gemeentewet (artikel 125) in samenhang met de Algemene wet bestuursrecht (artikel 5.32) en behoeft geen grondslag in de Huisvestingsverordening. Bestuurlijke boetes wel, daarom zijn deze opgenomen in dit artikel. Het opleggen van boetes blijkt namelijk effectiever dan het enkel opleggen van een last onder dwangsom. Dit is in het verleden vooral gebleken bij de handhaving van overtredingen van de verbodsbepalingen in de Huisvestingswet. De bestuurlijke boetes kunnen altijd in combinatie met een last onder dwangsom worden opgelegd.

Indien burgemeester en wethouders besluiten een overtreding van artikel 8 of 21 van de Huisvestingswet te beboeten is in het tweede lid de hoogte van de boete vastgesteld. In artikel 35 van de Huisvestingswet zijn maximale boetebedragen vastgesteld. Voor het in gebruik nemen (door een bewoner) van een gereguleerde woonruimte zonder huisvestingsvergunning geldt maximaal een boete van de eerste categorie bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht (prijspeil 2019: € 415). Voor de overige overtredingen kan maximaal een boete van de vierde categorie (prijspeil 2019: € 20.750) worden vastgesteld door de gemeenteraad. De nationale wetgever ligt verder toe: “Er zal in de praktijk weinig voor de beboeting relevante variatie in de geconstateerde overtredingen zijn. Daarom is het verantwoord om de gemeenteraad vaste bedragen voor de boetes te laten vaststellen.”[6] De gemeente Amsterdam heeft ook gekozen voor vaste boetebedragen. De vaste boetebedragen zijn opgenomen in bijlage 3 van de verordening. Alleen in het geval van bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 5:46, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht die door de overtreder aannemelijk zijn gemaakt is een lagere boete mogelijk.

Het tweede lid, onderdeel a, bepaalt de vaste boetebedragen voor het zonder huisvestingsvergunning in gebruik geven en nemen van een gereguleerde woonruimte.

Pagina 287 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Het tweede lid, onderdeel b, bepaalt de boetebedragen voor overtredingen van artikel 21 of 24 van de Huisvestingswet. Overtredingen in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet zijn het zonder vergunning onttrekken, omzetten, samenvoegen en verbouwen tot meerdere woonruimten (woningvorming) van aangewezen woonruimten. Artikel 24 van de Huisvestingswet wordt overtreden als in strijd met voorwaarden of voorschriften die in deze verordening aan deze vergunningen zijn verbonden wordt gehandeld. Het tweede lid, onderdeel b verwijst voor de boetebedragen ook naar bijlage 3.

Overtreding van artikel 21 van de Huisvestingswet betreffen verschillende vormen van onrechtmatige gebruik bijvoorbeeld illegale verkamering, beddenverhuur of bedrijfsmatig gebruik. Voor alle boetes geldt dat deze in acht zijn genomen met door het ministerie van Justitie en Veiligheid uitgegeven Boetewijzer voor het bepalen van de maximumboete in wetgeving. De boetes die op basis van de Huisvestingswet mogelijk zijn gaan maximaal tot de vierde categorie. De wetgever heeft een boete van de vierde categorie mogelijk gemaakt waarbij aangegeven wordt dat bij de hoogte van de boete rekening gehouden kan worden met schaarste, leefbaarheid en de samenstelling van woningvoorraad. De schaarse en bedreigde woningvoorraad en de leefbaarheid in Amsterdam is urgente problematiek. Dit legitimeert een hoog boetebedrag.

Doorgaans heeft de bestuurlijke boete tot doel (nieuwe) overtredingen te voorkomen, zowel bij de individuele dader (speciale preventie) als bij de rest van de doelgroep (generale preventie). Burgers en bedrijven moeten worden afgeschrikt van het plegen van overtredingen.

Het profijt dat in Amsterdam kan worden behaald met overtredingen zoals toeristische verhuur en kamerverhuur is dermate hoog dat alleen hoge boetes effect zullen hebben. De achterliggende gedachte is dat het niet enkel gaat om het individuele geval, maar dat het gaat om het gemeenschappelijke belang van het behoud van de samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid van de stad.

Tabel 1 bestuurlijke boete onrechtmatig in gebruik nemen of geven van woonruimte

In gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning door de huurder (artikel 2.1.2, eerste lid)

In de Huisvestingswet is voor deze overtreding een boete voorgeschreven van maximaal het bedrag dat is vastgesteld voor de eerste categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht. In 2019 is de maximale boete aldus € 415,-. De gemeente Amsterdam houdt dit maximum aan bij oplegging van boetes voor het in gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning om een afschrikwekkend effect te realiseren.

In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning door de verhuurder (artikel 2.1.2, tweede lid)

Binnen deze overtreding worden drie situaties onderscheiden waarvoor gedifferentieerde boetes gelden. Indien een huurder of eigenaar één woning verhuurd zonder huisvestingsvergunning en niet tegen een hogere huurprijs dan door diegene zelf feitelijk wordt betaald wordt de laagste boete opgelegd vanwege een verminderde ernst van de overtreding ten opzichte van de andere twee situaties. Hiervoor geldt een boete van € 3.250,-.

Huurders of eigenaren die meerdere woonruimten verhuren, worden zwaarder beboet dan personen met één woonruimte in de verhuur om nieuwe overtredingen te voorkomen en omdat de gemeente Amsterdam de mate van verwijtbaarheid in een dergelijk geval hoger acht. Indien geen hogere huur wordt gevraagd dan de ingebruikgever zelf betaalt wordt een boete van € 6.750,- opgelegd.

De hoogste boete van €13.500,- wordt opgelegd in het geval een woonruimte illegaal wordt doorverhuurd (want er ontbreekt een huisvestingsvergunning) tegen een hogere huurprijs dan de ingebruikgever zelf betaalt. Er wordt dan gefraudeerd met een gereguleerde woonruimte voor eigen financieel gewin. Dit is maatschappelijk zeer onwenselijk. De doorverhuurder verstoort niet alleen de wettelijk gereguleerde woningmarkt, maar misbruikt een gereguleerde woning ook nog voor eigen financieel gewin. De onderhuurder wordt al gedupeerd door de illegale situatie, maar door ook nog financieel misbruik te maken van de zwakke positie van de onderhuurder, wordt de norm ernstig geschaad. Tot slot geldt voor al deze situaties dat recidive zwaarder wordt beboet door middel van een opslag van circa 40% omdat de eerste (lagere) boete kennelijk niet afschrikwekkend genoeg was.

Tabel 2 bestuurlijke boete woningonttrekking, samenvoeging en woningvorming

Onttrekken voor sloop of ander gebruik, niet zijnde B&B (artikelen 3.3.4. en 3.3.9)

Het in strijd met de voorwaarden uit de verordening onttrekken van woonruimte wordt het zwaarst beboet. De schaarste aan woonruimten in Amsterdam verenigt zich niet met het ongecontroleerd verdwijnen van woonruimten uit de woonruimtevoorraad. Het onttrekken van woonruimten zonder onttrekkingsvergunning, wordt daarom als een zeer ernstige overtreding aangemerkt. Van de hoogte van de boete moet een afschrikwekkende werking uitgaan, reden waarom hier is gekozen voor de hoogst mogelijk boete. Bij onttrekking met vergunning, maar bij het schenden van voorwaarden, is vanwege de mindere ernst van de overtreding een lagere boete opgelegd. De onttrekking is middels de vergunning immers gelegitimeerd, maar de voorwaarden worden niet juist uitgevoerd. Dit is een ernstige overtreding, maar niet zo ernstig als onttrekking waar helemaal geen vergunning voor is verleend. Een onttrekking waar volledig zonder vergunning wordt gehandeld, wordt als de zwaarste overtreding gezien. Bij deze overtredingen wordt géén onderscheid gemaakt tussen het soort woning (zelfstandig, onzelfstandig, sociaal, geliberaliseerd, huur of koop) omdat in Amsterdam in alle segmenten van de woningvoorraad sprake is van schaarste. Voorts is niet van belang of sprake is van een eigenaar met één of meerdere woningen (professionele verhuurder), een bemiddelaar of een huurder omdat het effect op de voorraad en leefbaarheid hetzelfde is. Voor de onttrekking ten behoeve van B&B zijn aparte boetes opgenomen in tabel 4.

Pagina 288 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Schending voorwaarden vakantieverhuur (artikel 3.1.2)

Voor vakantieverhuur is geen vergunning nodig maar gelden wel voorwaarden waaronder vakantieverhuur dient te geschieden. In het geval van schending van deze voorwaarden heeft de gemeenteraad besloten direct de maximale boete van de vierde categorie (in 2019 € 20.750) op te leggen met uitzondering van schending van de meldplicht (daarvoor geldt een boete van € 6.000). Gezien de schaarste aan woningen in Amsterdam en de onder druk staande leefbaarheid is illegale woningonttrekking vanwege vakantieverhuur een urgent maatschappelijk probleem en heeft de gemeenteraad besloten "lik op stuk beleid" vast te stellen met afschrikwekkende boetebedragen. Het profijt met toeristische verhuur is in Amsterdam ontzettend hoog. Voor een afschrikwekkende werking is daarom de hoogst mogelijke boete die de Huisvestingswet biedt noodzakelijk. De gemeente acht de vastgestelde boete op basis van deze overwegingen evenredig in de zin van artikel 6 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens (EVRM).

Voor het schenden van de meldplicht is een lagere boete vastgesteld. In 2017 is een meldplicht ingevoerd voor degene die zijn of haar woning aan toeristen verhuurt. De meldplicht dient er toe om inzicht te krijgen in het aantal dagen dat een woning aan toeristen wordt verhuurd. Bij elke verhuring moet een melding worden gedaan, waarbij het adres en het aantal nachten dat toeristen er verblijven, moet worden gemeld. De betekenis van deze voorwaarde heeft een andere doel dan de overige voorwaarden. De overige voorwaarden hebben namelijk betrekking op de wijze waarop een woning aan toeristen wordt verhuurd. De meldplicht ziet op het mogelijk maken van een effectieve controle en in het bijzonder op het dagencriterium. Daarom is voor het niet voldoen aan de meldplicht een lagere boete vastgesteld.

Samenvoegen (artikel 3.3.10)

Samenvoegen van een woonruimte ten behoeve van eigen gebruik door een eigenaar vergunningsvrij. In alle andere gevallen vereist de verordening een vergunning. Dit vanwege het zwaarwegend maatschappelijk belang te voorkomen dat woonruimte uit de voorraad verdwijnt zonder toestemming van burgemeester en wethouders. In tabel 2 is ook hier onderscheid gemaakt tussen samenvoegen zonder vergunning, en samenvoegen met vergunning maar met schenden van de voorwaarden. Dit wederom vanwege de mindere ernst wanneer er wel een vergunning aanwezig is.

Woningvorming (artikel 3.3.15)

Bij woningvorming wordt vanuit een bestaande woonruimte meerdere woonruimten gerealiseerd. Omdat hiermee grotere woningen die in Amsterdam nodig zijn voor (grote) gezinnen verdwijnen is sturing hierop noodzakelijk ten behoeve van het behoud van de samenstelling van de woningvoorraad. Ook hier is een onderscheid gemaakt tussen woningvorming zonder vergunning, en woningvorming met vergunning maar met schenden van de voorwaarden. Dit wederom vanwege de mindere ernst wanneer er wel een vergunning aanwezig is.

Bij alle gevallen in tabel 2 geldt dat bij een recidive, zijnde het begaan van dezelfde overtreding binnen drie jaar, wel de maximale boete wordt opgelegd vanwege de ernst van deze overtreding. De overtreder heeft in dat geval weinig lering getrokken uit de eerder opgelegde boete.

Tabel 3 bestuurlijke boete wijzigingen in de woonruimtevoorraad; omzetting (artikel 3.3.13)

Door het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten kan aan meerdere huishoudens worden verhuurd waardoor meer huur kan worden gevraagd en ontvangen. Dit gaat echter ten koste van de grotere woning (geschikt voor (grote) gezinnen) waar in Amsterdam een tekort aan is. Daarnaast heeft het type bewoning invloed op de leefbaarheid. Om deze reden, zoals toegelicht onder de artikelen over de vergunning zelf, is een quotum ingevoerd per wijk en per pand. Het niet aanvragen van de vergunning zou mogelijk kunnen geschieden om het quotum te omzeilen. Het zonder vergunning omzetten is daarom de zwaarste overtreding. Vanaf vijf onzelfstandige woonruimten en meer geldt hiervoor de hoogste boete omdat hier meer profijt mee kan worden behaald en omdat dit een grotere impact heeft op de leefbaarheid. Hier gelden ook nog strengere eisen aan het bouwbesluit voor de verhuur. Vanaf vijf huurders of meer is er daarmee ook in andere wetgeving sprake van een ander regime. Een hogere boete is voor deze overtreding vanwege het hogere profijt en de grotere impact op de leefbaarheid gelegitimeerd. Vervolgens is ook hier een onderscheid gemaakt tussen omzetten zonder vergunning, en omzetten met vergunning maar met schenden van de voorwaarden. Dit wederom vanwege de mindere ernst wanneer er wel een vergunning aanwezig is. Een omzetting waar volledig zonder vergunning wordt gehandeld, wordt als de zwaarste overtreding gezien

Tabel 4 bestuurlijke boete woningonttrekking ten behoeve van een B&B (artikel 3.3.7)

Zoals eerder uiteengezet onder vakantieverhuur is illegale toeristische verhuur ernstig omdat er zowel sprake is van onttrekking van woonruimte uit de schaarse woningvoorraad als een negatieve invloed op de leefbaarheid. Ook voor B&B is een vergunning ingevoerd met een quotum per wijk. Ook hier geldt dat het niet aanvragen van de vergunning mogelijk zou kunnen geschieden om het quotum te omzeilen. Het zonder vergunning onttrekken ten behoeve van B&B is daarom de zwaarste overtreding. Vervolgens is ook hier een onderscheid gemaakt tussen onttrekken ten behoeve van B&B zonder vergunning, en onttrekken ten behoeve van B&B met vergunning maar met schenden van de voorwaarden. Dit wederom vanwege de mindere ernst wanneer er wel een vergunning aanwezig is. Het exploiteren van een B&B buiten het quotum om zonder vergunning is een zwaardere overtreding dan het exploiteren van een B&B met vergunning, waarmee de onttrekking in beginsel is gelegitimeerd,

Artikel 4.3.1 Experimenten

Pagina 289 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35

Veiling biljet.nl

De ontwikkelingen op gebied van beleid en uitvoering staan niet stil. Op grond van dit artikel kan de gemeenteraad bepalen dat een bepaalde periode wordt afgeweken van de bepalingen uit hoofdstuk 3 van de verordening. Bij een beperkte periode moet worden gedacht een aan een periode van maximaal twee jaar.

Artikel 4.3.2 Hardheidsclausule

Er kunnen zich individuele gevallen voordoen waarin strikte toepassing van deze verordening onbedoeld en onvoorzien buitengewoon onbillijk uitwerkt. In die gevallen kunnen burgemeester en wethouders besluiten om af te wijken van de bepalingen van deze verordening. Aard en strekking van de hardheidsclausule is zodanig dat deze slechts met uiterste terughoudendheid kan worden toegepast.

Hoofdstuk 5 Overgangsrecht en slotbepalingen

Artikel 5.1 Overgangsrecht

Dit artikel bevat overgangsrecht voor woongroepen die zich voor 1 januari 2017 hebben gemeld en voor 1 januari 2020 door het college erkende studentenwoningen.

Op grond van het eerste lid zijn woongroepen die zich tussen 12 februari 2014 en 31 december 2016 hebben gemeld bij burgemeester en wethouders en voldoen aan de in het eerste lid genoemde voorwaarden uitgezonderd van de omzettingsvergunningplicht.

Ingevolge het tweede lid kunnen zich per 1 januari 2017 geen nieuwe woongroepen meer melden om zich te beroepen op dit overgangsrecht.

Het derde lid bevat overgangsrecht voor studentenwoningen waarvoor voor 1 januari 2020 een aanvraag voor erkenning door het college is gedaan ingevolge artikel 1 van de Huisvestingsverordening. In de nieuwe Huisvestingsverordening per 1 januari 2020 is de vrijstelling van de voorraadvergunningplicht voor studentenwoningen die door het college zijn erkend namelijk vervallen. Om te voorkomen dat voor in het verleden erkende studentenwoningen op 1 januari 2020 ineens een vergunningplicht zou gelden vanwege omzetting of woningvorming is besloten tot dit overgangsrecht.

1

Dit zijn in 2019 woningzoekenden met een huishoudinkomen tot € 38.035,- of in sommige gevallen € 42.436,-, want tot en met 2020 is toegestaan dat corporaties 10% van minimale 90% sociale voorraad toewijzen aan huishoudens met een huishoudinkomen tot € 42.436,-. Passend toewijzen op inkomen is vanwege deze nationale wetgeving niet verder uitgewerkt in paragraaf 4 van de verordening.

2

In 2019 ligt de liberalisatiegrens op € 720,42.

3

Gemeenteblad 2017, nr. 152/433.

4

Motie van het raadslid Flentge inzake het actieplan 'meer middeldure huur" (vrijspelen sociale huur), Gemeenteblad afdeling 1, nr. 612 (publicatiedatum 16 juni 2017).

5

Besluit “Aanpassen reglement Commissie Ateliers voor (Woon)Werkpanden Amsterdam d.d. 20 januari 2015, gepubliceerd in het Gemeenteblad, Afdeling 3B, jaargang 2015, nr 12.

6

Zie o.a.: ABRvS, 6 februari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:317

7

Zie o.a.: ABRvS, 27 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2101

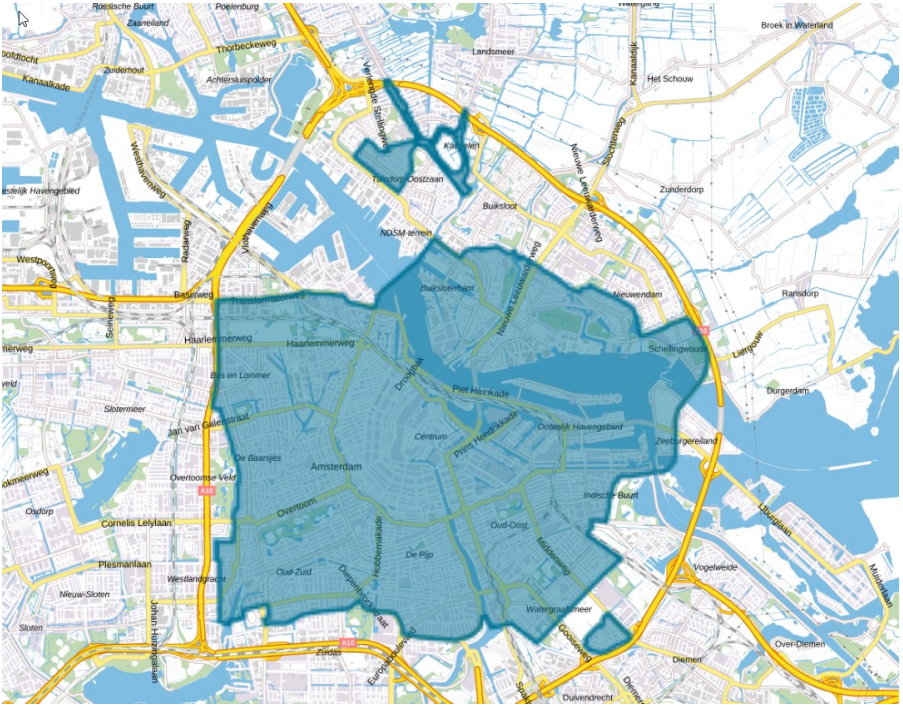
8

Memorie van toelichting Huisvestingswet 2014.

Ziet u een fout in deze regeling?
Bent u van mening dat de inhoud niet juist is? Neem dan contact op met de organisatie die de regelgeving heeft gepubliceerd. Deze organisatie is namelijk zelf verantwoordelijk voor de inhoud van de regelgeving. De naam van de organisatie ziet u bovenaan de regelgeving. De contactgegevens van de organisatie kunt u hier opzoeken: almanak.overheid.nl

Werkt de website of een link niet goed? Stuur dan een e-mail naar regelgeving@overheid.nl

Pagina 291 van 343
Datum: 05-08-2025 14:35



2023.000657-PVK

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 11-11-2021 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 82559 nummer 55.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was geautoriseerd door middel van een elektronische toegangsdienst die onderdeel is van het Afsprakenstelsel elektronische toegangsdiensten als bedoeld in de Regeling Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

2023.000657.PVK

Bijlage

46113_Rectificatie van de akte houdende samenvoeging erfpachtsrechten splitsing in appartementsrecht

Veiling biljet.nl

blad 1

RECTIFICATIE
VAN DE AKTE HOUDENDE
SAMENVOEGING ERFPACHTRECHTEN
SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
Project Solebaystraat - EW 1828/1 - complexnummer 2129

Heden, achttien december tweeduizend zes,----------
verscheen voor mij, Mr. Maria Arina Janna Elizabeth Hazenberg, notaris te ----------
Amsterdam:----------
mevrouw Anita Philipsen, geboren te Amsterdam op zestien juni ----------
negentienhonderd achtenvijftig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, aan het------
Westeinde 24 te 1017 ZP Amsterdam; ----------
ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: ----------
de vereniging: **ALGEMENE WONINGBOUW VERENIGING,** gevestigd te------
Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en -
Fabrieken voor Amsterdam onder dossiernummer 33011078, kantoorhoudende te ---
1055 RW Amsterdam, Bos en Lommerplein 295, (Postbus 9252, 1006 AG ----------
Amsterdam);----------
zijnde voornoemde vereniging een toegelaten instelling in de zin van artikel 70------
van de Woningwet; ----------
blijkende van voormelde volmacht uit een onderhandse akte, welke aan deze akte ---
is gehecht.----------
De comparant, handelend als gemeld, verklaarde vooraf: ----------
PLAATSGEVONDEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN ----------
dat door voornoemde Algemene Woningbouw Vereniging gevestigd te----------
Amsterdam bij akte van samenvoeging erfpachtrechten/splitsing in----------
appartementsrechten op twintig november tweeduizend zes voor een waarnemer ----
van mij, notaris, verleden, waarvan een afschrift werd ingeschreven ten kantore -----
van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn in register----
Hypotheken 4 op eenentwintig november tweeduizend zes in deel 51062 nummer---
129, het na te noemen in die akte samengevoegde erfpachtrecht, te weten: ----------

het voortdurend recht van erfpacht van het terrein, eigendom van de gemeente --
Amsterdam, plaatselijk bekend te Amsterdam Bos en Lommerweg 2 tot en ------
met 8, 10 tot en met 28, Haarlemmerweg 507 tot en met 517 en Solebaystraat---
60 tot en met 82, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummers 8211, --
groot zes are en negentig centiare, 8212, groot zestien are achtenveertig ----------
centiare en 8213, groot dertien are vierenzeventig centiare; ----------

hierna ook te noemen: het gebouw en/of gemeenschap, ----------
werd gesplitst in **eenhonderdachtenveertig (148) appartementsrechten**,----------
kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C nummer **11107-A-1 tot en met** ---------
11107-A-148; ----------
dat voornoemd erfpachtrecht door de Algemene Woningbouw Vereniging als-------
volgt in eigendom werd verkregen: ----------

- door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de ----------
  Openbare Registers te Amsterdam op zestien januari negentienhonderd ----------
  achtennegentig in register Hypotheken 4 deel 14783 nummer 20 van het ---------
  afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op ----
  vijftien januari negentienhonderd achtennegentig voor notaris Mr. R.A.W. de ---
  Jong te Amsterdam verleden; ----------
- mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het ----------

2023.0006574VK

Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zes juli ----------
negentienhonderd tweeënnegentig in register Hypotheken 4 deel 11026 ----------
nummer 9 van het afschrift van een akte van uitgifte erfpacht op zes juli ---------
negentienhonderd tweeënnegentig voor mij, notaris, verleden;----------
- mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het----------
Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op twaalf november ----------
tweeduizend twee in register Hypotheken 4 deel 18620 nummer 181 van een----
afschrift ener akte houdende conversie erfpachtrecht op twaalf november --------
tweeduizend twee voor mij, notaris, verleden. ----------

dat na het passeren van voormelde akte van splitsing is gebleken dat:----------
- er een verkeerde afwijkende kostenverdeling is vastgesteld als bedoeld in--------
artikel 8 lid 2 van het in voornoemde akte van splitsing van toepassing ----------
verklaarde reglement; ----------
- er een verkeerde stemverhouding is vastgesteld als bedoeld in artikel 47 lid 2 ---
van het in voornoemde akte van splitsing van toepassing verklaarde reglement; -
- er een verkeerde verkoopbepaling ten aanzien van de bergingen is opgenomen. -

In verband hiermee heeft de erfpachter besloten voormelde akte van splitsing in -----
appartementsrechten op twintig november tweeduizend zes voor mij, notaris, --------
verleden voor wat betreft het hiervoor vermelde als volgt te rectificeren. ----------

RECTIFICATIE ----------

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde----------
- de afwijkende kostenverdeling zoals bedoeld in artikel 8 lid 2 van het in ---------
voornoemde akte van splitsing van toepassing verklaarde splitsingsreglement ---
omschreven als volgt te rectificeren:----------
2. In afwijking op artikel 8, lid 2 dient het volgende te worden gelezen: ---------
- *de kosten van waterverbruik worden verdeeld conform de bedragen-----*
die voor de diverse eenheden door de leverancier van drinkwater--------
worden bepaald; ----------
- *de administratiekosten en de algemene kosten worden gedrgaen door---*
de eigenaars van de appartementsrechten A-1 tot en met A-112, ieder --
voor het een/eenhonderdtwaalfde (1/112de) aandeel; ----------
- *alle overige kosten en schulden, die voor rekening van de* ----------
gezamenlijke eigenaars zijn, worden gedragen door alle eigenaren------
van de appartementsrechten en worden verdeeld volgens voormelde ----
breukdelen. ----------
- de stemverhouding zoals bedoeld in artikel 47 lid 2 van het in voornoemde ------
akte van splitsing van toepassing verklaarde splitsingsreglement omschreven----
als volgt te rectificeren: ----------
t. Het totaal aantal stemmen bedoeld in artikel 47 lid 2 bedraagt: ----------
eenduizend eenhonderdzeven (1.107); en wel ----------
de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers A-1, A-3, --
A-4, A-5, A-7, A-8, A-9, A-10, A-11, A-12, A-16, A-17, A-18, A-19, A-20,----
A-21, A-23, A-25, A-27, A-29, A-31, A-33, A-34, A-35, A-36, A-38, A-44,----
A-45, A-46, A-47, A-48, A-49, A-51, A-53, A-55, A-56, A-57, A-58, A-65,----
A-67, A-68, A-69, A-71, A-72, A-74, A-75, A-76, A-78, A-79, A-80, A-81,----
A-82, A-83, A-84, A-87, A-88, A-90, A-91, A-92, A-93, A-96, A-106, A-107 -
en A-112 hebben ieder tien (10) stemmen; ----------
de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers A-2, A-6, --
A-13, A-14, A-15, A-22, A-24, A-26, A-28, A-30, A-32, A-37, A-39, A-40,----
A-41, A-42, A-43, A-50, A-52, A-54, A-59, A-60, A-61, A-62, A-63, A-64,----
A-66, A-70, A-73, A-77, A-85, A-86, A-89, A-94, A-95, A-97, A-98, A-99,----
A-100, A-101, A-102, A-103, A-104, A-105, A-108, A-109, A-110 en A-111 -
hebben ieder negen (9) stemmen; ----------

2023.0006574.PVK

de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers A-113 tot en met A-148 hebben ieder een (1) stem.

Mocht inzake een voorstel de stemmen staken dan wordt - indien één der appartementseigenaren dit wenst - de beslissing terzake van dat voorstel opdragen aan een derde, op aanvraag van het bestuur te benoemen door de voorzitter van de Ring Amsterdam van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. De beslissing zal zijn als van een goede man naar billijkheid. De kosten verbonden aan de totstandkoming van de beslissing zullen voor rekening zijn van de vereniging, tenzij de derde anders bepaalt.

De hiervoor bedoelde aanvraag dient binnen dertig dagen na de vergadering waarin de stemmen staakten schriftelijk te zijn verzonden.

Bij gebreke van tijdige verzending wordt, behoudens voorafgaande andere beslissing van de vergadering, het voorstel geacht te zijn verworpen.

- de verkoopbepaling zoals opgenomen in voornoemde akte van splitsing als volgt te rectificeren:

VERKOOPBEPALING BERGINGEN/KETTINGBEDING

Het is de eigenaren van de appartementsrechten rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bergingen A-113 tot en met A-148 niet toegestaan hun bergingsappartementsrecht aan derden in gebruik te geven. Tevens zijn de eigenaren van voormelde appartementsrechten de bergingen A-113 tot en met A-148 bij een voorgenomen vervreemding verplicht het bergingsappartementsrecht tegelijkertijd te vervreemden met het appartementsrecht met bestemming woning.

Bij afzonderlijke vervreemding en/of ingebruikgeving van zijn bergingsappartementsrecht verbeurt de eigenaar een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) aan de Vereniging van Eigenaars "Solebaystraat".

BOETEBEDING

Verkrijger en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht voor zover nodig bij wijze van kettingbeding voormelde bepalingen op verbeurte van een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van gemelde Vereniging van Eigenaars "Solebaystraat" op te leggen en volgende rechtsopvolgers te verplichten om deze bepalingen op te leggen bij elke volgende overgang onder bijzondere titel.

Gemelde boeten zullen jaarlijks per één januari van elk kalenderjaar worden verhoogd overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens die het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg/Heerlen, hierna te noemen C.B.S., publiceert.

Hiertoe zullen de boeten vermenigvuldigd worden met een breuk, waarvan de teller gevormd wordt door het prijsindexcijfer per één januari van elk jaar, en de noemer door het prijsindexcijfer per één januari daaraan voorafgaande en zo ieder jaar vervolgens.

Mocht het C.B.S. te eniger tijd overgaan tot publicatie van een consumentenprijsindex op een meer recente tijdbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zonodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen.

De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met C.B.S.

Indien te eniger tijd het C.B.S. mocht worden opgeheven of de bovenvermelde statistische gegevens niet meer zal publiceren, zullen partijen in onderling overleg – en bij gebreke van overeenstemming door middel van rechterlijke uitspraak daaromtrent – andere statistische gegevens aanvaarden die in redelijkheid een zelfde inzicht verschaffen als bij partijen bij het aangaan van

2023.0006574.PVK

deze overeenkomst voor ogen stond. ----------
Vervolgens verklaarden de comparant, handelend als gemeld: ----------
dat een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven en kantore van de Dienst---
voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn. ----------
dat voormelde akte van splitsing in appartementsrechten op twintig november -------
tweeduizend zes voor mij, notaris, verleden, overigens van volle kracht en waarde --
blijft. ----------
Tenslotte verklaarden de comparant, handelend als gemeld, terzake van deze akte ---
woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze minuut.---------
De comparant is mij, notaris, bekend, en de identiteit van de bij deze akte----------
betrokken comparant is door mij, notaris, aan de hand van het daartoe bestemde -----
document vastgesteld.----------
WAARVAN AKTE, in minuut is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd-
dezer akte vermeld om elf uur vijfentwintig minuten.
Na zakelijke opgave en toelichting van de inhoud van deze akte aan de comparant --
heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte tijdig tevoren te hebben----------
kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. ----------
Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparant en mij, ---------
notaris, ondertekend. ----------
(Waarna ondertekening volgt.)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
w.g. Mr. M.A.J.E. Hazenberg
Ondergetekende, Mr. Maria Arina Janna Elizabeth Hazenberg, notaris te Amsterdam, verklaart dat vorenstaande rectificatie splitsing niet in strijd is met artikel 33 van de Huisvestingswet.
Amsterdam, 18 december 2006
w.g. Mr. M.A.J.E. Hazenberg

Ondergetekende, Mr. Maria Arina Janna Elizabeth Hazenberg, 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.
Amsterdam, 18 december 2006

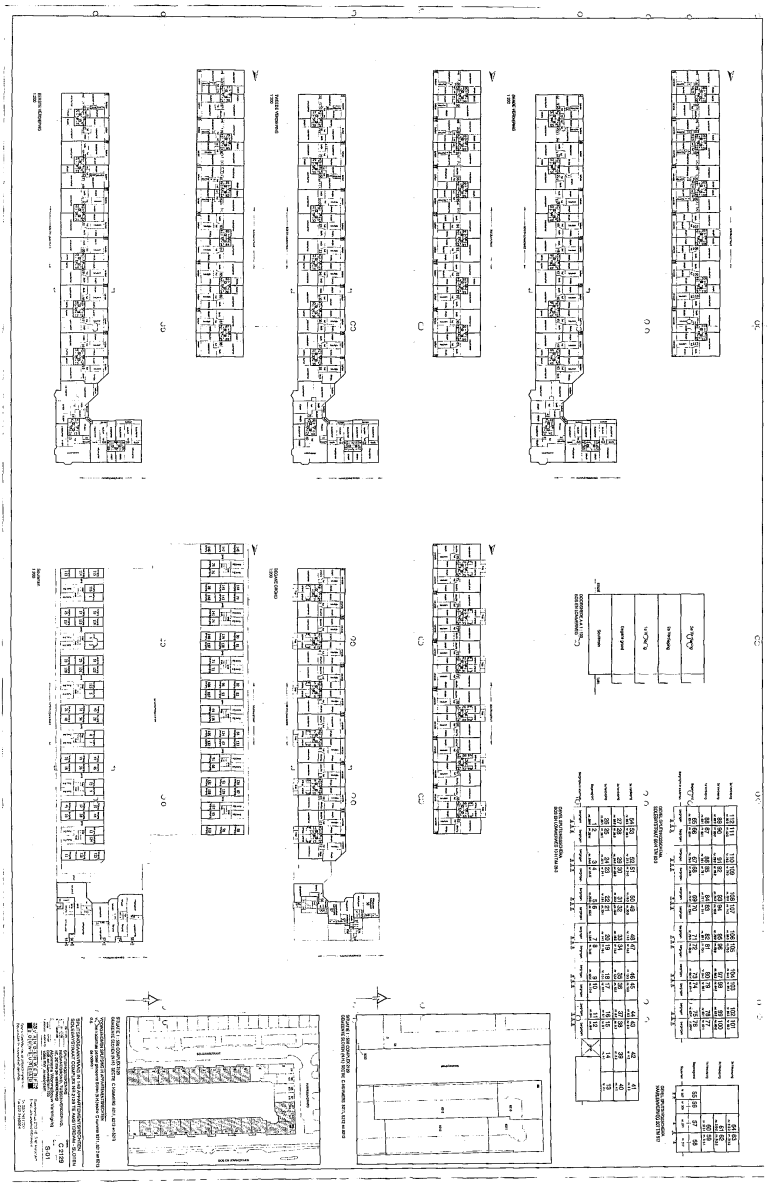
2023.000657.PVK

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op 19-12-2006 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 51288 nummer 169.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x009C64265150586D70153C8F51FE391AD0 toebehoort aan Hazenberg Maria Arina Janna Elizabeth.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

2023.000657.PVK

Bijlage

46113_Splitsingstekening.pdf



Bijlage

46113_Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017.pdf

2017

Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017

(AVVE 2017)

KONINKLIJKE NOTARIËLE BEROEPSORGANISATIE

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017

Begrippen

In deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (AVVE 2017) wordt verstaan onder:

1. **Aflevering**
   het stellen van het Registergoed in het bezit van de Koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 22 lid 1 van deze voorwaarden.
2. **Afmijnbedrag**
   het bedrag waarop bij de Afslag wordt afgemijnd.
3. **Afmijning**
   het door een Bieder afmijnen tijdens de Afslag.
4. **Afslag**
   de fase van de Veiling waarin kan worden afgemijnd.
5. **Akte de command**
   de notariële akte waarbij de Bieder de vertegenwoordigde, bedoeld in artikel 5 lid 2, noemt.
6. **Bieder**
   degene die in de Veiling een Bod uitbrengt, onverschillig of dit bij Opbod of Afmijning geschiedt en of dit op een door de Notaris vastgestelde plaats of via de Website wordt uitgebracht, alsmede degene die een Bod uitbrengt in het kader van een Onderhandse verkoop.
7. **Bod**
   elk door een gegadigde in de Veiling, hetzij bij Opbod hetzij tijdens Afslag, geboden bedrag voor aankoop van het Registergoed, uitgebracht op een door de Notaris vastgestelde plaats of via de Website, alsmede elk door een gegadigde geboden bedrag voor aankoop van het Registergoed door middel van Onderhandse verkoop.
8. **Bijzondere Veilingvoorwaarden**
   de naast, in aanvulling op, of in afwijking van deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 geldende bepalingen, vermeld in de notariële akte van vaststelling Veilingvoorwaarden.
9. **Gunning**
   de mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat de verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor, als resultaat van de Veiling, de koopovereenkomst tussen de Verkoper en de Koper tot stand komt.
10. **Internetveiling**
    een Veiling, uitsluitend via een door de Notaris bepaalde Website.
11. **Inzet**
    de fase van de Veiling waarin bij Opbod kan worden geboden.
12. **Inzetsom**
    het hoogste bij de Inzet uitgebrachte en als zodanig erkende Bod.
13. **Inzetter**
    degene die bij de Inzet het hoogste en als zodanig erkende Bod heeft gedaan.
14. **Koper**
    degene met wie in het kader van de executoriale verkoop een koopovereenkomst is gesloten, tenzij deze in een Akte de command heeft verklaard voor één of meer anderen te hebben geboden, in welk geval de andere(n) als Koper word(t)(en) aangemerkt.

15. **Koopprijs**
    het Bod gedaan ter Veiling waarvoor wordt gegund of het onderhandse Bod dat wordt aanvaard.
16. **Levering**
    de rechtshandeling die nodig is om de Koper eigenaar of gerechtigde te doen worden van het Registergoed.
17. **Notaris**
    de notaris te wiens overstaan de executoriale verkoop wordt gehouden.
18. **Objectinformatie**
    de via de Website of op andere wijze door de Notaris en/of Verkoper verstrekte informatie met betrekking tot het Registergoed, met inbegrip van alle aanvullingen en/of correcties daarop, ongeacht wanneer deze informatie, aanvullingen en/of correcties daarop beschikbaar zijn gesteld.
19. **Onderhandse verkoop**
    de executoriale verkoop van registergoederen als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
20. **Opbod**
    het door een Bieder uitbrengen van een hoger Bod tijdens de Inzet.
21. **Proces-verbaal van toewijzing**
    een samenstel van notariële akten bestaande uit de akte van Bijzondere Veilingvoorwaarden, van het/de proces(sen)-verbaal van Inzet en Afslag, van de eventuele akte van Gunning en van de eventuele Akte de command.
22. **Notariële verklaring van betaling**
    de notariële akte waarin door de Notaris wordt verklaard dat de Koopprijs alsmede de overige betalingsverplichtingen zijn ontvangen.
23. **Registergoed**
    het executoriaal te verkopen object als bedoeld in artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek. In afwijking van artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek wordt onder Registergoed mede verstaan het lidmaatschap van een vereniging of een coöperatie, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een Registergoed en de in of op het Registergoed aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het Registergoed te verkopen volgens de voor hypotheek geldende regels; daaronder wordt niet verstaan een teboekgesteld schip en luchtvaartuig.
24. **Veiling**
    de executoriale verkoop van registergoederen als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 Burgerlijk Wetboek of artikel 514 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
25. **Veilingvoorwaarden**
    De onderhavige Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 en de Bijzondere Veilingvoorwaarden samen.
26. **Verkoper**
    degene(n) in wiens (wier) opdracht de executoriale verkoop wordt gehouden en die tot het geven van die opdracht krachtens enig recht bevoegd is (zijn). De benaming "Verkoper" voor de hypotheekhouder, pandhouder of beslaglegger heeft niet ten doel enige wijziging te brengen in de positie waaraan hij zijn bevoegdheid tot het executoriaal verkopen van het Registergoed ontleent.
27. **Website**

de in de Bijzondere Veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop de Veiling wordt aangekondigd, de Veilingvoorwaarden en de Objectinformatie worden geplaatst en, indien er sprake is van een Internetveiling of een Zaal-/Internetveiling, biedingen kunnen worden gedaan.

28. **Zaalveiling**
    een Veiling, uitsluitend op een door de Notaris vastgestelde plaats.
29. **Zaal-/Internetveiling**
    een Zaalveiling die gelijktijdig via een door de Notaris bepaalde Website plaatsvindt.

Omschrijving Registergoed. Objectinformatie

Artikel 1

1. De Verkoper is gehouden het Registergoed in de Bijzondere Veilingvoorwaarden zoveel mogelijk op de in het rechtsverkeer gebruikelijke wijze te omschrijven, zo mogelijk met vermelding van of verwijzing naar die bijzonderheden, die mede de inhoud van de eigendom, respectievelijk het recht, zoals te koop aangeboden, bepalen waaronder mede begrepen de publiekrechtelijke bestemming en eventuele uit een openbaar register kenbare publiekrechtelijke beperkingen. Voor zover gebruikelijke gegevens ontbreken, wordt dat aangegeven.
2. De omschrijving van een beperkt recht dient voorts zo mogelijk te bevatten de vermelding of de verwijzing naar:
   - de akte van vestiging en eventuele nadien in de openbare registers ingeschreven akten van wijziging of aanvulling;
   - de op dat recht eventueel van toepassing verklaarde algemene voorwaarden;
   - de privaatrechtelijke bestemming conform de voorwaarden van het recht;
   - de geldende al dan niet periodiek verschuldigde vergoeding ter zake van dat recht en de eventuele mogelijkheid van herziening daarvan, alsmede
   - de tijdsduur van dat recht en de eventuele mogelijkheid van tussentijdse beëindiging en van verlenging.
3. De omschrijving van een appartementsrecht dient voorts te bevatten de bestemming volgens de splitsingsakte en vermelding van of de verwijzing naar:
   - het toepasselijke reglement van splitsing;
   - de van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars ontvangen opgave van de al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage, alsmede
   - de (voorlopige) verklaring van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 en 6 Burgerlijk Wetboek dan wel een verklaring dat geen opgave werd verkregen of dat de Vereniging van Eigenaars kennelijk niet actief is.
4. De omschrijving van een lidmaatschap dient te bevatten de vermelding van of de verwijzing naar:
   - de geldende statuten en reglementen met eventuele toelatingsbepalingen;
   - de privaatrechtelijke bestemming conform de voorwaarden voor het lidmaatschap;
   - de door het bestuur van de vereniging of coöperatie opgegeven al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage, alsmede
   - het hypotheekrecht waarmee gebouw en grond van de vereniging waarop het lidmaatschap betrekking heeft, zijn bezwaard.
5. Alle beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens, die onderdeel uitmaken van de Objectinformatie,

zijn op basis van de, op het moment van publicatie, bekende gegevens naar beste weten verstrekt. Er kan echter sprake zijn van Objectinformatie (zoals bijvoorbeeld tekeningen en technische gegevens), die betrekking heeft op een situatie waarin het Registergoed voorheen verkeerde. Afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de Objectinformatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen onderdeel uitmaken van het te koop aangebodene. Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de Objectinformatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht de verstrekte informatie te controleren.

6. Indien uit de Objectinformatie direct of indirect een oordeel blijkt, is dat een persoonlijk oordeel gebaseerd op basis van de op het moment van plaatsing ter beschikking staande gegevens. Het risico dat een dergelijk oordeel en/of de daarvoor gehanteerde maatstaven achteraf niet juist blijkt te zijn, komt voor rekening van de Koper.
7. Indien in de Objectinformatie prognoses, planningen en dergelijke zijn opgenomen, impliceert dat geen verplichting voor de Verkoper om dienovereenkomstig te handelen of na te laten. Voor dergelijke informatie, die tevens een omschrijving kan betreffen van het Registergoed van de toestand op het moment van plaatsing en een inschatting van de toekomstige toestand van het Registergoed, geldt het bepaalde in de laatste volzin van lid 6 van dit artikel bepaalde onverkort.
8. De voorschriften opgenomen in de vorige artikelleden laten het bepaalde in artikel 15 onverlet.

Organisatie van de Veiling

Artikel 2

1. De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de Veiling berusten bij de Notaris.
2. De Notaris maakt de Veiling en de Veilingvoorwaarden ten minste dertig dagen voor de veilingdatum bekend via de Website. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt tevens bekend gemaakt of er sprake is van een Zaalveiling, een Zaal-/Internetveiling of een Internetveiling.
3. De Notaris heeft de bevoegdheid tijdens de Veiling, ook zonder opgave van redenen:
   - een Bod al dan niet als zodanig te erkennen;
   - een of meer gegadigden van de Veiling uit te sluiten;
   - bij de Inzet de Veiling zo mogelijk te hervatten bij het voorlaatste Bod, opnieuw tot Afslag over te gaan, de Veiling af te gelasten of te onderbreken;
   - ingeval van uitval of gebrekkige werking van de internetverbinding te bepalen dat er niet (meer) via de Website kan worden geboden, alsmede
   - andere, naar zijn oordeel noodzakelijke, maatregelen te treffen, waaronder de maatregel om personen die het veilingproces verstoren of dreigen te verstoren de toegang tot de plaats van de Zaalveiling te ontzeggen en bedoelde personen uit die ruimte te laten verwijderen.
4. Indien een Bieder verklaart dat zijn Bod op een vergissing berust en de Notaris niet kan vaststellen of de Bieder bij het uitbrengen van zijn Bod een zodanige vergissing heeft gemaakt dat – naar het oordeel van de Notaris – de Bieder niet aan het uitbrengen van zijn Bod gehouden kan worden, is de Bieder aan zijn Bod gehouden.

5. Het oordeel van de Notaris omtrent alles:
   - wat zich tijdens de Veiling voordoet, waaronder mede begrepen de werking van de in zijn opdracht tot stand gekomen internetverbinding en het moment waarop een Bod is binnengekomen, alsmede
   - de uitleg of de toepassing van de Veilingvoorwaarden,

   is beslissend.
6. Voor alles wat de Veiling betreft, kiezen de bij de Veiling betrokken partijen woonplaats op het kantoor van de Notaris.

Wijze van veilen

Artikel 3

1. De Veiling vindt plaats in twee fasen:
   - de eerste, de Inzet, bij Opbod;
   - de tweede, de Afslag, bij Afmijning.

   Dit gebeurt ofwel op dezelfde dag, aansluitend aan elkaar, of op twee verschillende dagen onderbroken door een tijdspanne van ten minste één (1) week en ten hoogste vijf (5) weken.
2. In geval van een Zaalveiling geschiedt het bieden bij Opbod openlijk op duidelijk waarneembare wijze; het bieden bij de Afmijning geschiedt mondeling door het roepen van het woord "mijn" bij het afroepen van het bedrag door de afslager.
3. In geval van een Zaal-/Internetveiling kan het bieden zowel geschieden op de in lid 2 omschreven wijze als, indien een gegadigde via de Website biedt, op de wijze als aangegeven in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
4. In geval van een Internetveiling geschiedt het bieden bij Opbod en de Afmijning via de Website op de wijze als aangegeven in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
5. Indien de Notaris vaststelt dat meer personen bij de Afslag tegelijk hebben afgemijnd, en er geen sprake is van een situatie als beschreven in de laatste volzin van dit artikellid, dan wordt terstond tussen hen aanvullend bij Opbod geveild. Indien genoemde personen op deze aanvullende Veiling niet bieden, wordt tijdens de Veiling de hoogste Bieder aangewezen door middel van loting onder toezicht van de Notaris.
   Indien echter bij een Zaal-/Internetveiling bij de Afslag sprake is van een gelijktijdige bieding uit de zaal en via internet en de internetbieding hoger is dan de zaalbieding(en), dan geldt het Bod via internet als hoogste Bod.
6. Het hoogste Bod bij de Afslag is het Afmijnbedrag. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod.
7. Indien de Verkoper meer Registergoederen in Veiling brengt, kan hij deze zowel bij de Inzet als bij de Afslag, behalve afzonderlijk, ook in één of meer combinaties aanbieden, mits die combinaties in de Bijzondere Veilingvoorwaarden zijn vermeld.
8. Voor de Zaal-/Internetveiling en de Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden vereisten worden gesteld om te kunnen bieden via de Website alsmede vereisten inzake de wijze van veilen via de Website.

Bod

Artikel 4

1. Elk Bod is onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud.
2. Ingevolge artikel 3:37 lid 3 Burgerlijk Wetboek moet een Bod om zijn werking te hebben de Notaris hebben bereikt.

3. Indien meer personen samen een Bod uitbrengen of samen kopen, zijn zij hoofdelijk verbonden voor de op hen krachtens de Veiling rustende verplichtingen.
4. Een Bod is niet meer van kracht zodra:
   - een hoger Bod is uitgebracht, tenzij dat Bod tijdens de Veiling wordt afgewezen;
   - vaststaat dat niet wordt gegund; of
   - de Veiling wordt afgelast.

   Het hoogste Bod bij de Inzet blijft echter van kracht, tenzij eerder aan een ander wordt gegund of vaststaat dat niet wordt gegund. Hetzelfde geldt bovendien voor de hoogste biedingen op kavels ingeval in combinatie wordt geveild.
5. Een Bod dat is ontvangen via de Website met gebruikmaking van de inloggegevens van de Bieder wordt geacht afkomstig te zijn van de Bieder.
6. Het risico voor onrechtmatig gebruik van inloggegevens, voor ondeskundigheid of vergissingen bij het uitbrengen van een Bod, ligt bij de Bieder.

Bieden voor een ander

Artikel 5

1. Degene die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder, ook als hij verklaart niet voor zichzelf te hebben geboden.
2. Iedere Bieder heeft, ook zonder dat hij zich dit uitdrukkelijk heeft voorbehouden, het recht overeenkomstig het hierna in lid 3 bepaalde te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen, welke andere(n) hierna verder word(t)(en) aangeduid met "vertegenwoordigde"; de Inzetter die ook afmijnt, heeft niet het recht te verklaren dat hij bij de Inzet het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen.
3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de Koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4, dient te blijken uit het proces-verbaal van Inzet en/of Afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken Akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het Bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoper heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoper de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoper de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.

   Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden.

6. Het in de voorgaande leden bepaalde geldt ook voor degene die verklaart te bieden als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon, tenzij het een publiekrechtelijk lichaam betreft en degene die het Bod heeft uitgebracht voor de Gunning aan de Notaris verklaart en voor deze genoegzaam aantoont namens dat lichaam te handelen, in welk geval dat lichaam als Bieder wordt aangemerkt.
7. Voor de Zaal-/Internetveiling en de Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden nadere regels worden gesteld omtrent het bieden voor een ander.

Meer verkopers

Artikel 6

Indien de Veiling geschiedt in opdracht van meer verkopers, worden zij samen aangemerkt als één Verkoper. Zij zijn hoofdelijk verbonden voor de uit de Veiling en de opdracht daartoe voortvloeiende verplichtingen.

Inzetpremie

Artikel 7

1. De Inzetter heeft recht op een inzetpremie, ten bedrage van één procent (1%) van de Inzetsom. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.
2. De Notaris betaalt de inzetpremie aan de Inzetter zodra de Notaris het bedrag van de inzetpremie heeft ontvangen van diegene die deze volgens de Veilingvoorwaarden verschuldigd is en na de Gunning de Notariële verklaring van betaling is getekend.
3. Indien de Veiling om redenen die niet aan de Inzetter toerekenbaar zijn na de Inzet wordt ingetrokken, vervalt het recht op inzetpremie niet en is deze verschuldigd door de Verkoper.

Gunning, beraad, niet-Gunning en afgelasting

Artikel 8

1. De koopovereenkomst ingevolge de Veiling komt tot stand door de Gunning. De overdracht komt tot stand door de inschrijving van het Proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers, waarbij tevens de Notariële verklaring van betaling dient te worden overgelegd.
2. Na de Veiling beraadt de Verkoper zich omtrent de Gunning. De Verkoper heeft het recht niet te gunnen.
   De termijn van beraad eindigt de zesde (6de) werkdag volgende op de Afslag om vijf (5) uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoper heeft verklaard al dan niet te gunnen.
3. De Verkoper gunt in beginsel aan de hoogste Bieder.
4. Van de Gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, uit welke akte moet blijken aan wie is gegund.
5. Indien de Verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund.
6. Bij Veiling in combinatie kan de Verkoper aan bieders voor afzonderlijke kavels gunnen, zelfs als het Bod voor de combinatie van die kavels hoger is.
7. De Veiling kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen worden afgelast.
8. Indien er bij verkoop van een Registergoed krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek een afkoelingsperiode wordt afgekondigd als bedoeld in de artikelen 63a,

241a of 313 Faillissementswet, worden de verplichtingen tot betaling van de Koopprijs en tot Levering van het Registergoed opgeschort tot vijf dagen na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de afkoelingsperiode met betrekking tot het Registergoed is geëindigd.

9. Indien van overheidswege of op grond van een rechterlijke beschikking een maatregel wordt opgelegd die leidt tot opschorting van de executoriale verkoop terwijl er reeds een koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed tot stand is gekomen, worden de verplichtingen tot betaling van de Koopprijs en tot Levering van het Registergoed opgeschort tot vijf dagen na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de opschorting van de executoriale verkoop met betrekking tot het Registergoed is geëindigd. Indien tussen Verkoper en Koper geschil bestaat of kan bestaan of een maatregel genoemd in de eerste volzin van dit lid 9 de executoriale verkoop opschort, is de Notaris bevoegd hieromtrent een beslissing te nemen. Maakt de Notaris van deze bevoegdheid gebruik, dan zijn Verkoper en Koper aan het oordeel van de Notaris gebonden.
10. Indien lid 8 of lid 9 van dit artikel van toepassing is, worden gedurende de opschortingsperiode de overige verplichtingen van de Koper, waaronder die tot het betalen van een waarborgsom, niet opgeschort.
11. Indien de Verkoper na afloop van de afkoelingsperiode als bedoeld in lid 8 of 9 van dit artikel het Registergoed niet meer kan of mag leveren, heeft de Verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden. Ontbinding van de koopovereenkomst is mogelijk tot de vijfde dag na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de afkoelings- of opschortingsperiode is geëindigd.
12. In geval van verkoop van een Registergoed krachtens executoriaal beslag heeft het faillissement van of toepassing van de wettelijke schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op de rechthebbende van het Registergoed vóór de Levering tot gevolg dat, wanneer de curator respectievelijk bewindvoerder niet bereid is tot Levering van het Registergoed, de Verkoper niet tot Levering over kan gaan en derhalve het recht heeft de met betrekking tot het Registergoed gesloten koopovereenkomst te ontbinden. Wanneer de curator respectievelijk bewindvoerder wel bereid is tot Levering, kan de Koper de Verkoper niet aanspreken tot nakoming van de (overige) verplichtingen uit de koopovereenkomst.
    De Koper heeft in beide hiervoor genoemde gevallen geen recht op enige (schade)vergoeding door de Verkoper.
13. Indien Verkoper wenst te gunnen onder opschortende en/of ontbindende voorwaarde(n), dient van die voorwaarde(n) uitdrukkelijk te blijken uit de Bijzondere Veilingvoorwaarden.

Belasting en kosten

Artikel 9

1. Indien het Registergoed geheel bestemd is tot bewoning, wordt, voor zover verschuldigd, aan de Koper in rekening gebracht:
    a. de overdrachtsbelasting en/of de omzetbelasting;
    b. het honorarium van de Notaris;
    c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;

d. de kosten van ontruiming.

2. Indien het Registergoed niet bestemd is tot bewoning, wordt, voor zover verschuldigd, aan de Koper in rekening gebracht:
   a. de kosten en heffingen omschreven in lid 1;
   b. de inzetpremie;
   c. de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheken, beperkte rechten en beslagen;
   d. de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of Website;
   e. de eventuele kosten van de executoriale verkoop ter voorbereiding en organisatie van de Veiling voor zover hiervoor niet reeds vermeld;
   f. de kosten ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
3. Indien sprake is van gemengd gebruik waaronder gedeeltelijk tot bewoning bestemd gebruik, zal in de Bijzondere Veilingvoorwaarden een kosten- en heffingensplitsing worden opgenomen.
4. Verkoper geeft voorafgaand aan de Veiling naar beste weten een indicatie van de maximale hoogte van kosten en heffingen die aan de Koper in rekening worden gebracht.
5. De Verkoper zal in de Bijzondere Veilingvoorwaarden verklaren of ter zake van de Levering krachtens de wet omzetbelasting verschuldigd is en of deze wordt verlegd. Indien omzetbelasting verschuldigd is, is deze niet in het Bod begrepen maar daarboven verschuldigd.
6. De in lid 1 en 2 van dit artikel vermelde kosten en heffingen maken nimmer deel uit van het gedane Bod, maar zijn daar boven verschuldigd.
7. De kosten die niet voor rekening van de Koper zijn, worden uit de Koopprijs voldaan.

Tijdstip van betaling

Artikel 10

1. Het door de Koper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:
   a. de kosten en heffingen vermeld in artikel 9 lid 1 en 2: uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt;
   b. de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1: uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt;
   c. de Koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen: uiterlijk zes (6) weken na de Gunning, een en ander onder verrekening van de sub b hiervoor bedoelde waarborgsom alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
2. Indien de grootte van het te betalen bedrag op het moment van opeisbaar worden nog niet vaststaat, dient een door de Notaris daarvoor te schatten bedrag te worden voldaan, ter nadere verrekening.
3. Zodra de Koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 en dient hij in afwijking van artikel 26 zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag een rente te vergoeden waarvan de hoogte gelijk is aan de wettelijke handelsrente bedoeld in artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek te vergoeden.

Wijze van betaling, kwijting

Artikel 11

1. Al het door de Koper en Verkoper ter zake van de Veiling verschuldigde, dient te worden gestort bij de Notaris op de door de Notaris aan te geven wijze in euro's.
2. Het recht van de Koper om de betaling op te schorten of verrekening toe te passen wordt, voor zover de wet dit toestaat, uitdrukkelijk uitgesloten.
3. Zodra de Koper aan al zijn (betalings)verplichtingen krachtens de Veiling heeft voldaan, zal daarvan blijken uit een Notariële verklaring van betaling.

Waarborgsom

Artikel 12

1. De Koper dient aan de Notaris een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de Koopprijs.
2. De Notaris restitueert de waarborgsom aan de Koper, indien de koopovereenkomst anders dan door een toerekenbare tekortkoming van de Koper is ontbonden, tenzij de Verkoper en de Koper anders zijn overeengekomen.
   Indien ontbinding van de koopovereenkomst wel is gebaseerd op een toerekenbare tekortkoming van de Koper, keert de Notaris de waarborgsom – verminderd met de volgens artikel 9 ten laste van Koper komende kosten en heffingen, voor zover verschuldigd en nog niet voldaan – uit aan de Verkoper ten titel van boete onverminderd het recht van Verkoper op schadevergoeding voortvloeiend uit de wet. Voorts voldoet de Notaris de kosten en heffingen bedoeld in de vorige volzin.
3. Indien de Koper in verzuim is in de nakoming van zijn verplichtingen, of indien niet vaststaat of hij in verzuim is, houdt de Notaris - behoudens eensluidende betalingsopdracht van Verkoper en Koper - de door de Koper gestorte waarborgsom onder zich, totdat ingevolge een in kracht van gewijsde gegane beslissing van de bevoegde rechter of andere bindende uitspraak vaststaat aan wie uitbetaling moet plaatshebben. Onder een in kracht van gewijsde gegane beslissing wordt mede verstaan een aan de woonplaats van gedaagde betekend verstekvonnis, waartegen binnen zes (6) weken na de datum van die betekening geen verzet is gedaan.
   De Notaris brengt op deze waarborgsom in mindering de volgens artikel 9 ten laste van de Koper komende kosten en heffingen, voor zover verschuldigd en nog niet voldaan. Indien een bankgarantie is afgegeven als hierna sub 4 bedoeld, dient deze garantie gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de Notaris verplicht is de bankgarantie te innen.
4. De Koper kan aan zijn verplichting tot betaling van een waarborgsom ook voldoen door aan de Notaris voor eenzelfde bedrag een garantieverklaring af te geven, die:
   a. onvoorwaardelijk is en geldig is tot ten minste één (1) maand na de voor de betaling van de Koopprijs vastgestelde uiterlijke datum;
   b. afgegeven dient te zijn door een financiële onderneming die ingevolge de Nederlandse wet het bedrijf van bank mag uitoefenen;
   c. de clausule bevat dat de desbetreffende bank of instelling op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris zal uitkeren.
      Indien het bedrag van de garantie niet tot uitkering is gekomen en op de Koper geen betalingsverplichtingen meer rusten, bericht de Notaris de bank of instelling dat de garantie kan vervallen.
5. Het omtrent de waarborgsom met betrekking tot de Koper bepaalde, geldt ook voor degene die overeenkomstig artikel 5 voor hem heeft geboden, en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom.

Deze waarborg vervalt en wordt ongedaan gemaakt, zodra de verplichtingen krachtens de Veiling van de Inzetter of de Bieder zijn geëindigd.

6. Indien de Koper of Inzetter of degene die afmijnt niet op tijd voldoet aan zijn verplichting tot storting van een waarborgsom casu quo afgifte van een garantieverklaring, geldt dit als verzuim waarop het bepaalde in artikel 26 van toepassing is, met dien verstande dat ingebrekestelling niet vereist is.

Toerekening betalingen

Artikel 13

De betalingen door of namens de Koper aan de Notaris gedaan, strekken ter voldoening van het door de Koper verschuldigde, en wel in volgorde:

a. de kosten als vermeld in artikel 9 lid 1 en 2 en de kosten ter zake waarvan de Bijzondere Veilingvoorwaarden bepalen dat ze voor rekening van de Koper komen;
b. vertragingsrente, boete en schadevergoeding;
c. de Koopprijs en de ingevolge de inhoud van de akte(n) verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting.

Legitimatieplicht en gegoedheid

Artikel 14

1. De Bieder, de Koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren en al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:
   (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed (“de gegoedheid”); en
   (ii) om op verzoek van de Verkoper na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of Levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon.

   Iedere Bieder, de Koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de Notaris die informatie te delen met de Verkoper.
2. Personen die toegang willen tot de plaats waar de Zaalveiling wordt gehouden, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren.
3. Bij een Zaal-/Internetveiling of een Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden voorschriften worden opgenomen ter bepaling van de identiteit van een Bieder die via de Website zijn Bod wil uitbrengen, en borging van diens gegoedheid.

Informatieplicht bijzondere lasten, beperkingen en uitsluitingen

Artikel 15

1. De Verkoper staat er niet voor in dat het Registergoed wordt geleverd vrij van bijzondere lasten en beperkingen, waaronder mede begrepen beperkte rechten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en retentierechten. De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed behept is met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten of dat het niet aan de overeenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Evenmin staat de Verkoper in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de bodem. De Koper aanvaardt de in de Bijzondere Veilingvoorwaarden vermelde bijzondere lasten en beperkingen.

2. Voorzover de wet zulks toelaat, sluiten de Notaris en de Verkoper elke aansprakelijkheid uit.
3. Voorzover de wet zulks toelaat, verlenen de Notaris en de Verkoper geen enkele vrijwaring.

Omschrijving van de leveringsverplichting

Artikel 16

1. De Verkoper is verplicht aan de Koper de eigendom of - indien het Registergoed een ander recht betreft - dat recht te leveren.
2. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal geen van de partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit lijdt ten opzichte van de Koper uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.
3. Ingeval van een Veiling door een hypotheekhouder worden de in, op of bij het Registergoed aanwezige roerende zaken, ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze samen met het Registergoed volgens de voor hypotheek geldende regels te verkopen, in verband met de heffing van overdrachtsbelasting, geacht voor nul euro te zijn begrepen in de Koopprijs.
   De roerende zaken die zich in, op of bij het Registergoed bevinden, ter zake waarvan de Verkoper niet bevoegd is deze tezamen met het Registergoed te verkopen, zijn niet in de verkoop en Levering begrepen. Koper is verplicht rechten van derden te respecteren. Indien bij de Aflevering dergelijke roerende zaken aanwezig zijn, is Verkoper niet gehouden deze te verwijderen of de kosten van verwijdering daarvan voor zijn rekening te nemen.
4. Indien het Registergoed een ander recht dan eigendom betreft, geldt het in dit artikel bepaalde voor zover de voorwaarden van dat recht niet anders luiden.

Levering

Artikel 17

1. Zodra de Notariële verklaring van betaling is getekend, kan de Levering van het Registergoed worden voltooid als in de leden 2 en 3 omschreven. Zowel de Koper als de Verkoper kan dit eenzijdig bewerkstelligen.
2. De Levering van het Registergoed geschiedt door de inschrijving in de openbare registers van het Proces-verbaal van toewijzing samen met de Notariële verklaring van betaling.
   Zonder bovenbedoelde Notariële verklaring van betaling zijn de overige genoemde akten niet bestemd en evenmin geschikt voor inschrijving in de openbare registers en kunnen deze derhalve de overdracht niet bewerkstelligen.
3. In geval van Veiling van een lidmaatschap kunnen de ter zake van de Veiling opgemaakte akten de overdracht van het lidmaatschap, met inachtneming van de daarvoor in de statuten gestelde eisen, eerst tot stand brengen nadat zij gevolgd zijn door de Notariële verklaring van betaling.
4. Na de Levering kan ontbinding van de koopovereenkomst niet meer gevorderd worden. Dit beding is naar het oordeel van Verkoper en Koper in de onderhavige executieverkoop een kernbeding als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke de overeenkomst niet tot stand zou zijn gekomen.
5. De Verkoper dient zorg te dragen voor de doorhaling als bedoeld in artikel 3:273 leden 2 en 3 Burgerlijk Wetboek van inschrijvingen van tenietgegane hypotheken, vervallen beslagen en beperkte rechten.

Overgang risico bij woonruimte

Artikel 18
Indien en voor zover het Registergoed bestemd is tot bewoning is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van de inschrijving van het Proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

Overgang risico en verzekering bij niet-woonruimte

Artikel 19
Indien en voor zover het Registergoed niet bestemd is tot bewoning, gelden de volgende bepalingen:

1. Het Registergoed dan wel het gedeelte daarvan dat niet bestemd is tot bewoning, is voor risico van de Koper vanaf de Gunning.
2. Degene die na de Afslag de hoogste Bieder blijkt te zijn, is verplicht direct na afloop van de Veiling de opstallen, voor zover die niet bestemd zijn tot bewoning, te verzekeren, ook als de Gunning nog niet heeft plaatsgevonden.
3. De Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt tot het moment van betaling van de Koopprijs ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen, voor zover die niet bestemd zijn tot bewoning, bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn.
   Deze verplichting geldt niet voor zover de Koper kan aantonen, dat een dergelijke verzekering in redelijkheid niet mogelijk is of de Koper een overheidsinstantie is die haar opstallen niet pleegt te verzekeren. De Koper dient desverlangd het bewijs van verzekering en van premiebetaling over te leggen. De Verkoper is bevoegd bij de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.
   Is de Koper nalatig in zijn verplichting tot verzekeren of in het verstrekken van informatie daarover, dan is de Verkoper gemachtigd de verzekering op naam en voor rekening van de Koper te sluiten.

Uitstel Levering bij schade

Artikel 20

1. Indien het Registergoed vóór het tijdstip van risico-overgang naar de Koper als bedoeld in artikel 18 of 19 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, heeft de Verkoper het recht de Levering uit te stellen totdat hij, zo nodig na inroeping van het beding van artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek, al dan niet gevolgd door ontruiming ingevolge dat artikel, de schade heeft hersteld.
2. De kosten van herstel komen voor rekening van de Verkoper onverminderd de verhaalsrechten van de Verkoper jegens degene die de schade heeft veroorzaakt.
3. Indien de Verkoper de Levering uitstelt, wordt de betaaltermijn bedoeld in artikel 10 lid 1 onder c zo nodig verlengd tot ten minste zeven (7) dagen na de datum waarop de Verkoper aan de Koper heeft verklaard dat het herstel is uitgevoerd.
   Die verklaring dient bij aangetekend schrijven te worden verzonden of bij exploot te worden uitgebracht met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris. Betaling van de bedragen vermeld in artikel 10 lid 1 onder c gedurende de termijn van uitstel, is niet toegestaan en wordt geacht onverschuldigd te zijn gedaan.
4. Het recht om de Levering uit te stellen eindigt indien de Koper gebruik heeft gemaakt van zijn recht als bedoeld in artikel 21 lid 3.

Ontbinding Koopovereenkomst bij schade

Artikel 21

1. Indien het Registergoed vóór het tijdstip van de risico-overgang naar de Koper als bedoeld in artikel 18 of 19 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat en de Levering nog niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden, tenzij de schade, gezien haar geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
2. Alvorens de Verkoper de koopovereenkomst kan ontbinden, dient Verkoper (a) zijn voornemen daartoe aan de Notaris te verklaren die vervolgens de Koper op de hoogte stelt van dit voornemen of (b) zijn voornemen daartoe aan de Koper te verklaren bij aangetekend schrijven of exploot, van welk schrijven of exploot Verkoper een kopie verstrekt aan de Notaris.
3. Gedurende zeven (7) dagen na de dag van ontvangst van de verklaring dat de Verkoper voornemens is de koopovereenkomst te ontbinden, heeft de Koper het recht uitvoering van de koopovereenkomst te verlangen, bij schriftelijke verklaring – aangetekende brief, e-mail of fax – gericht aan de Notaris, in welk geval:
   a. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
   b. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie ten laste van de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle voor overdracht vatbare rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de veroorzaker van de schade toekomt; en
   c. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van schade of kosten noch op vermindering van de Koopprijs.
4. Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van zijn recht als bedoeld in lid 3, wordt de betaaltermijn bedoeld in artikel 10 lid 1 onder c zo nodig verlengd totdat ten minste zeven (7) dagen zijn verstreken, gerekend vanaf de verklaring door de Koper.
5. Indien de Koper geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht bedoeld in lid 3, kan ontbinding van de koopovereenkomst plaatsvinden door (a) een daartoe strekkende schriftelijke verklaring – aangetekende brief, e-mail of fax – van de Verkoper gericht aan de Notaris die vervolgens de Koper informeert dat Verkoper de koopovereenkomst heeft ontbonden of (b) een verklaring van de Verkoper aan de Koper bij aangetekend schrijven of exploot, van welk schrijven of exploot Verkoper een kopie verstrekt aan de Notaris.

Aflevering

Artikel 22

1. Aflevering van het Registergoed vindt, tenzij in de Bijzondere Veilingvoorwaarden anders is bepaald, plaats indien en zodra de Koopprijs en alle heffingen en kosten zijn betaald. Tenzij anders aangegeven in de Bijzondere Voorwaarden, rust op de Verkoper en/of de Notaris geen verdere afleveringsverplichting dan het verstrekken van een afschrift of een grosse van de veilingakten na de inschrijving daarvan in de openbare registers.
2. Het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van Aflevering blijkt te bevinden.
3. Indien het Registergoed na de Gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit, ongeacht de oorzaak, niet aan de

Verkoper worden tegengeworpen indien zulks zich voordoet nadat het risico van het Registergoed op de Koper is overgegaan.

4. De aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers bij de Aflevering van het Registergoed is voor rekening en risico van de Koper.

Ontruiming

Artikel 23

De geëxecuteerde, alsmede degene die zich op het moment van de inschrijving van het Proces verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, zal op grond van het Proces-verbaal van toewijzing tot ontruiming worden genoodzaakt.

Gebruikssituatie

Artikel 24

1. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden zal de verhuur- en gebruikssituatie van het Registergoed worden vermeld voor zover dat bij de Verkoper op het moment van vaststelling daarvan, bekend is.
2. Indien het Registergoed ten tijde van de Levering:
   - is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoper niet met deze huurovereenkomst bekend was; of
   - op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,

   komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.
3. Indien het Registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de Koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
   Voor zover huurtermijnen of overige aanspraken zijn verpand of gecedeerd aan de Verkoper of zijn beslagen door de Verkoper, maakt de Verkoper daarvan melding in de Bijzondere Veilingvoorwaarden. De Verkoper verklaart dat hij tegenover de Koper en zijn rechtsopvolgers geen aanspraak maakt op rechten op huurtermijnen uit hoofde van pandrecht, cessie of beslag met ingang van de eerste huurtermijn die verschijnt na de Levering.
   De Verkoper staat er niet voor in dat de na de Levering te verschijnen huurtermijnen of overige aanspraken niet zijn verpand of gecedeerd aan derden, dat hierover niet op een andere wijze is beschikt, of dat deze huurtermijnen of overige aanspraken niet zijn beslagen door derden, ook al wordt daarvan in de Bijzondere Veilingvoorwaarden geen mededeling gedaan.
4. Ingeval van een executieveiling door een beslaglegger doet deze een beroep op nietigheid van na de beslaglegging gesloten huurovereenkomsten, behoudens het bepaalde in artikel 505 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ten aanzien van de verhuur van woonruimte.
5. Voor wat betreft iedere, 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 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.

6. Indien en voorzover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:
   - er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
   - het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.

   In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlof is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroept of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.
   Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoper hierover nadere informatie.
7. 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 rechthebbende van het Registergoed het gebruik heeft van het Registergoed.

Gevolgen van gebreken bij Aflevering

Artikel 25

De gevolgen in geval van gebreken bij de Aflevering die niet het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van de Verkoper, komen volledig voor rekening van de Koper.

Niet nakoming

Artikel 26

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de koopovereenkomst, anders dan door een niet aan één der partijen toe te rekenen tekortkoming, is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.

2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende drie (3) dagen met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen nalatig blijft, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen:
   a. nakoming van de koopovereenkomst te vorderen indien dit in redelijkheid van de nalatige verlangd kan worden, in welk geval de nalatige na afloop van de vermelde termijn van drie (3) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3 o/oo) van de Koopprijs met een minimum van in elk geval duizend euro (€1.000,--), of,
   b. de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftien procent (15%) van de Koopprijs te vorderen.
3. Ingeval van niet-nakoming door de Verkoper heeft de Koper het in lid 2 sub b vermelde recht slechts, indien het gebrek van zodanige aard en omvang is, dat de Koper aannemelijk kan maken, dat hij niet gekocht zou hebben indien hij – ten tijde van het uitbrengen van de bieding waarvoor is gegund - van dit gebrek op de hoogte zou zijn geweest. Zo niet, dan heeft de Koper alleen recht op vergoeding van de door het gebrek veroorzaakte waardevermindering en andere schade. Indien partijen van mening verschillen omtrent het in dit lid 3 bepaalde, is de uitspraak van de deskundige, die op de in lid 5 vermelde wijze wordt benoemd, beslissend.
4. Indien de Verkoper, na de koopovereenkomst ontbonden te hebben verklaard, binnen zes (6) maanden tot herveiling overgaat op vergelijkbare voorwaarden als waarop de oorspronkelijke Veiling plaatsvond, wordt de schade van de Verkoper vastgesteld op het nadelig verschil tussen de Koopprijs van de oorspronkelijke Veiling en die van de herveiling, verhoogd met kosten en rente. Indien in de herveiling de Koopprijs hoger is dan die van de oorspronkelijke Veiling, zal de in verzuim zijnde Koper van die meerdere opbrengst geen voordeel genieten.
5. In alle andere gevallen dan verkoop in herveiling, overeenkomstig het bepaalde in lid 4, zal de door de Verkoper geleden schade worden vastgesteld door een deskundige die wordt benoemd door de rechtbank, sector kanton, binnen wiens ressort het Registergoed is gelegen. Nadat de meest gerede partij zich jegens de wederpartij schriftelijk op deze bepaling heeft beroepen, heeft de wederpartij gedurende een maand de gelegenheid voor berechting van het geschil door de volgens de wet bevoegde rechter te kiezen.
6. Betaalde of verschuldigde boete strekt niet in mindering van verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
7. De voorschriften opgenomen in de vorige artikelleden laten het bepaalde in artikel 17 lid 4 onverlet.

Onderhandse verkoop

Artikel 27

1. Tot veertien dagen vóór de voor de Veiling bepaalde dag, kan onderhands op het Registergoed worden geboden door middel van een aan de Notaris, gerichte schriftelijke verklaring.
2. Een onderhands Bod wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat onder voorwaarde of voorbehoud is gedaan of herroepelijk is, tenzij de Bieder op eerste

verzoek van de Notaris en vóór de indiening van het verzoekschrift de voorwaarde, het voorbehoud of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt.

3. Door aanvaarding van het onderhandse Bod door de hypotheekhouder, hypotheekgever of degene die executoriaal beslag heeft gelegd, komt de koopovereenkomst tot stand met inachtneming van het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
4. Bij een Onderhandse verkoop zijn de voorwaarden die gelden voor de Veiling van het Registergoed van overeenkomstige toepassing, tenzij de aard van een Onderhandse verkoop zich daartegen verzet of daarvan in het onderhavige artikel of de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt afgeweken.
5. In afwijking van artikel 10 dient de onderhandse Koper de waarborgsom van artikel 12 uiterlijk te voldoen binnen twee dagen na de in lid 3 van dit artikel bedoelde aanvaarding.
   De Koopprijs, kosten en heffingen dienen uiterlijk te worden voldaan binnen vier weken nadat de voorzieningenrechter de Onderhandse verkoop heeft goedgekeurd.
6. De Onderhandse verkoop wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring daarvan door de voorzieningenrechter, overeenkomstig artikel 548 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
7. In het belang van de rechthebbende van het Registergoed, kan de verkopende partij bij de Onderhandse verkoop het verzoek niet indienen of, na indiening, intrekken zonder dat de verkopende partij gehouden is aan de onderhandse Koper schade te vergoeden.
8. De akte van Levering zal worden verleden voor de Notaris.

Notaris

Artikel 28

1. De Notaris neemt bij het uitvoeren van de opdracht tot de Veiling een onafhankelijke positie in. Hij houdt rekening met de belangen van alle bij de Veiling betrokkenen waaronder ook die van de geëxecuteerde. Bij geschillen waaronder begrepen het geval dat de geëxecuteerde van mening is dat de Verkoper de opdracht tot de Veiling niet had mogen of kunnen geven, is het niet aan de Notaris daarover te beslissen en moet de geëxecuteerde tijdig een executiegeschil aanhangig maken bij de daartoe bevoegde rechter.
2. De Notaris conformeert zich aan de richtlijnen en beleidsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, en voorts aan de in Nederland geldende wet- en regelgeving, waaronder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme of de daarvoor in de plaats getreden regeling. In verband hiermee kan de Notaris verplicht zijn om situaties of transacties met een ongebruikelijk karakter te melden bij de betreffende bevoegde instantie. Volgens de wet mag de daarbij betrokken belanghebbenden niet van een dergelijke melding op de hoogte brengen.

Dwingend recht

Artikel 29

De Veilingvoorwaarden gelden slechts voor zover de wet niet dwingend een andere regeling voorschrijft.

Schriftelijke verklaringen

Artikel 30

Indien bepaald is dat een verklaring schriftelijk moet worden gedaan, kan zij niet alleen per gewone of aangetekende brief geschieden, maar kan de verklaring ook bij

exploot, fax, e-mail of ander elektronisch bericht worden gedaan tenzij de Veilingvoorwaarden anders voorschrijven. Ook na het uitbrengen van een verklaring kan de Notaris aanvullende eisen stellen ter verificatie van de inhoud daarvan en/of identificatie van de afzender.

Slotbepalingen

Artikel 31

1. De Algemene Termijnenwet (Staatsblad 1964, nummer 314) is van toepassing op de termijnen, die in deze algemene voorwaarden zijn vermeld met uitzondering van de termijn van drie dagen, vermeld in artikel 26 lid 2.
2. Aan de Koper wordt niet eerder een grosse afgegeven dan nadat hij aan al zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de Veiling, heeft voldaan.
3. Van eventuele aanvullingen op, of afwijkingen van deze algemene voorwaarden dient uit de Bijzondere Veilingvoorwaarden te blijken. In geval van tegenstrijdigheid tussen deze algemene voorwaarden en de Bijzondere Veilingvoorwaarden gelden de laatste.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_46113.pdf

DOSSIERNUMMER: PVK.2023.000657

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

Heden, twaalf juli tweeduizend drieëntwintig, verscheen voor mij, 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 Beursplein 37, 3011 AA Rotterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
enzovoorts 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 vijftien augustus tweeduizend drieëntwintig 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 mij, notaris, evenals hun waarnemers, behalve in het geval van onderhandse executie als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
Deze voorwaarden worden geplaatst op www.veilingbiljet.nl en www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website'.

REGISTERGOED

Het bedoelde registergoed is:
het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de eerste verdieping van na te melden gebouw, met meterkast in het trappenhuis en een berging in het souterrain van het gebouw, gelegen te **1055 ZT Amsterdam, Solebaystraat 60 1**, kadastraal bekend gemeente **Sloten (Noord-Holland), sectie C, complexaanduiding 11107, appartementsindex 78,**
uitmakende het vierenzestig/zevenduizend éénhonderd drieënzestigste (64/7.163ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het voortdurend recht van erfpacht van drie percelen grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, zijnde een gebouw, gelegen aan de

Bos en Lommerweg 2 tot en met 8 en 10 tot en met 28, Haarlemmerweg 507 tot en met 517 en Solebaystraat 60 tot en met 82 te Amsterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie C, nummers 8211, groot zes are en negentig centiare; 8212, groot zestien are en achtenveertig centiare en 8213, groot dertien are en vierenzeventig centiare;
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 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 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 executoriale

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;

enzovoorts.

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 registersop 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: zevenhonderdzeventig euro en dertien cent (€ 770,13);
- rioolheffing: éénhonderdzestig euro en drieënveertig cent (€ 160,43);
- waterschapslasten: vijftig euro en zesenveertig cent (€ 50,46);
- bijdrage aan de vereniging van eigenaars: éénhonderdzesenvijftig euro en zesenzeventig cent (€ 156,76) per maand.

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

9. Achterstallige lasten, explootkosten en veilingkosten

1. De volgende verschuldigde eigenaarslasten voor het registergoed zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van koper:
   - de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de aan deze akte te hechten verklaring ex artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk

Wetboek.

Eventuele overige 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:
- 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 toegestaan gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning.

Er is geen ballotageregeling van toepassing.

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

11. Gebruik bij de eigenaar?

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar. Blijkens opgave van de gemeente waar het registergoed is gelegen, staan er op eenendertig mei tweeduizend drieëntwintig geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar.

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 opgaaf van de gemeente staan naast de eigenaar 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 verlof 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;
- 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 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 Bodemrapportage van de Omgevingsdienst noordzeekanaalgebied met datum zes februari tweeduizend drieëntwintig, 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

Het funderingsrisico rapport met datum zes februari tweeduizend drieëntwintig, zal op internet worden gepubliceerd.

Aanschrijvingen

Uit de kadastrale eigendomsinformatie de dato twaalf juli tweeduizend drieëntwintig is gebleken dat er geen (voor-) aanschrijving(en) en/of aanzeggingen bekend is/zijn.

Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

Bouwwerken zonder bouwvergunning

Bij het passeren van deze akte was van de gemeente Amsterdam nog geen bericht ontvangen of ten aanzien van het registergoed besluiten genomen zijn in de zin van artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor te verkrijgen informatie.

Publiekrechtelijke beperking

Uit de kadastrale eigendomsinformatie de dato heden is gebleken dat ten aanzien van het registergoed de volgende publiekrechtelijke beperking is ingeschreven in de Basisregistratie Kadaster en in de landelijke voorziening WKPB:
Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningstelsel splitsing, betrokken (rechts)persoon: gemeente Amsterdam,
ingeschreven op elf november tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4, deel 82559 nummer 55.

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. **Erfpacht**

Het registergoed is in erfpacht uitgegeven:

a. voor wat betreft het hoofdnummer 8211: blijkens akte op achttien januari negentienhonderd vierendertig verleden voor A. van den Bergh, destijds notaris gevestigd te Amsterdam, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op diezelfde dag, in register Hypotheken 4, in deel 2905, nummer 41; alsmede een akte van uitgifte erfpacht op vijf november negentienhonderd vierendertig verleden voor E.B. Bennink Bolt, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in voormelde Openbare Registers op diezelfde dag, in register Hypotheken 4, in deel 2933, nummer 108; alsmede een akte van splitsing erfpacht op vijfentwintig september negentienhonderd vijfendertig, verleden voor D.J. Graaff, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in register Hypotheken 4 van voormelde Openbare Registers op zevenentwintig september negentienhonderd vijfendertig, in deel 2968, nummer

90; mede in verband met na te melden akte van samenvoeging erfpachtrechten en splitsing in appartementsrechten.

b. voor wat betreft de hoofdnummers 8212 en 8213: blijkens akte op zes juli negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor mr. M.A.J.E. Hazenberg, notaris gevestigd te Amsterdam, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in register Hypotheken 4 van voormelde Openbare Registers op diezelfde dag, in deel 11026, nummer 9; mede in verband met een akte van conversie erfpacht op twaalf november tweeduizend twee verleden voor genoemde notaris Hazenberg, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in register Hypotheken 4 van voormelde Openbare Registers op diezelfde dag, in deel 18620, nummer 181; mede in verband met na te melden akte van samenvoeging erfpachtrechten en splitsing in appartementsrechten.

Op voormelde erfpacht zijn van toepassing:

"Op voormeld erfpachtrecht zijn de erfpachtbepalingen van toepassing zoals omschreven in voormelde akte houdende splitsing in appartementsrechten, welke bepalingen geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.

Van toepassing zijn de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam op zevenentwintig december tweeduizend in deel 17109 nummer 37.

De jaarlijkse erfpachtcanon voor het verkochte bedraagt met ingang van het nieuwe tijdvak zevenhonderdnegenenvijftig euro en vierenvijftig eurocent (€ 759,54) en is gebaseerd op een grondprijs casu quo afkoopsom van eenentwintigduizend tweehonderdzestien euro en negentien eurocent (€ 21.216,19).

De afkoopsom is door verrekening tussen de gemeente Amsterdam en de verkopende corporatie voldaan voor de periode van zestien september tweeduizend zes tot en met vijftien september tweeduizend zesenvijftig."

Het recht van erfpacht is voortdurend.

Het recht van erfpacht kan voor het eerst worden herzien op zestien september tweeduizend zesenvijftig. De canon bedraagt zevenhonderdnegenenvijftig euro en vierenvijftig eurocent (€ 759,54) per jaar en kan voor het eerst worden aangepast op zestien september tweeduizend zesenvijftig.

Er is geen sprake van indexering van de canon.

De canon is afgekocht.

16. 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 voormelde titel van aankomst waarin woordelijk staat vermeld:

"Koper heeft de navolgende lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 2 en artikel 7 uitdrukkelijk aanvaard:

- *de navolgende lasten en beperkingen, welke voorkomen in voormelde titel van aankomst, woordelijk luidende:*

  *"**LASTEN EN BEPERKINGEN/KETTINGBEDING***

  STORTING IN/RESERVERING TEN BEHOEVE VAN DE KAS VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS

  Verkoper, voornoemde Algemene Woningbouw Vereniging, heeft een eenmalige bijdrage van tweehonderdnegenentwintigduizend achtendertig euro (€ 229.038,00) gestort in casu quo gereserveerd ten behoeve van de kas van het onderhoudsfonds van de onderhavige Vereniging van Eigenaars "Solebaystraat" te Amsterdam. Koper zal geen medewerking verlenen aan besluiten van de Vereniging van Eigenaars om gemelde storting casu quo reservering op welke wijze dan ook aan te spreken, behoudens die besluiten welke door verkoper worden goedgekeurd, onder verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van voornoemde Algemene Woningbouw Vereniging.

  VERKOOPBEPALING BERGINGEN

  Tevens wordt verwezen naar gemelde akte van rectificatie, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

  *"**VERKOOPBEPALING BERGINGEN/KETTINGBEDING***

  Het is de eigenaren van de appartementsrechten rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bergingen A-113 tot en met A-148 niet toegestaan hun bergingsappartementsrecht aan derden in gebruik te geven. Tevens zijn de eigenaren van voormelde appartementsrechten de bergingen A-113 tot en met A-148 bij een voorgenomen vervreemding verplicht het bergingsappartementsrecht tegelijkertijd te vervreemden met het appartementsrecht met bestemming woning. Bij afzonderlijke vervreemding en/of ingebruikgeving van zijn bergingsappartementsrecht verbeurt de eigenaar een onmiddellijk opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 50.000,00) aan de Vereniging van Eigenaars "Solebaystraat".

  BOETEBEDING

  Indien een eigenaar overgaat tot ingebruikgeving aan derde casu quo vervreemding zonder voormelde aanbieding of voormelde verplichte levering of tegen een lagere prijs dan waarvoor het aan de leden was aangeboden, verbeurt de eigenaar een onmiddellijk opeisbare boete vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van gemelde Vereniging van Eigenaars "Solebaystraat" welke boete jaarlijks zal worden geïndexeerd, conform de hierna omschreven procedure, onverminderd het recht

van gemelde Vereniging van Eigenaars om de werkelijke schade te verhalen op de eigenaar.
Bovenstaande bepalingen ten aanzien van ingebruikgeving en vervreemding gelden niet voor een toegelaten instelling.
Verkrijger en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht voor zover nodig bij wijze van kettingbeding voormelde bepalingen op verbeurte van een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van gemelde Vereniging van Eigenaars "Solebaystraat" op te leggen en volgende rechtsopvolgers te verplichten om deze bepalingen op te leggen bij elke volgende overgang onder bijzondere titel.
INDEXERING BOETEN
Gemelde boeten zullen jaarlijks per één januari van elk kalenderjaar worden verhoogd overeenkomstig de consumentenprijsindx voor alle huishoudens die het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg/Heerlen, hierna te noemen C.B.S. publiceert.
Hiertoe zullen de boeten vermenigvuldigd worden met een breuk, waarvan de teller gevormd wordt door het prijsindexcijfer per één januari van elk jaar, en de noemer door het prijsindexcijfer per één januari daaraan voorafgaande en zo ieder jaar vervolgens.
Mocht het C.B.S. te eniger tijd overgaan tot publicatie van een consumentenprijsindex op een meer recente tijdbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zonodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen.
De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met C.B.S. Indien te eniger tijd het C.B.S. mocht worden opgeheven of de bovenvermelde statistische gegevens niet meer zal publiceren, zullen partijen in onderling overleg - en bij gebreke van overeenstemming door middel van rechterlijke uitspraak daaromtrent - andere statistische gegevens aanvaarden die in redelijkheid een zelfde inzicht verschaffen als bij partijen bij het aangaan van deze overeenkomst voor ogen stond."

- *de lasten en beperkingen vermeld in genoemde akte van samenvoeging erfpachtrechten en splitsing in appartementsrechten alsmede de akte houdende rectificatie, alsmede het van toepassing verklaarde modelreglement.*
- *de bepalingen vermeld in genoemde akte van uitgifte in erfpacht, akte van splitsing erfpacht en akte van conversie erfpacht."*

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. *Registratienotaris*:
   een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

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 aantoont 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 hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

19. Splitsing in appartementsrechten

1. Het gebouw, met bijbehorende grond en toebehoren waarvan het verkochte deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten in de zin van artikel 106 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek bij akte van samenvoeging erfpachtrechten en splitsing in appartementsrechten op twintig november tweeduizend zes verleden voor genoemde notaris Hazenberg, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers op achttien december tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 51062 nummer 129 mede in verband met een akte houdende rectificatie van voormelde akte van splitsing, op achttien december tweeduizend zes verleden voor voornoemde notaris Hazenberg, ingeschreven in voormelde Openbare Registers op negentien december tweeduizend zes, in register Hypotheken 4, deel 51288 nummer 169.
2. In de splitsingsakte wordt verwezen naar het model-reglement van splitsing in appartementsrechten, vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Openbare Registers in register Hypotheken 4 op achttien januari tweeduizend zes in deel 40895 nummer 134.

20. Vereniging van eigenaars

De koper is als eigenaar van het appartementsrecht van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars genaamd: Vereniging van Eigenaars "Solebaystraat" en is gevestigd te Amsterdam.

21. 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 gegoedheid 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 ontlenen 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 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.

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.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

46113_kostenopgave veiling.pdf

KOSTENOPGAVE VEILING

Object:

		t.l.v. verkoper of eigenaar	t.l.v. de Koper 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)		€ 137,50	nvt	€ 137,50
7	Kosten diverse inzages registers		€ 25,00	€ 5,25	€ 30,25
8	Kosten deurwaarder inzake uitbrengen exploiten		€ -	€ -	€ -
9	Kosten Stichting regioveiling		€ -	€ -	€ -
10	Kosten internet publicatie(s) op Veilingbiljet en/of Veilingnotaris		€ -	€ -	€ -
11	Leges gemeente		€ -	nvt	€ -
	Kosten verzoekschriften (incl. griffierecht):				
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)		€ -	€ -	€ -
	Overige kosten				
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		€ -	€ -	€ -
	Kosten inzake vereniging van eigenaars (VvE):				
24	= Achterstand VvE (lopende en voorgaande boekjaar)		pm	nvt	pm
25	= Eenmalige extra bijdrage VvE		€ -	nvt	€ -
26	= Mutatiekosten VvE		pm	nvt	pm
27	Achterstallige erfpachtscanon		€ -	nvt	€ -
28	Kosten ivm aanschrijvingen woningwet		€ -	nvt	€ -
	TOTAAL:		**€ 4.762,38**		**€ 5.733,60**
29	Inzetpremie (1% van inzetsom)	ja / neen	ja / neen		
30	Rente vanaf gunning tot betaling koopsom		€ -	nvt	€ -
31	Overdrachtsbelasting (2% of 10,4%)				
32	Honorarium notaris opmaken koopakte bij onderhandse executie		€ -	€ -	€ -
33	Honorarium notaris opmaken akte de command		€ -	€ -	€ -

Kostenmodel veilingen FRV, versie maart 2014