



**HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV**

onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen

## **Sluisvaart 52 - Ouderkerk Aan De Amstel**



**Vraagprijs € 400.000,-- k.k.**



## HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV

onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen

### Omschrijving

Modern en speels ingedeeld woonhuis gelegen aan de rand van het woonerf Sluisvaart in Ouderkerk aan de Amstel.

Ouderkerk heeft zijn dorpse karakter weten te behouden, maar biedt wel de voordelen van een centrale ligging in de Randstad. Via diverse uitvalswegen in de omgeving, waaronder de A2 en A9, zijn Amsterdam, Haarlem, Utrecht en Schiphol makkelijk en snel bereikbaar. Ook veel natuurschoon, de Ouderkerkerplas, rivier Bullewijk en diverse goede restaurants maken wonen in Ouderkerk erg prettig.

Door de zeer goede staat van onderhoud en afwerking kan de woning zo betrokken worden. Het woonhuis heeft een netto woonoppervlakte van 150m<sup>2</sup> (NEN gemeten) en beschikt over een zeer ruime tuin op het zuiden van 80m<sup>2</sup>

#### Indeling begane grond:

De oorspronkelijke garage is deels in gebruik als berging en deels als bijkeuken, dit gedeelte is ook vanuit de hal van het woonhuis te betreden. Vanuit de hal bereikt men verder de toiletruimte, de trap naar de verdieping en de woonkamer. De woonkamer is aan de voorzijde ingedeeld als eetkamer en beschikt over een nieuwe pui met zicht op de voortuin. Aan de achterzijde is de zijkamer met open haard en met toegang tot de tuin (op het zonnige zuiden) gerealiseerd. In het midden van de kamer ligt de half open keuken. De keuken is modern uitgevoerd in een lichte kleur en beschikt over diverse inbouwapparatuur waaronder een RVS fornuis met afzuigkap, quooker, vaatwasser, koelkast. De gehele begane grond heeft een woonoppervlakte van 66,5m<sup>2</sup>.

#### Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping geeft de overloop u toegang tot drie slaapkamers van verschillend formaat (zie ook de plattegrond), het separate toilet en de uitgebouwde badkamer met dubbele wastafel met spiegels, ligbad (whirlpool), separate douche en handdoeken radiator. De badkamer is uitgevoerd in de kleur wit en grijs. De eerste verdieping heeft een oppervlakte van 57,5m<sup>2</sup>.

#### Tweede verdieping:

De tweede verdieping heeft een oppervlakte 26m<sup>2</sup> en beschikt over twee kamers. Een van de kamers is uitgevoerd als een vide en staat in directe verbinding met een van de slaapkamers op de eerste verdieping.

De andere kamer betreft een grote kamer met dakkapel en veluxdakraam (kunststof). Deze kamer is zeer geschikt als extra slaapkamer of werkkamer.

#### Tuin:

De diepe achtertuin ligt op het zuiden, biedt veel privacy en heeft een lengte van 13,5m<sup>2</sup> en een breedte van 6m<sup>2</sup>. U kunt dus de hele dag van de zon genieten. De tuin heeft een groot zonneterras afgewisseld met diverse borders met planten en struiken. In 2011 hebben de huidige eigenaren een stuk extra tuingrond van 36m<sup>2</sup> gekocht waardoor de achtertuin nu 80m<sup>2</sup> groot is.



## HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV

onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen

### **Garage:**

De oorspronkelijke garage is opgedeeld in een berging en een bijkeuken. In de bijkeuken treft u ook de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

### **Bouwjaar:**

Het woonhuis is gebouwd omstreeks 1976 en in de loop der jaren steeds aan de eisen van de tijd aangepast.

### **Grond:**

Het woonhuis staat op 176m<sup>2</sup> eigen grond.

### **Oplevering/aanvaarding:**

In overleg met de verkopers wordt een datum van overdracht afgesproken.

### **EPA Label:**

Verkoper beschikt niet over een Energie Prestatie Certificaat en koper gaat daarmee akkoord.



## HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV

onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen

### Kenmerken

Object gegevens	
Soort	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1976
Huidig gebruik	Woonruimte

Maten object	
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Inhoud	496 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	176 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	150 m <sup>2</sup>

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel, Nefit Ecomline,
Warmwater	C.v.-ketel
Kabel	Ja
Alarm	Nee
Zonwering	Ja
Garage	Aangebouwd steen, geen garage
Schuur / berging	Inpandig

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint
Tuin diepte/lengte	14 cm
Tuin breedte	6 cm
Ligging	Zuid
Kwaliteit	Fraai aangelegd



## HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV

onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen

<b>Kadastrale gegevens</b>	
Adres	Sluisvaart 52
Postcode / plaats	1191 HE Ouderkerk Aan De Amstel
Gemeente	Ouder Amstel
Sectie / Perceel	C 3560
Oppervlakte	140 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom
Sectie / Perceel	C 4669
Oppervlakte	36 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom



## HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV

onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen

### Foto's





## HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV

onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen

### Foto's





## HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV

onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen

### Foto's







## HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV

onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen

### Foto's





## HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV

onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen

### Foto's





## HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV

onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen

### Foto's





## HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV

onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen

### Lijst van Zaken

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
tuin:				
tuinaanleg / bestrating / beplanting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
buitenverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
tuinhuisje / buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
broeikas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
voet droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
woning:				
vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(voordeur)bel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
veiligheidssloten/inbraakpreventie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rookmelders	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rolluiken / zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vliegenhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
raamdecoratie, te weten:				
gordijnrails / gordijnen / vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
losse horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parketvloer / laminaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c.v. met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
thermostaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
open haard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
isolatievoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keukenblok met bovenkasten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keukenaccessoires				
(losse) kasten, legplanken, te weten:				
vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV

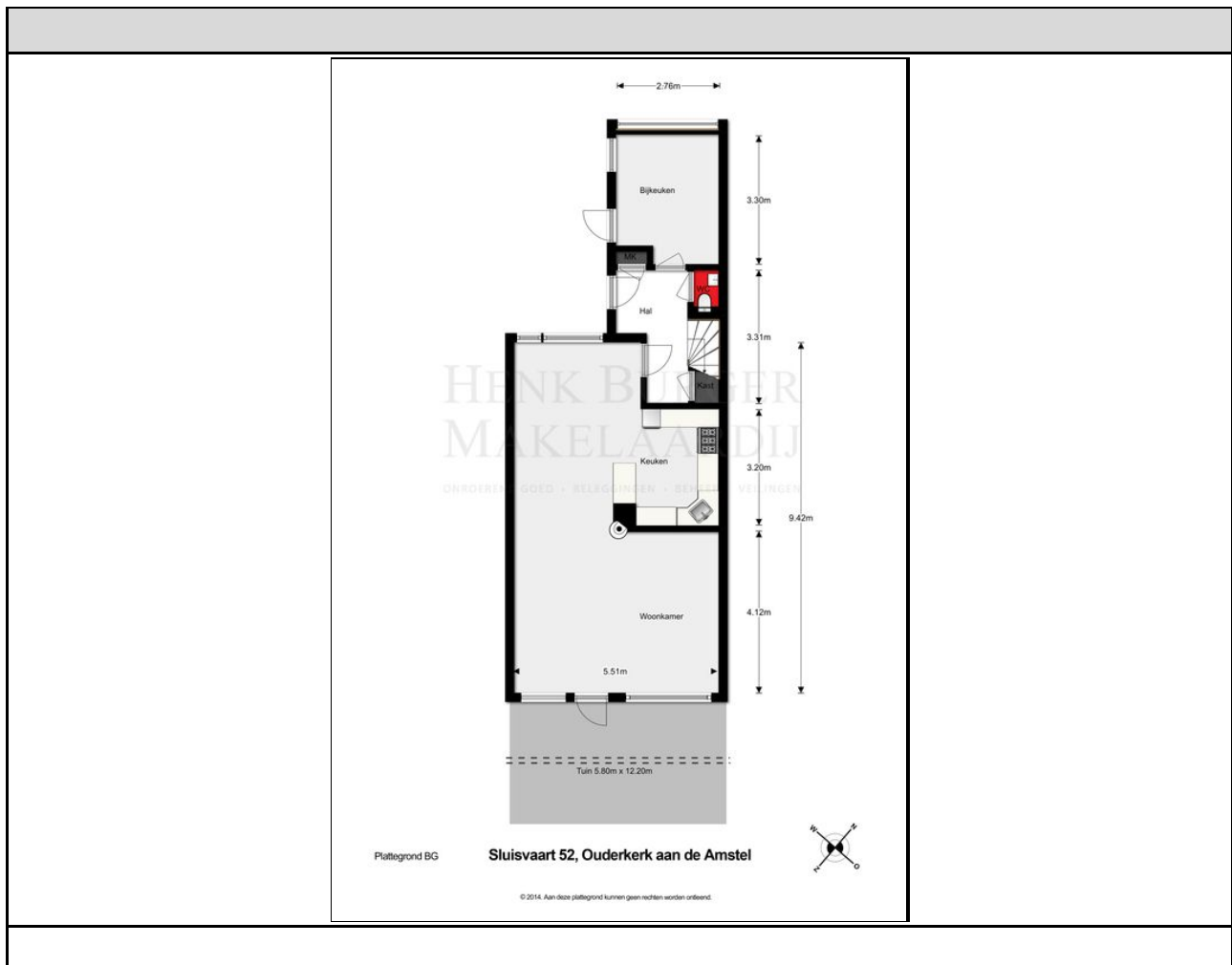
onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
wastafels met accessoires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
badkameraccessoires (spiegel, kranen, douchescherm etc.)				
sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
overig				
zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
overige zaken, te weten:				
bijzondere opmerkingen:				



# HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV

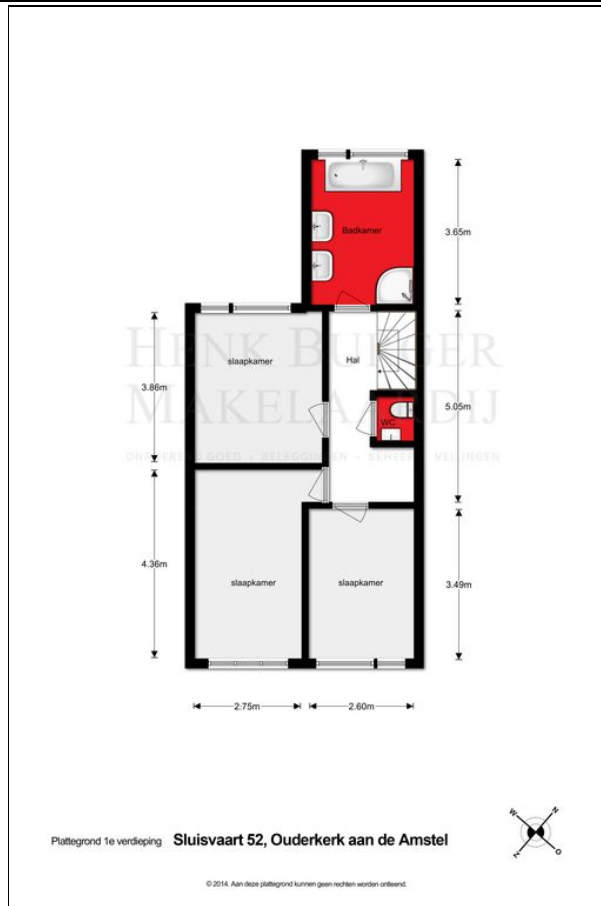
onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen





# HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV

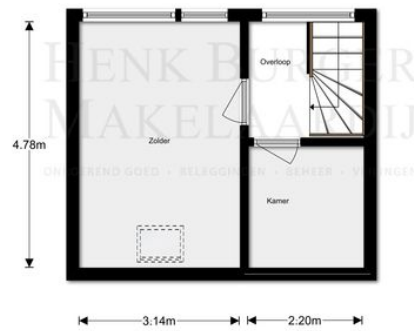
onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen





## HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV

onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen



Plattegrond 2e verdieping **Sluisvaart 52, Ouderkerk aan de Amstel**



© 2014. Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.





## HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV

onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen

### Vraag en antwoord

De Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM-Wonen heeft enige tijd geleden de brochure "Uw tien vragen" opgesteld. In deze brochure worden een aantal aspecten, zoals de bezichtigingen, de onderhandelingen en de koopovereenkomsten, van het aan- en verkopen van een huis beschreven. Wij raden u aan deze vragen en antwoorden zorgvuldig door te nemen om teleurstellingen en onduidelijkheden inzake de aan- en of verkoop te voorkomen.

De onderstaande tekst is letterlijk overgenomen uit de brochure "Uw tien vragen", een uitgave van NVM Wonen, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein, telefoon: 030-6085185.

-

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

-

### Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

-

### Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?", dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkoper de partij eerder heeft gedaan, dan vervalt die eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar



## HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV

onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen

toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

-

Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering.

Opm. In Amsterdam en omstreken is het gebruikelijk dat het opmaken van de koopakte bij de notaris geschiedt.

-

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

-

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigingen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw NVM-makelaar naar een folder over deze procedure.

-

De makelaar vraagt een belachelijke hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil



## HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV

onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen

verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken 'roerende zaken bijvoorbeeld' pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

-

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip optie gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kan u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

-

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigd of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen .

-

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (6%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.



## HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV

onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen

De bovenstaande teksten zijn bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Er kunnen geen rechten aan deze informatie en teksten worden ontleend.

Overige vragen en begrippen die veelvoorkomen bij het aan- c.q. verkopen van een huis.

Wat betekent kosten koper?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. De kosten koper is ongeveer 10 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten: -Overdrachtsbelasting -Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte) -Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte - Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering -Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Wat betekent vrij op naam?

Soms neemt de verkoper de kosten voor de overdracht van de woning op zich. De woning wordt dan 'vrij op naam' (v.o.n.) aangeboden. Onder vrij op naam vallen de volgende kosten: -Overdrachtsbelasting -Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte) -Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering De koper betaalt bij vrij op naam zelf de kadasterkosten voor het inschrijven van de hypotheekakte en de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte. Onder vrij op naam vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Wat is een lidmaatschapsrecht?

Een lidmaatschapsrecht geeft u als lid van de vereniging het recht om in een woning te wonen. Daarnaast heeft u het recht om gebruik te maken van de gemeenschappelijke ruimtes. Lidmaatschapsrechten worden uitgegeven door een speciaal daarvoor opgerichte coöperatieve flatexploitatievereniging (fev). Wie een lidmaatschapsrecht koopt, mag zolang in de woning wonen als hij wil. De juridische eigendom van de woning is echter in handen van de fev en dus niet in handen van de eigenaar van het lidmaatschapsrecht. Uw naam treft u dan ook niet aan in het Kadaster als zijnde de eigenaar. Een lidmaatschapsrecht is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht door de gemeente.

Tegenwoordig is het mogelijk een lidmaatschap te verpanden. Diverse banken die hieraan meewerken zijn: de SNS-bank en de CVB-bank.

Wat is een appartementsrecht?



## HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV

onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen

Wie een appartementsrecht heeft, heeft een aandeel in een gebouw. Dat aandeel geeft ook recht op alleengebruik van dat bepaalde gedeelte van een gebouw. Bovendien geeft het appartementsrecht recht op gebruik van gemeenschappelijke ruimtes, zoals het trappenhuis. Het aandeel en het bijbehorende gebruiksrecht vormen samen het appartementsrecht. Dit appartementsrecht wordt -in tegenstelling tot het lidmaatschapsrecht- wel ingeschreven in de registers van het Kadaster. Hierdoor bestaat tegelijk de mogelijkheid om een eigen hypotheek te vestigen. Alle appartementseigenaren zijn samen eigenaar van het hele flatgebouw of complex. Appartementsrechten kunnen voor woningen zijn, maar ook voor bedrijfs- of kantoorruimte. Een appartementsrecht kan worden vervreemd en bezwaard met bijvoorbeeld een hypotheek. (Meer over appartementsrechten treft u aan onder het kopje: Splitsing en appartementsrecht).

### Wat betekent erfpacht?

Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken (art 85 BW-5). Wat inhoudt dat de gemeente eigenaar van de grond is en de op die grond gelegen opstal toebehoort aan een ander.

De looptijd van de erfpacht wordt verdeeld in administratieve perioden. Tegenwoordig wordt daar een periode van 50 jaar voor gebruikt. Vroeger werden ook perioden van 75 jaar en 100 jaar gehanteerd. Na verloop van deze periode kan de erfpacht aan de grondwaarde en de dan huidige canonpercentage worden aangepast.

Er is sprake van tijdelijke erfpacht en voortdurende erfpacht. Indien er sprake is van tijdelijke erfpacht krijgt de gemeente de grond na verloop van de afgesproken periode weer terug in handen. Bij voortdurende erfpacht wordt een terrein voor onbepaalde duur in erfpacht uitgegeven. De gemeente krijgt dan niet meer de beschikking over de grond.

In de akte van vestiging van erfpacht kan worden bepaald dat de erfpachter een jaarlijkse geldsom –de canon- betaald ter vergoeding van het gebruik van die grond. De canon wordt bepaald op basis van de grondwaarde. De waarde van de grond is afhankelijk van de bestemming en de locatie. De canon wordt berekend door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage. De canonpercentages worden jaarlijks vastgesteld door de gemeente. Het canonbedrag wordt iedere 5 jaar geïndexeerd, wat betekent dat het canonbedrag wordt aangepast aan de geldontwaarding. In de akte van vestiging worden de regels van de indexering vastgelegd. Het is ook mogelijk af te spreken dat er geen indexering plaats vindt. Er wordt dan echter gewerkt met het toepassen van toeslagpercentages op de canon.

Het is ook mogelijk de canon voor de administratieve periode af te kopen. Het afkopen van de canon houdt in dat de nog niet vervallen canontermijnen, voor het resterende deel van de periode, is zijn geheel vooruit worden betaald. Het te betalen afkoopbedrag wordt berekend middels een afkooppercentage, welke jaarlijks door de gemeente wordt vastgesteld.

Aan het einde van administratieve periode (tijdvlak), en er sprake is van voortdurende erfpacht, vindt er een herziening van de canon plaats. De herziening heeft betrekking op de administratieve periode, de algemene bepalingen van de erfpacht en het canonbedrag.



## HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV

onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen

De gemeente geeft aan welke wijzigingen plaatsvinden. De gemeente maakt dit een aantal jaren voor het verlopen van de periode kenbaar. Uiterlijk 1 jaar voor de definitieve verloopdatum dienen de nieuwe periode, de bepalingen en het canonbedrag te zijn vastgesteld. In enkele gevallen wordt de canon tussentijds of vervroegd gewijzigd.

In het Burgerlijk Wetboek – boek 5 treft u de wettelijke bepalingen van erfpacht.

Wat betekent volle eigendom?

Eigendom is het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben (art 1 BW-boek 5). Het is een exclusief recht wat inhoudt dat de eigenaar met uitsluiting van een ieder vrij van de zaak gebruik kan maken, mits dit gebruik niet in strijd is met de rechten van een ander en de op wettelijke voorschriften en regels van ongeschreven recht gegronde beperkingen in acht worden genomen.

Eigendom van de grond omvat voor zover de wet niet anders bepaald: de bovengrond, de daaronder zich bevindende aardlage, het grondwater, het water dat zich op de grond bevindt, gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks het zij door vereniging met andere gebouwen en werken, en de met de grond verenigde beplantingen (art 20 e.v. BW- boek 5).

Indien u een object koopt dat is gelegen op eigen grond betekent dit dat u zowel eigenaar wordt van het object als ook van de grond waar het object op gelegen is. Dit houdt in dat u de gemeente geen vergoeding verschuldigd bent voor het gebruik van de grond. Dit in tegenstelling tot erfpacht.

Wat betekent opstalrecht?

Het recht van opstal is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen (art 101 BW- boek 5). In de akte van vestiging kan worden bepaald dat de opstaller aan de eigenaar een jaarlijkse vergoeding – retributie - moet betalen voor het gebruik van de grond.

Wat betekent een erfdiensbaarheid?

Een erfdiensbaarheid is een last, waarmede een onroerende zaak – het dienende erf – ten behoeve van een andere onroerende zaak - het heersende erf – is bezwaard ( art 70 BW- boek 5). De last die een erfdiensbaarheid op het dienende erf legt bestaat in een verplichting om op, boven of onder een van de twee erven iets te dulden of niet te doen.

Een erfdiensbaarheid wordt vastgelegd in een notariële akte van vestiging. In deze akte kan worden bepaald dat er aan de eigenaar een geldsom - retributie – betaald dient te worden.

Enkele voorbeelden van erfdiensbaarheden:

- Erfdiensbaarheid van water en drop (gedeelde regenpijp).
- Erfdiensbaarheid van licht (binnen een bepaalde afstand een raam hebben wat de privacy van een buurman kan schenden).



## HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV

onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen

- Het recht van overpad c.q. voetpad ( bijvoorbeeld de burens toegang verschaffen tot een desbetreffend perceel, vaak een tuin).

### Wat is een kettingbeding?

Soms heeft de eigenaar bepaalde verplichtingen met betrekking tot de onroerende zaak jegens een derde. Die verplichtingen zijn neergelegd in een beding. Als dat beding mede verplicht tot het opleggen van hetzelfde beding aan opvolgende verkrijgers, die ook zelf de plicht hebben het beding weer op te leggen aan opvolgers is sprake van een kettingbeding. (Vaak gaat het om verplichtingen die de gronduitgevende gemeente destijds heeft opgelegd.) De verkoper is dus -meestal op straffe van een boete- verplicht deze zgn. kettingbedingen aan de koper op te leggen.

De jurisprudentie acht een rechtsopvolger (verkrijger) niet zonder meer gebonden aan in de openbare registers ingeschreven kettingbedingen. Vroeger ging men er veelal van uit, dat de koper gehouden was het eventuele kettingbeding op zich te nemen, ook al kwam dit eerst ter tafel bij de transportakte na de recherche door een notaris. De Hoge Raad was in 1985 een andere mening toegedaan (HR 17-05-1985, NJ 1986-760). De koper is niet zonder meer gebonden aan eventuele kettingbedingen die hij ten tijde van de koop niet kende; er bestaat geen algemene rechtsplicht voor de koper om het beding bij transport te accepteren.

Het is dus veelal de zorg voor de makelaarverkoper, dat de koper de eventuele kettingbedingen bij de koopakte aanvaardt (nadat hem de inhoud en de consequenties zijn uitgelegd!). (Deze uitleg is afkomstig van de NVM website, uit: Handleiding voor de makelaar).

### Splitsing en appartementsrechten:

De wettelijke regeling van appartementsrechten is terug te vinden in titel 9 van Boek 5 BW. Onder een appartementsrecht verstaat de wet (artikel 5:106 lid 3 BW): "een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het aandeel kan mede omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de bij het gebouw behorende grond". Volgens deze terminologie is een appartementsrecht dus een aandeel in een groter geheel (het gehele gebouw met grond enz.). Daarin is begrepen het recht van uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte (het appartement).

Appartementsrechten ontstaan door splitsing in juridische zin van een gebouw of een andere onroerende zaak. De splitsing geschiedt door een notariële akte die met een bijbehorende tekening wordt ingeschreven in de openbare registers: de splitsingsakte.

Een splitsing in appartementsrechten dient te geschieden door een daartoe bestemde notariële akte, de zogenaamde "splitsingsakte", gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers. De akte van splitsing moet het volgende inhouden (artikel 5:111 BW):

- vermelding van de plaatselijke ligging van het gebouw;



## HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV

onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen

- een beschrijving van ieder afzonderlijk gedeelte: de appartementen;
- de kadastrale aanduiding van de appartementsrechten en de vermelding van de appartementseigenaar;
- het splitsingsreglement.

In het splitsingsreglement moeten, respectievelijk kunnen volgens de wet bepaalde regelingen worden opgenomen. Zo moet het splitsingsreglement inhouden:

- welke schulden en kosten voor rekening van gezamenlijke appartementseigenaars komen;
- een regeling omtrent een jaarlijks op te stellen exploitatierekening, lopende over het voorafgaande jaar en de door de appartementseigenaars te storten bijdragen;
- een regeling omtrent het gebruik, beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten;
- verzekering en uitkering daarvan bij schade
- de oprichting van de Vereniging van Eigenaars;

Het reglement kan bijvoorbeeld een regeling inhouden omtrent het gebruik, beheer en het onderhoud van de privé-gedeelten (artikel 5:112 BW).

In de splitsingsakte wordt meestal verwezen naar een bepaald modelreglement. Vaak wordt het modelreglement onverkort van toepassing verklaard voor zover daarvan in de splitsingsakte niet wordt afgeweken. De Koninklijke Notariële Broederschap heeft een standaardmodel geïntroduceerd. Het meest recente model stamt uit 1992: "Model splitsingsreglement 1992" (ook wel bekend als het "gele boekje"). Het spreekt voor zich dat bij toepasselijkheid van een dergelijk modelreglement koper ook van dit stuk terdege kennis dient te nemen (zie artikel 5.2.). Wanneer verkoper niet (meer) beschikt over een model, kan dit bij de bestuurder, een notaris of het kadaster worden opgevraagd. Het modelreglement moet zijn ingeschreven in de openbare registers waar ook de akte van splitsing is ingeschreven.

Naast het wettelijk verplicht gestelde splitsingsreglement is vaak sprake van een huishoudelijk reglement. Het huishoudelijk reglement is niet wettelijk verplicht gesteld en maakt geen deel uit van de splitsingsakte. Het bevat doorgaans bepalingen die strekken tot verdere uitwerking van met name de regels uit de statuten. Deze bepalingen mogen echter niet regelen, hetgeen volgens de wet in het splitsingsreglement moet worden opgenomen (zie hierboven). Voorts mogen ze niet strijdig zijn met de wet, de splitsingsakte en de regels van de redelijkheid en billijkheid. Met name regels van huishoudelijke aard worden vaak in het reglement opgenomen. Enkele voorbeelden: het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten, het stallen van rijwielen, het aanbrengen van zonneschermen, het leggen van harde vloerbedekking, enz.

Bij de splitsing in appartementsrechten is een Vereniging van Eigenaars opgericht. Iedere appartementseigenaar is daar automatisch lid van. De artikelen 5:124 e.v. BW geven regels over de Vereniging van Eigenaars. De Vereniging van Eigenaars komt bijeen op de ledenvergadering: de Vergadering van Eigenaars. De Vergadering van Eigenaars staat onder leiding van een uit de eigenaars gekozen voorzitter. In de statuten kan de





## HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV

onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen

mogelijkheid zijn opgenomen dat een buitenstaander tot voorzitter wordt benoemd (art. 5:127 lid 2 BW).

In enkele gevallen wordt voor het beheer en de administratie van de Vereniging van Eigenaars een beheerder of administratiekantoor ingeschakeld.

Voor de splitsing in appartementsrechten is een splitsingsvergunning afgegeven door de desbetreffende gemeente noodzakelijk.

Deze splitsingsvergunning wordt verleend indien o.a. aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- als het woongebouw buiten een (toekomstig) stadsvernieuwingsgebied ligt en het pand moet worden gesplitst.
- als de woning in goede staat verkeert. Dat wil zeggen: de fundering 25 jaar onderhoudsvrij is, de eerst komende 10 jaar geen ingrijpende verbouwingen aan het casco noodzakelijk zijn en de maximaal redelijke huurprijzen van de afzonderlijke woningen hoger zijn dan de huursubsidiegrens. Als er één of meer woningen lager is dan de huursubsidiegrens is soms toch splitsing mogelijk. In dat geval moeten alle zittende huurders, van die woningen met een huurprijs lager dan de huursubsidiegrens in dit betreffende pand deze woningen willen kopen.

Er zijn bestaan twee soorten mogelijkheden om te splitsen:

Bij horizontale splitsing gaat het om het splitsen van een gebouw. Het pand wordt dan gesplitst in afzonderlijke, zelfstandige gebruikseenheden. Deze gebruikseenheden worden appartementsrechten genoemd.

Bij verticale splitsing gaat het om het splitsen van een terrein. In overleg met de eigenaar wordt het (moeder) perceel opgesplitst in deelpercelen. Deze deelpercelen krijgen elk een eigen kadastraal kenmerk.

De bovenstaande teksten zijn bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Er kunnen geen rechten aan deze informatie en teksten worden ontleend.