



GEDEMPTE ZUIDERDIEP 50A, GRONINGEN

€ 399.000 k.k.

www.gedemptezuiderdiep50a.nl

Gedempte Zuiderdiep 50a, Groningen

Karaktervolle bovenwoning in hartje stad met zonnig dakterras

Aan het levendige Gedempte Zuiderdiep, op loopafstand van de binnenstad en al haar voorzieningen, ligt deze ruime bovenwoning van circa 100 m² woonoppervlakte. De woning combineert het sfeervolle karakter van een gemeentelijk monument met het comfort van moderne voorzieningen — een perfecte balans tussen historie en hedendaags woonplezier.

Binnen tref je een lichte en royale woonkamer met hoge plafonds en grote ramen die zorgen voor een prachtige lichtinval. De open indeling geeft een heerlijk gevoel van ruimte, terwijl de karakteristieke elementen de woning zijn unieke uitstraling geven. De keuken sluit mooi aan op de woonkamer en biedt ruimte om gezellig met vrienden te tafelen.

Indeling

Eerste verdieping:

Entree, royale woonkamer met open keuken (circa 43 m²) — een fijne leefruimte met hoge plafonds en veel lichtinval. Vanuit de overloop is toegang tot de bovenverdieping.

Tweede verdieping:

Ruime slaapkamer aan de zuidzijde (circa 15 m²) met direct toegang tot het zonnige balkon van 11 m², waar je heerlijk privé kunt genieten van de middag- en avondzon. De badkamer (circa 5,4 m²) is voorzien van een inloopdouche, ligbad, toilet en wastafel. Aan de voorzijde ligt de tweede slaapkamer (circa 11,8 m²), die ook uitstekend te gebruiken is als werk- of logeerkamer.

De ligging is fantastisch: aan de rand van het stadscentrum, met winkels, restaurants, cultuur en het Centraal Station allemaal op loopafstand. Hier woon je stads, comfortabel en karaktervol tegelijk.

Bijzonderheden

Woonoppervlakte circa 100 m²

Balkon (11 m²) op het zuiden

Gemeentelijk monument

Twee slaapkamers

Ruime, lichte woonkamer met hoge plafonds

Prachtige ligging in het hart van Groningen

Eigendom is belast met Erfpacht. De erfpachtcanon is tot 6 maart 2030 afgekocht

Mogelijkheid tot huren van een overdekte parkeerplaats

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 399.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1914
Bijzonderheden	Monumentaal pand

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	100 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	11 m ²
Inhoud	404 m ³

Indeling

Aantal kamers	3 (2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 inloofdouche, 1 ligbad, 1 toilet, 1 wastafel en 1 wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen

Energie

Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Gas gestookt, eigendom

Kadastrale gegevens

Groningen I 4766

Omvang

Appartementsrecht of complex

Buitenruimte

Ligging

In centrum

Tuin

Geen tuin

Balkon/dakterras

Balkon aanwezig

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Betaald parkeren

VVE Checklist

Inschrijving KvK

Nee

Jaarlijkse vergadering

Nee

Periodieke bijdrage

Nee

Reservefonds aanwezig

Nee

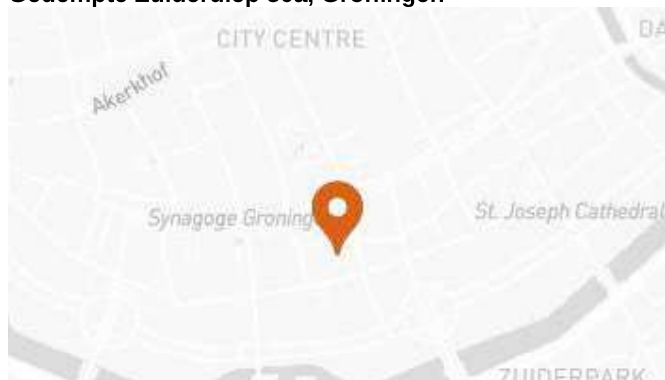
Onderhoudsplan

Nee

Opstalverzekering

Nee

Gedempte Zuiderdiep 50a, Groningen





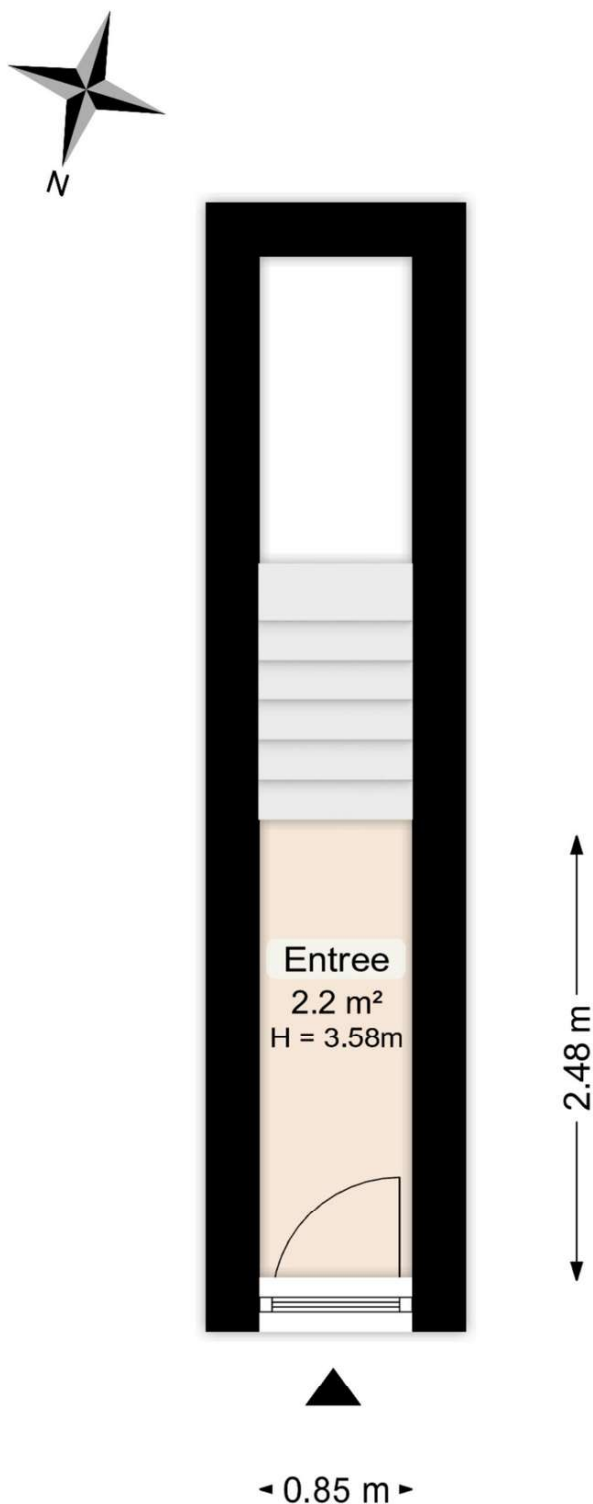


HVMWONEN

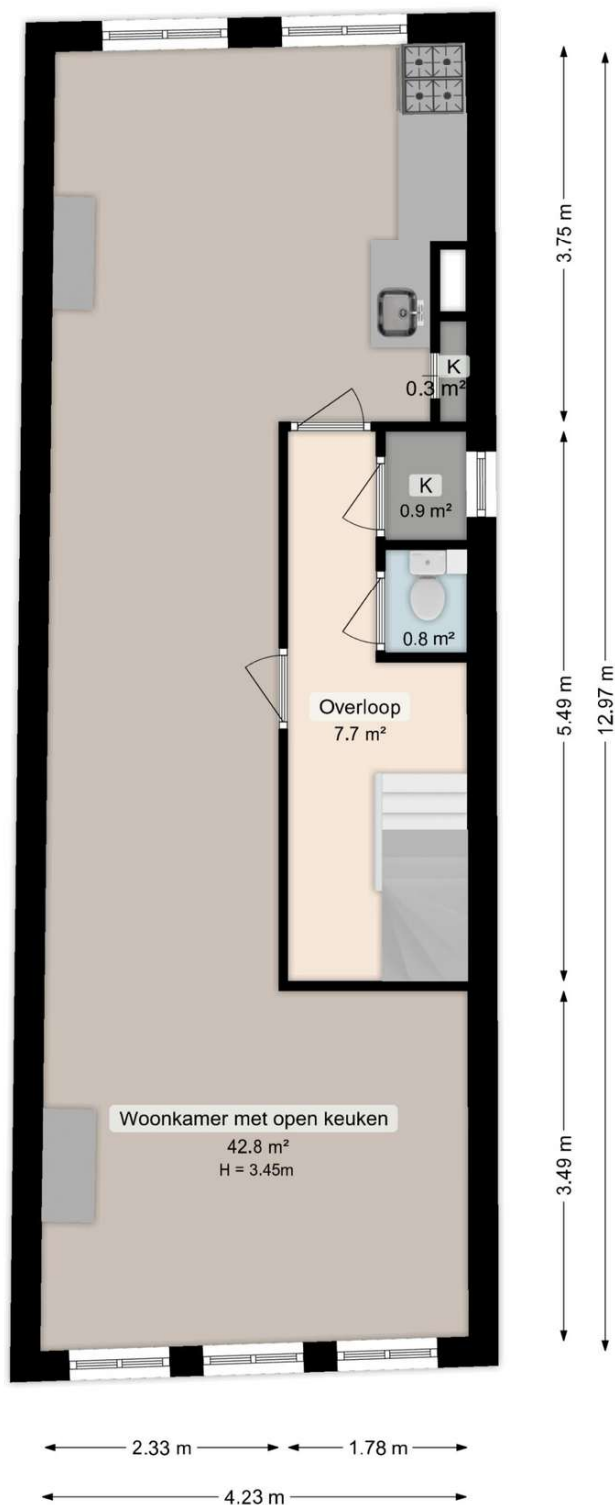
HOPMA
makelaardij

050 526 36 28
info@hopma.nl
www.hopma.nl

Plattegronden



Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

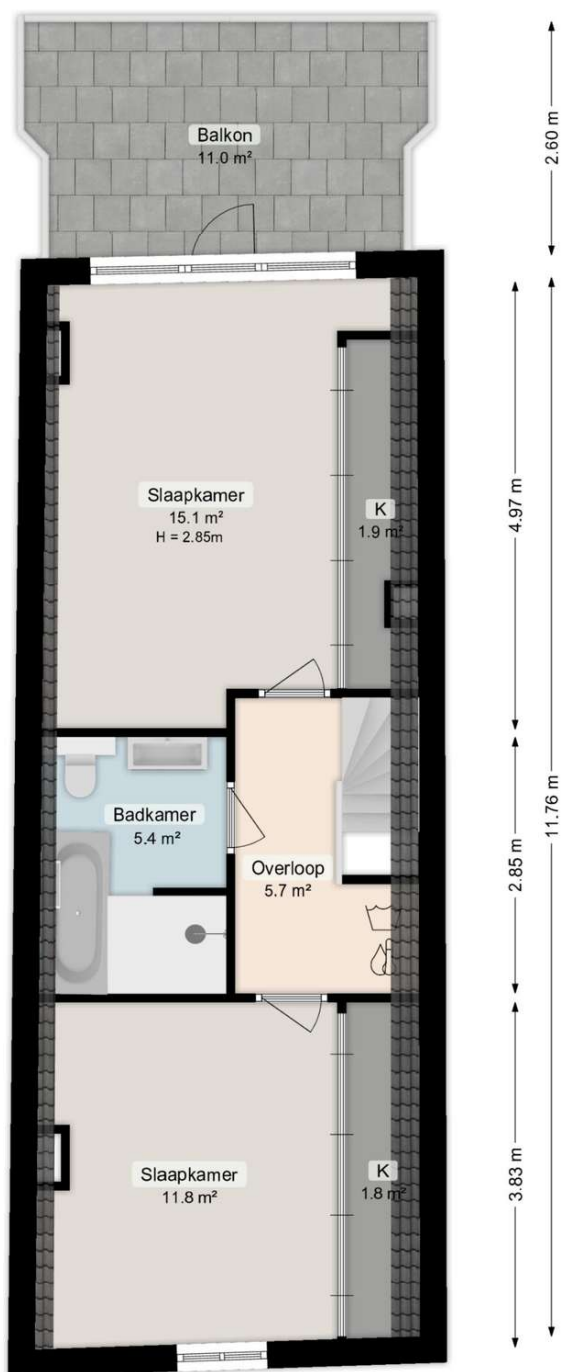


Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



HOPMA
makelaardij

050 526 36 28
info@hopma.nl
www.hopma.nl



Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



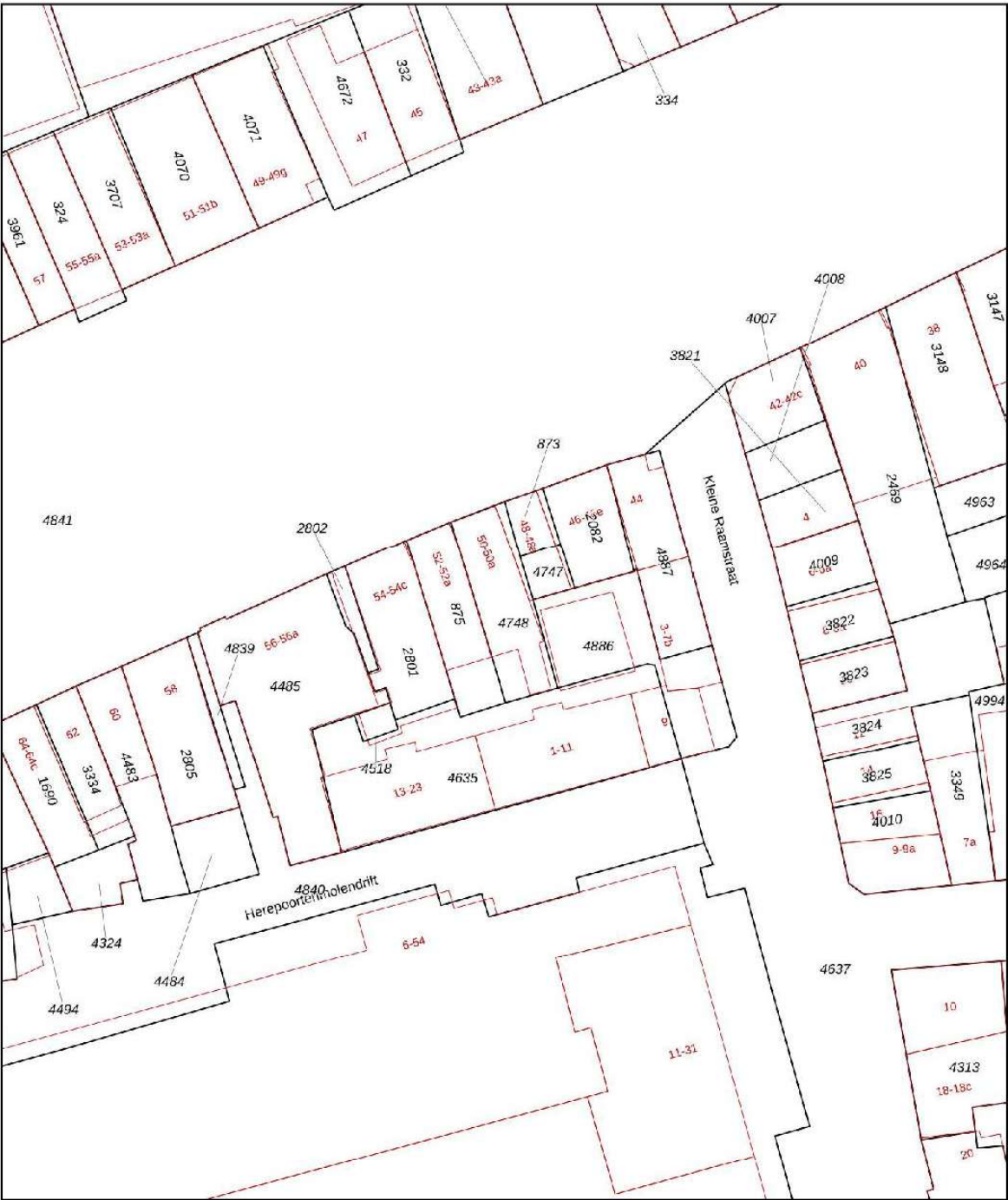
HOPMA
makelaardij

050 526 36 28
info@hopma.nl
www.hopma.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: gedem



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Groningen

Sectie I

Perceel 4748

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

**ALGEMENE
ERFPACHTSVOORWAARDEN
1978**



GEMEENTE GRONINGEN



GEMEENTE GRONINGEN

III.4

Algemene voorwaarden voor de uitgifte in voortdurende erfpacht van gronden van de gemeente Groningen ("Algemene erfpachtsvoorwaarden 1978").

Afdeling I.

Artikel 1.

De uitgifte in erfpacht geschiedt:

- a. tegen betaling van een jaarlijkse canon in geld;
- b. voor onbepaalde tijd, met dien verstande dat beëindiging van het recht van erfpacht alleen kan plaats vinden in de gevallen, als aangegeven in deze voorwaarden;
- c. onder de in de volgende artikelen opgenomen algemene bepalingen en overigens onder de door de gemeenteraad bij elke afzonderlijke uitgifte nader vast te stellen bijzondere voorwaarden.

Artikel 2.

1. Elke aanvraag om grond in erfpacht van de gemeente te mogen ontvangen dient op schrift gesteld aan burgemeester en wethouders te worden gezonden, waarbij duidelijk wordt aangegeven welk terrein in erfpacht wordt verlangd.
2. Voordat burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad voorstellen te besluiten tot uitgifte in erfpacht, stort de aanvrager ten kantore van de kassier van de gemeente Groningen een waarborgsom, gelijk aan het bedrag van de vermoedelijke jaarlijkse canon.
3. De waarborgsom zal ten behoeve van de gemeente Groningen zijn verbeurd, indien de aanvrager ter uitvoering van de tot stand gekomen erfpachts-overeenkomst niet meewerkt aan het tot stand komen van de erfpachtsakte binnen een daarvoor door burgemeester en wethouders gestelde termijn, onverminderd alle andere rechten van de gemeente.
Heeft de aanvrager voldaan aan deze medewerking, dan strekt de gestorte som als waarborg, dat de grond in gebruik zal worden genomen overeenkomstig de gestelde bepalingen.
4. Zodra de grond overeenkomstig de daarvoor gestelde bepalingen in volledig gebruik is genomen en de daarop te stichten bebouwing volledig is gerealiseerd, zal de waarborgsom aan de erfpachter op diens verzoek worden terugbetaald (met de daarvan gekweekte rente berekend naar de helft van de wettelijke rente).
5. Indien de grond niet binnen de daarvoor gestelde termijn overeenkomstig het gestelde doel in gebruik is genomen, de ten aanzien van het gebruik

gestelde bepalingen niet geheel zijn nagekomen of de bebouwing binnen een door burgemeester en wethouders te stellen redelijke termijn niet is voltooid, vervalt de waarborgsom aan de gemeente, onverminderd alle andere rechten van de gemeente.

Artikel 3.

1. De erfpachter wordt geacht het aan hem in erfpacht uitgegeven onroerend goed volkomen te kennen en heeft nimmer aanspraak op vermindering van de canon wegens verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.
2. Het onroerend goed wordt in erfpacht uitgegeven in de staat waarin het zich bij de aanvaarding bevindt, met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring behoudens die voor uitwinning, is gehouden.
3. De erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen wegens schade of onheilen van welke aard ook en hoe ook genaamd, noch wegens het gemis van het genot van het in erfpacht uitgegeven goed, hetzij geheel hetzij gedeeltelijk, door welke oorzaak ook, behoudens in de gevallen, dat de schade of het gemis van het genot een rechtstreeks en onmiddellijk gevolg is van een onrechtmatige daad van de gemeente.

Artikel 4.

1. Alle zakelijke lasten en belastingen, welke op of wegens de eigendom van de grond of terzake van de bebouwing van overheidswege worden geheven, komen vanaf de datum van ingang van het erfpachtsrecht ten laste van de erfpachter.
2. Wanneer de gemeente kosten, als bedoeld in het eerste lid, heeft gemaakt of betaald, wordt hiervan door burgemeester en wethouders aan de erfpachter schriftelijk kennis gegeven.
Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente te betalen respectievelijk terug te betalen.

Artikel 5.

1. Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen.
2. De verplichtingen van de erfpachter, welke met betrekking tot het recht van erfpacht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen, zijn, ook ten aanzien van zijn rechtverkrijgenden onder algemene of bijzondere titel, ondeelbaar.

Artikel 6.

1. De erfpachter is verplicht te gedogen, dat op, in, aan, onder of boven de in erfpacht uitgegeven grond en de daarop bestaande of te stichten opstallen zoveel en zodanige palen, masten, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, pijpgeleidingen en andere soortgelijke voorwerpen voor openbare doeleinden bestemd, één en ander met toebehoren, worden aangebracht, op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit nodig achten. Omtrent bedoelde plaatsen en wijze heeft tevoren overleg met de erfpachter plaats.
2. De erfpachter is verplicht te gedogen dat de in lid 1 bedoelde aangebrachte voorwerpen worden instandgehouden zolang burgemeester en wethouders zulks nodig achten en worden onderhouden en zoodig worden hersteld of vernieuwd. Het met deze werkzaamheden belaste personeel dient te allen tijde vrije en onbelemmerde toegang te worden verleend.
3. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 bedoelde aangebrachte voorwerpen met toebehoren, zal door de gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbenden worden vergoed.

Artikel 7.

1. De erfpachter moet met betrekking tot het recht van erfpacht onherroepelijk woonplaats kiezen binnen de gemeente Groningen.
Alle rechtverkrijgenden van het recht van erfpacht onder algemene of bijzondere titel moeten met betrekking tot het recht van erfpacht onherroepelijk woonplaats kiezen binnen de gemeente Groningen.
2. De keuze van de woonplaats dient te worden gedaan bij de akte van uitgifte in erfpacht, of in geval van vervreemding, als bedoeld in artikel 18, lid 1, van het recht van erfpacht, bij de verklaring, opgemaakt volgens het bij deze voorwaarden behorende formulier A.
3. Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen de gemeente Groningen niet ter kennis van burgemeester en wethouders is gebracht bij aangezekende brief of deurwaardersexploit, of door opneming van de nieuw gekozen woonplaats in een verklaring, als bedoeld in het tweede lid, blijft de oude woonplaats gelden en wordt de verkrijger geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen.

Artikel 8.

1. Alle kosten en rechten, verbonden aan het vestigen en wijzigen van het erfpachtsrecht, van de ten uitvoerlegging daarvan, alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting komen voor rekening van de erfpachter, onverminderd het bepaalde in artikel 14, lid 4, en 15, leden 5 en 6.
2. De erfpachter is verplicht een grosse van de akte van vestiging of wijziging van het erfpachtsrecht binnen één maand na het passeren van die akte in te zenden aan burgemeester en wethouders.

Artikel 9.

1. Indien de erfpachter enige termijn, gesteld in of krachtens de voorwaarden, waaronder de uitgifte in erfpacht heeft plaatsgevonden, heeft laten voorbijgaan, zal hij door het enkel verloop van deze termijn in gebreke zijn, zonder dat daartoe enige ingebrekestelling of aanmaning wordt vereist.
2. In bijzondere gevallen, waarin naar hun oordeel daartoe termen aanwezig zijn, kunnen burgemeester en wethouders verlenging van de bepaalde termijnen voor de inlevering van stukken of afwijking van de bij deze voorwaarden behorende formulieren toestaan.

Afdeling II.

Artikel 10.

1. De erfpachter is verplicht de aan hem in erfpacht uitgegeven grond te bebouwen en deze nadien bebouwd te houden, overeenkomstig het krachtens lid 2 van dit artikel bij de uitgifte in erfpacht bepaalde.
2. De bestemming van de grond en van de daarop te stichten bebouwing en eventueel de wijze van gebruik of bewoning daarvan, alsmede de tijd waarbinnen met de aangegeven bebouwing een aanvang moet zijn gemaakt, worden bij de uitgifte in erfpacht in de in artikel 1, onder c, bedoelde bijzondere voorwaarden bepaald.

Artikel 11.

1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeenteraad mag de bij de uitgifte in erfpacht bepaalde bestemming niet worden gewijzigd, noch van de aangegeven wijze van gebruik of bewoning worden afgeweken.
Aan het verlenen van deze toestemming kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.
2. De in lid 1 bedoelde toestemming dient te worden geconstateerd bij een notariële akte, over te schrijven in de openbare registers.
De hieruit voortvloeiende kosten zijn ten laste van de erfpachter.

Artikel 12.

1. De erfpachter is verplicht de aan hem in erfpacht uitgegeven grond en de zich daarop bevindende opstallen in behoorlijke staat, ten genoegen van burgemeester en wethouders te onderhouden, en deze opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan, door welke oorzaak ook, binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn te (doen) herbouwen of herstellen, met inachtneming van het bij de uitgifte in erfpacht bepaalde inzake bestemming en gebruik.

2. De erfpachter machtigt de gemeente onherroepelijk om op zijn kosten alles te (doen) verrichten wat de erfpachter in strijd met het voorgaande lid heeft gedaan of nagelaten.
3. De erfpachter vrijwaart de gemeente tegen elke aanspraak op vergoeding van kosten, schaden en interessen, welke derden wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de op de in erfpacht uitgegeven grond staande opstallen tegen de gemeente zouden kunnen doen gelden.

Afdeling III.

Artikel 13.

1. Het bedrag van de canon wordt bij de uitgifte in erfpacht vastgesteld.
De canon wordt berekend naar een percentage van de grondwaarde.
Dit percentage is samengesteld uit een percentage als een rentevergoeding en een percentage als vergoeding voor administratiekosten.
De rentevergoeding wordt vastgesteld op het tijdstip van aanbidding van uitgifte in erfpacht op het laatstbekende percentage van het gemiddeld rendement van de nieuwste drie staatsleningen, gepubliceerd in de Maandstatistiek financieuzen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (kapitaalmarkt, rentestanden en rendementen). Het aldus gevonden percentage wordt naar boven afgerond op een half procent.
De vergoeding voor administratiekosten bedraagt één procent van de grondwaarde.
2. De canon is bij vooruitbetaling per kalenderjaar verschuldigd.
3. Wanneer het recht van erfpacht in de loop van een kalenderjaar wordt gevestigd, dan wel in de loop van een kalenderjaar na toepassing van artikel 21 of artikel 22 of 23 is beëindigd, bedraagt de canon voor het betreffende gedeelte van het kalenderjaar een evenredig deel van de jaarlijks verschuldigde canon.
4. De canon moet worden voldaan aan de kassier van de gemeente Groningen, zonder enige korting of schuldvergelijking uit welken hoofde ook en hoe ook genaamd, en uiterlijk op de eerste werkdag van de maand januari van elk jaar.
Indien de erpachtsakte in de loop van een kalenderjaar tot stand komt moet het evenredige deel van de canon voor dat jaar zijn voldaan uiterlijk op het tijdstip van het passeren van die akte.
5. Indien de betaling van de canon veertien dagen na de vervaldag niet heeft plaats gehad, is een boete verschuldigd ten bedrage van één procent per maand van de verschenen canon, met dien verstande dat een gedeelte van een maand voor een volle wordt gerekend.

Artikel 14.

1. Met ingang van elk jaar, dat een veelvoud van vijf vormt, wordt de canon aangepast aan de hand van de waardeverandering van het geld en van de rentestand.

De aanpassing in verband met de waardeverandering van het geld vindt plaats op basis van het prijsindexcijfer binnenlands produkt (netto, marktprijzen), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De tot het in de eerste alinea bedoelde jaar gehanteerde grondwaarde, waarnaar de canon wordt berekend, wordt aangepast door vermenigvuldiging met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het in de vorige alinea bedoelde prijsindexcijfer over het jaar, dat twee jaren voorafgaat aan het jaar, waarover de aangepaste canon wordt verschuldigd, en waarvan de noemer wordt gevormd door het prijsindexcijfer over het jaar, dat zeven jaren voorafgaat aan dat jaar.

De in de vorige alinea omschreven berekening wordt niet toegepast, indien de canon voor het eerst verschuldigd was binnen een tijdvak van vijf jaren gelegen voor de datum van aanpassing. In dat geval vindt aanpassing plaats door vermenigvuldiging met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het in de tweede alinea bedoelde indexcijfer over het jaar, dat twee jaren voorafgaat aan het jaar, waarover de aangepaste canon wordt verschuldigd, en waarvan de noemer wordt gevormd door het prijsindexcijfer over het jaar, dat twee jaren voorafgaat aan het jaar waarin de canon voor het eerst was verschuldigd, met dien verstande dat geen aanpassing plaatsvindt, indien de canon voor het eerst was verschuldigd in het jaar, dat voorafgaat aan het jaar, waarover de aangepaste canon wordt verschuldigd.

De aanpassing in verband met de rentestand vindt plaats op basis van het gemiddeld redement van de nieuwste drie staatsleningen per ultimo van de maand juni voorafgaande aan het jaar, waarover de aangepaste rente wordt verschuldigd, gepubliceerd in de Maandstatistiek financieuzen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (kapitaalmarkt, rentestanden en redementen), met dien verstande dat geen aanpassing plaatsvindt, indien de canon voor het eerst was verschuldigd in het jaar, dat voorafgaat aan het jaar, waarover de aangepaste canon was verschuldigd.

Het aldus gevonden percentage wordt naar boven afgerond op een half procent.

2. Indien door enige oorzaak de in artikel 13, lid 1, en in dit artikel, lid 1, bedoelde gegevens betreffende het gemiddeld rendement van de nieuwste drie staatsleningen en het prijsindexcijfer binnenlands produkt (netto, marktprijzen) niet of niet tijdig worden gepubliceerd, worden door de gemeenteraad aan te geven rendementspercentages en prijsindexcijfers gehanteerd.
3. De in lid 1 bedoelde aanpassing van de canon aan de hand van de waardeverandering van het geld vindt niet plaats in het jaar, met ingang van welke de canon overeenkomstig artikel 15 opnieuw wordt vastgesteld.
4. De aanpassing van de canon geschiedt door de gemeente, daarmede de erfpachtsovereenkomst uitvoerende.
Het hiertoe strekkend besluit van de gemeenteraad wordt genomen in het jaar, voorafgaande aan dat met ingang waarvan de aangepaste canon zal gelden. Van het in de vorige alinea bedoelde raadsbesluit wordt bij aangetekende brief aan de erfpachter kennis gegeven, onder overlegging van een berekening van de nieuwe canon.
Van de aanpassing van de canon tengevolge van de toepassing van dit artikel doet de gemeente eenzijdige notariële akte opmaken, doch niet eerder dan tenminste twee maanden na de dagtekening van de in de vorige alinea bedoelde brief.
De gemeente doet deze akte overschrijven in de openbare registers.
De kosten van deze akte, de daarop verschuldigde belastingen, alsmede de kosten van overschrijving in de openbare registers komen voor rekening van de gemeente.

Artikel 15.

1. Voor het eerst met ingang van 1 januari 2005 en daarna telkens om de 25 jaren zal de grondwaarde door de gemeenteraad opnieuw worden vastgesteld. Deze grondwaarde strekt tot vaststelling van de nieuwe canon.
2. Bij de vaststelling van de nieuwe canon is artikel 14, lid 4, van overeenkomstige toepassing.
3. Vaststelling van de nieuwe canon, als bedoeld in lid 2, vindt geen toepassing, indien de canon voor het eerst was verschuldigd in het jaar, dat vooraf gaat aan de in lid 1 bedoelde jaren.

Artikel 16.

1. Met ingang van 1 januari 2030 kunnen wijzigingen van en/of aanvullingen op deze Algemene Voorwaarden voor een periode van 50 jaren in werking treden, indien en voor zover de gemeenteraad besluit tot zodanige wijzigingen en/of aanvullingen.

Met ingang van 1 januari 2080 en vervolgens telkens na verloop van 50 jaren kunnen wijzigingen van en/of aanvullingen op de Algemene Voorwaarden, zoals die golden gedurende de voorgaande periode van 50 jaren, voor een periode van 50 jaren in werking treden, indien en voor zover de gemeenteraad tot zodanige wijziging en/of aanvulling voor een bepaalde periode van 50 jaren besluit.

Indien de gemeenteraad geen besluit neemt tot wijziging en/of aanvulling, als bedoeld in de voorgaande alinea's, blijven de voordien van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden gelden.

2. Ten minste twee jaren vóór het in lid 1 bedoelde tijdstip, waarop wijzigingen van en/of aanvullingen op de Algemene Voorwaarden in werking treden, wordt aan alle erfpachters bij aangetekende brief kennis gegeven van het besluit van de gemeenteraad, waarbij tot de in lid 1 genoemde wijzigingen en/of aanvullingen is besloten.

3. Indien de erfpachter en/of de ingeschreven hypotheekhouder(s) zich niet kan/kunnen verenigen met de in lid 1 bedoelde wijzigingen en/of aanvullingen, geeft/geven hij/zij daarvan binnen twee maanden na ontvangst van het in lid 2 bedoelde schrijven bij aangetekende brief kennis aan burgemeester en wethouders.

4. In het in lid 3 bedoelde geval zullen de erfpachter, de ingeschreven hypotheekhouder(s) en de gemeente overleg plegen over de door de gemeente vastgestelde wijzigingen en/of aanvullingen.

Indien dit overleg uiterlijk een jaar na het in lid 2 bedoelde schrijven tot geen of tot een niet voor allen aanvaardbaar resultaat leidt, zal de redelijkheid van het besluit van de gemeente worden onderworpen aan het oordeel van drie deskundigen.

Ingeval de erfpachter of de hypotheekhouder(s) binnen twee maanden na ontvangst van het in lid 2 bedoelde schrijven aan burgemeester en wethouders geen schrijven hebben gericht als bedoeld in lid 3, wordt aangenomen, dat de erfpachter of de hypotheekhouder(s) zich met de wijzigingen en/of aanvullingen kan/kunnen verenigen.

van de wijzigingen en/of aanvullingen wordt een notariële akte opgemaakt, welke zal worden overgeschreven in de openbare registers ten hypotheekkantore.

De kosten van een en ander zijn voor rekening van de gemeente.

6. In geval van toepassing van lid 4, tweede alinea, zal de uitslag van het deskundigenrapport, indien en voorzover dat aanleiding geeft tot wijziging of aanvulling van de Algemene Voorwaarden, worden neergelegd in een notariële akte, welke zal worden overgeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

De kosten van de in de vorige alinea bedoelde akte zijn voor rekening van de gemeente.

Artikel 17.

1. De erfpachter heeft het recht na elke wijziging van de canon als bedoeld in artikel 14 of artikel 15, taxatie, respectievelijk hertaxatie van de grondwaarde te vragen.
2. Indien de erfpachter van het in lid 1 bedoelde recht gebruik wenst te maken, deelt hij zulks binnen twee maanden na de in lid 4 van artikel 14 bedoelde kennisgeving bij aangetekende brief mede aan burgemeester en wethouders.
3. De taxatie, respectievelijk hertaxatie dient plaats te vinden door drie deskundigen.
4. De kosten, verbonden aan het in dit artikel bedoelde taxatierapport van deskundigen, komen voor rekening van de erfpachter.
5. Ingeval van toepassing van de voorgaande alinea zal, indien voor de datum, met ingang waarvan overeenkomstig artikel 14 de aangepaste canon of overeenkomstig artikel 15 de opnieuw vastgestelde canon zal gelden, nog geen deskundigenrapport is uitgebracht, de overeenkomstig artikel 14 of 15 gewijzigde canon blijven gelden.
Indien en voor zover het deskundigenrapport aanleiding geeft tot een andere vaststelling van de canon, zal binnen drie maanden na de datum van het deskundigenrapport een verrekening plaats vinden.
6. Voor het overige zijn de vierde en vijfde alinea van artikel 14, lid 4, van overeenkomstige toepassing.
De kosten van de hieruit voortvloeiende akte zijn voor rekening van de erfpachter.

Afdeling IV.

Artikel 18.

1. Indien de erfpachter voornemens is zijn recht van erfpacht te vervreemden, is hij verplicht van dit voornemen schriftelijk mededeling te doen aan burgemeester en wethouders.

Onder vervreemding van het recht van erfpacht in dit artikel wordt verstaan de gehele of gedeeltelijke overdracht van het recht van erfpacht en scheiding van het recht van erfpacht tussen gezamenlijke rechthebbende.

2. Vervreemding van het recht van erfpacht kan niet plaats hebben, voordat voldaan is aan het gestelde in of krachtens artikel 10, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.
3. Behoudens het bepaalde in artikel 29, lid 7, kan vervreemding van het recht van erfpacht slechts plaatshebben, indien burgemeester en wethouders vooraf goedkeuring hebben verleend aan de tegenprestatie, waaronder een dergelijke transactie zal plaats vinden.

Indien burgemeester en wethouders zich kunnen verenigen met de in de vorige alinea bedoelde tegenprestatie, wordt de goedkeuring verleend onder de voorwaarde, dat nog wordt voldaan al hetgeen de afgaande erfpachter wegens canon of anderszins met betrekking tot het recht van erfpacht nog aan de gemeente verschuldigd is.

De nieuwe erfpachter is verplicht binnen een maand na de dag van overgang aan hem van het recht van erfpacht, of van een gedeelte, aan burgemeester en wethouders een verklaring, opgemaakt volgens het bij deze Algemene Voorwaarden behorende formulier A, te zenden, alsmede een authentiek afschrift of uittreksel van de overgeschreven akte, dan wel een verklaring van erfrecht, ten genoegen van burgemeester en wethouders, en een op deze overgang aangepaste verklaring A als hiervoor bedoeld.

Artikel 19.

De erfpachter is niet bevoegd het hem toebehorende recht van erfpacht te splitsen en zijn recht op een gedeelte daarvan over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.

Bij vorenbedoelde toestemming kunnen nadere eisen worden gesteld.

De splitsing moet worden geconstateerd bij notariële akte, waarbij de gemeente partij is.

Artikel 20.

1. De erfpachter is niet bevoegd het aan hem toebehorende recht van erfpacht te splitsen in appartementsrechten zonder voorafgaande schriftelijke toestemming, zoals bedoeld in artikel 875a, lid 6, van het Burgerlijk Wetboek, van burgemeester en wethouders.
2. In geval van verlening van de in lid 1 bedoelde toestemming is de gemeente bij de akte van splitsing in appartementsrechten partij.

Afdeling V.

Artikel 21.

1. Wanneer de gemeenteraad het wenselijk oordeelt, dat de gemeente om redenen van algemeen belang dient te beschikken over de in erfpacht uitgegeven grond, kan bij besluit van de gemeenteraad het recht van erfpacht worden beëindigd.
2. Indien aan de gemeenteraad een voorstel wordt gedaan om te besluiten het recht van erfpacht volgens het bepaalde in lid 1 te doen eindigen, geven burgemeester en wethouders daarvan bij aangetekende brief of deurwaardersexploit kennis aan de erfpachter.
De gemeenteraad zal geen beslissing nemen voordat tenminste een maand sedert de kennisgeving is verstreken.
3. Bij het raadsbesluit, als bedoeld in dit artikel, wordt tevens de dag vastgesteld, waarop het recht van erfpacht eindigt en waarop de grond met de opstallen geheel ontruimd en ter vrije beschikking van de gemeentemoet zijn gesteld.
Tussen de datum van het raadsbesluit en die, waarop het recht van erfpacht eindigt zal een tijdsruimte van ten minste 6 maanden moeten liggen.
Aan de erfpachter wordt bij aangetekende brief of deurwaardersexploit kennis gegeven van het in dit artikel bedoelde raadsbesluit tot beëindiging van het recht van erfpacht.
4. Indien het recht van erfpacht overeenkomstig dit artikel zal eindigen, is de gemeente verplicht daarvan te doen blijken in de openbare registers binnen een maand na het raadsbesluit, als bedoeld in dit artikel, met verwijzing naar dit raadsbesluit, naar de krachtens dit artikel aan de erfpachter en naar de krachtens artikel 29 aan de ingeschreven hypotheekhouder(s) en andere zakelijke gerechtigden gedane kennisgevingen.

Artikel 22.

1. Onverminderd de sancties op niet-nakoming of overtreding door de erfpachter van één of meer in deze Algemene Voorwaarden en/of krachtens deze Algemene Voorwaarden in de bijzondere voorwaarden gestelde

5. Indien het recht van erfpacht overeenkomstig dit artikel zal eindigen, is de gemeente verplicht daarvan te doen blijken in de openbare registers binnen vier maanden, doch niet eerder dan tenminste drie maanden na het raadsbesluit tot vervallenverklaring, met verwijzing naar dit raadsbesluit, naar de krachtens dit artikel aan de erfpachter en naar de krachtens artikel 29 aan de ingeschreven hypotheekhouder(s) en andere zakelijk gerechtigden gedane kennisgevingen.

Artikel 23.

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 22 heeft de gemeente het recht om in gevallen, genoemd onder a en b in artikel 22, lid 1, de rechter te verzoeken de erfpachter van zijn recht vervallen te verklaren.
2. Alvorens de gemeente overgaat tot het doen uitbrengen van de dagvaarding, stellen burgemeester en wethouders de erfpachter bij aangezekende brief of deurwaardersexploijt in de gelegenheid om binnen een daarbij te stellen termijn van tenminste drie maanden alsnog zijn verzuimde verplichtingen te voldoen of de gepleegde overtreding weg te nemen, zulks met vergoeding van schade, kosten en interessen, indien daartoe naar het oordeel van burgemeester en wethouders termen aanwezig zijn.
3. Indien de reden(en) voor een vervallenverklaring niet is/zijn weggenomen binnen de termijn als in of krachtens lid 2 is bepaald, zal de dagvaarding binnen 8 dagen na het verstrijken van bedoelde termijn aan de ingeschreven hypotheekhouder(s) en andere zakelijk gerechtigden worden betekend.
4. De vordering tot vervallenverklaring zal worden ingetrokken, indien tijdens het geding alsnog aan de verzuimde verplichtingen wordt voldaan of de gepleegde overtreding wordt weggenomen, welke aanleiding gaven tot de procedure tot vervallenverklaring, en de vergoeding van schade, kosten en interessen, als bedoeld in lid 2, is voldaan, en indien de erfpachter zekerheid stelt voor de nakoming van de toekomstige verplichtingen jegens de gemeente.
De hiervoor bedoelde zekerheidsstelling zal dienen te bestaan uit een bankgarantie of borgstelling, een en ander ten genoegen van burgemeester en wethouders.

5. Indien het recht van erfpacht overeenkomstig dit artikel is geëindigd doet de gemeente daarvan blijken in de openbare registers, met verwijzing naar het in kracht van gewijsde gegane vonnis tot vervallen verklaring van het recht van erfpacht.

Artikel 24.

1. Indien het recht van erfpacht overeenkomstig artikel 22 of 23 is geëindigd, is de gemeente binnen 6 maanden nadat aan haar de grond en opstallen ontruimd en ter vrije beschikking zijn gesteld verplicht een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonten en onder de gebruikelijke veilingsvoorwaarden te doen houden van een recht van erfpacht op deze grond met de daarop staande opstallen, welk recht van erfpacht wordt verleend onder de voorwaarden, welke golden voor het vervallen verklaarde recht van erfpacht.
2. De verplichting van de gemeente, neergelegd in lid 1, geldt niet, indien binnen de in lid 1 genoemde termijn de gemeenteraad het wettelijk oordeelt, dat de gemeente om redenen van algemeen belang dient te beschikken over de betreffende grond.
Een zodanig besluit van de gemeenteraad wordt bij aangetekende brief of deurwaardersexploit medegedeeld aan de gewezen erfpachter.
3. De opbrengst van de openbare verkoping van het recht van erfpacht, als bedoeld in lid 1, wordt aan de gewezen erfpachter, wiens recht van erfpacht overeenkomstig artikel 22 of 23 is vervallen verklaard, uitgekeerd, na aftrek van al hetgeen de gewezen erfpachter met betrekking tot het vervallen verklaarde recht van erfpacht nog aan de gemeente verschuldigd is en na aftrek van de vergoeding van schade, kosten en interessen als bedoeld in artikel 22, lid 2, of artikel 23, lid 2, alsmede van de kosten verbonden aan de openbare verkoping van het recht van erfpacht.
4. Indien de gemeenteraad een besluit heeft genomen als bedoeld in lid 2, zal aan de gewezen erfpachter een vergoeding worden uitgekeerd, welke zal worden vastgesteld door drie deskundigen.
Deze vergoeding dient te worden vastgesteld aan de hand van de vermoedelijke of te verwachten waarde, welke het recht van erfpacht ingeval van gerechtelijke executie zou hebben opgebracht op het tijdstip van het raadsbesluit tot vervallenverklaring van het recht van erfpacht, respectievelijk op het tijdstip van het vonnis tot vervallenverklaring van het recht van erfpacht.

Het aldus vastgestelde bedrag zal, verminderd met al hetgeen de gewezen erfpachter met betrekking tot het vervallen verklaarde recht van erfpacht nog aan de gemeente verschuldigd is en de vergoeding van schade, kosten en interessen als bedoeld in artikel 22, lid 2 of artikel 23, lid 2, alsmede de kosten van het in dit lid bedoelde rapport van deskundigen, aan de erfpachter worden uitbetaald binnen drie maanden na uitbrengen van bedoeld rapport van deskundigen.

5. Indien het overeenkomstig artikel 22 of 23 vervallen verklaarde recht van erfpacht ten tijde van het raadsbesluit tot vervallenverklaring, respectievelijk ten tijde van het vonnis tot vervallenverklaring van het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, zal de in lid 3 bedoelde opbrengst of de in lid 4 bedoelde vergoeding aan de ingeschreven hypotheekhouder(s), tot het bedrag dat aan hem/hen zou toekomen ingeval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht, worden uitgekeerd. Indien en voorzover na de uitkering aan de ingeschreven hypotheekhouder(s) een bedrag overblijft, heeft de gewezen erfpachter hierop recht. Behoudens de in lid 3 bedoelde opbrengst of de in lid 4 bedoelde vergoeding hebben de gewezen erfpachter noch de ingeschreven hypotheekhouder(s) geen enkel recht op schadevergoeding ter zake van de vervallenverklaring van het recht van erfpacht.
6. Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan, zal de gemeente ontheven zijn van haar verplichting, als bedoeld in lid 1, zonder tot enige vergoeding aan de gewezen erfpachter en/of de ingeschreven hypotheekhouder(s) gehouden te zijn.

Artikel 25.

De erfpachter is niet bevoegd van het aan hem toebehorende recht van erfpacht of van zijn aandeel daarin, geheel of gedeeltelijk afstand te doen of dit recht op te zeggen.

Artikel 26.

1. Indien na het eindigen van het recht van erfpacht overeenkomstig artikel 21, artikel 22 of 23, de grond en de daarop staande opstallen binnen de daarvoor gestelde termijn niet vrijwillig worden ontruimd en ter vrije beschikking van de gemeente worden gesteld, is de gemeente verplicht de ontruiming door middel van de grosse van de akte van uitgifte in erfpacht, alsmede een gewaarmerkt afschrift van het raadsbesluit en van de

en andere zakelijk gerechtigden zoals bedoeld in artikel 21 of 22, dan wel een grosse van het vonnis zoals bedoeld in artikel 23, te bewerken en stellingen.

2. Geen uitbetaling krachtens artikel 24 of artikel 27 vindt plaats, voordat de grond met de opstal(len) geheel ontruimd en ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.

Artikel 27.

1. Indien het recht van erfpacht overeenkomstig het bepaalde in artikel 21 wordt beëindigd, zal de gemeente vergoeden alle schade, welke een rechtstreeks en noodzakelijk gevolg is van het eindigen van het recht van erfpacht, met dien verstande dat geen acht wordt geslagen op veranderingen en verbeteringen, welke zijn aangebracht na de kennisgeving, als bedoeld in artikel 21, lid 2, en dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met deze Algemene Voorwaarden en/of bijzondere voorwaarden is gesticht.
2. Indien het recht van erfpacht overeenkomstig artikel 20 is gesplitst in appartementsrechten, zal de in lid 1 bedoelde schadevergoeding op zodanige wijze dienen te worden bepaald als ware van splitsing in appartementsrechten geen sprake.
3. Tenzij de erfpachter en de gemeente binnen drie maanden na het in artikel 21 bedoelde raadsbesluit overeenstemming hebben bereikt over de hoogte van de schadevergoeding zal deze worden vastgesteld door drie deskundigen.
4. Onverminderd het bepaalde in artikel 26, lid 2, zal de aan de erfpachter toekomende schadevergoeding binnen drie maanden, nadat partijen overeenstemming hebben bereikt over de hoogte van de schadevergoeding, of indien de hoogte van de vergoeding wordt vastgesteld door drie deskundigen, binnen drie maanden na het uitbrengen van het rapport van deskundigen, worden uitgekeerd, na aftrek van al hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht nog aan de gemeente verschuldigd mocht zijn.
5. Indien het recht van erfpacht op het tijdstip van het in artikel 21 bedoelde raadsbesluit met hypotheek was bezwaard, zal de in lid 3 bedoelde schadevergoeding aan de ingeschreven hypotheekhouder(s) worden

uitgekeerd tot een door burgemeester en wethouders te bepalen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag dat de ingeschreven hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag ingeval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht.

Indien en voor zoverre na de uitkering aan de ingeschreven hypotheekhouder(s) een bedrag overblijft heeft de erfpachter hierop recht.

Behoudens de in dit artikel bedoelde schadevergoeding hebben de erfpachter noch de ingeschreven hypotheekhouder(s) geen enkel recht op schadevergoeding ter zake van de beëindiging van het recht van erfpacht overeenkomstig artikel 21 van deze Algemene Voorwaarden.

6. De aan het uitbrengen van het in dit artikel bedoelde rapport van deskundigen verbonden kosten zijn voor de helft voor rekening van de erfpachter en voor de helft voor rekening van de gemeente.

Afdeling VI.

Artikel 28.

1. Onder deskundigen, genoemd in deze Algemene Voorwaarden, wordt verstaan een aantal van drie.
2. Telkens wanneer ingevolge deze Algemene Voorwaarden deskundigen moeten worden aangewezen, benoemen de erfpachter en de gemeente ieder een deskundige binnen twee maanden nadat de oorzaak voor het vragen van een rapport van deskundigen is ontstaan.
De beide aldus aangewezen deskundigen benoemen een derde deskundige. De deskundigen mogen in generlei dienst betrekking staan tot de erfpachter, de gemeente of de ingeschreven hypotheekhouder(s).
3. De aanwijzing van een deskundige door een der partijen wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de ander.
Van de aanwijzing van de derde deskundige wordt schriftelijk kennis gegeven aan de erfpachter en de gemeente.
4. Indien de aanwijzing van de derde deskundige op de wijze als in lid 2 is aangegeven niet binnen 4 maanden, nadat de oorzaak van het vragen van een rapport van deskundigen is ontstaan, heeft plaats gehad, zal de derde deskundige op verzoek van de meest gerede partij worden benoemd door de president van de arrondissementsrechtbank te Groningen.
5. Indien een of beide partijen geen deskundige heeft aangewezen binnen twee maanden, nadat de oorzaak voor het vragen van een rapport van deskundigen is ontstaan, zal benoeming van deze deskundige en de derde deskundige c.q. van de drie deskundigen op verzoek van de meest gerede partij plaats vinden door de president van de arrondissementsrechtbank te Groningen.
6. Binnen 6 maanden na hun benoeming dienen de deskundigen rapport uit te brengen.
De deskundigen moeten zich bij het opstellen van hun rapport houden aan het bepaalde in deze Algemene Voorwaarden en voor zover daarvan niet is afgeweken aan de bepalingen in de eerste titel van het derde boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
Het rapport van deskundigen wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de erfpachter, de ingeschreven hypotheekhouder(s) en de gemeente.
De uitslag van het deskundigenrapport is voor alle partijen bindend.

7. Indien binnen de in het voorgaande lid gestelde termijn het rapport van deskundigen niet is of kan worden uitgebracht, kunnen partijen in onderling overleg verlenging van bedoelde termijn overeenkomen. Indien partijen hieromtrent geen overeenstemming kunnen bereiken of de deskundigen ook na het verstrijken van deze verlengde termijn nog geen rapport hebben uitgebracht, zullen drie nieuwe deskundigen worden benoemd.

Bij toepassing van de voorgaande alinea zijn de leden 2 tot en met 6 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 29.

1. Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, is de hypotheekhouder verplicht het in de openbare registers ingeschreven borderel aan burgemeester en wethouders te tonen en aan hen in te leveren een authentiek afschrift van de akte van hypotheekverlening met een afschrift van het borderel, alsmede een verklaring opgemaakt volgens het bij deze Algemene Voorwaarden behorende formulier B, waarbij de hypotheekhouder te kennen geeft van de bepalingen, welke in deze Algemene Voorwaarden te zijnen behoeve zijn gemaakt, gebruik te maken.
2. Zolang aan het bepaalde in lid 1 niet is voldaan, welke voldoening alleen kan blijken uit een door burgemeester en wethouders na ontvangst van de in lid 1 bedoelde bescheiden af te geven bewijsstuk, zullen tegenover de hypotheekhouder de artikelen 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 26, 27, alsmede de leden 3 en 6 van dit artikel, niet van toepassing zijn.
3. Van de kennisgevingen aan de erfpachter, als bedoeld in de artikelen 14, lid 4, 15, lid 2, 16, lid 2, 21, leden 2 en 3, 22, leden 2 en 3, 23, lid 2, 24, lid 2, en 28, lid 3, wordt aan de ingeschreven hypotheekhouder (dat wil zeggen de hypotheekhouder van wie de in lid 1 bedoelde bescheiden zijn ontvangen) bij aangetekende brief kennis gegeven.
4. De ingeschreven hypotheekhouder is verplicht aan burgemeester en wethouders schriftelijk kennis te geven van het tenietgaan, de doorhaling of wijziging van de in lid 1 bedoelde hypothecaire inschrijving.

5. De ingeschreven hypotheekhouder heeft het recht de op de erfpachter rustende en door hem verzuimde verplichting te voldoen.
6. Zonder toestemming van de ingeschreven hypotheekhouder zal de gemeente niet medewerken aan opheffing van het recht van erfpacht bij minnelijke overeenkomst, noch de in erfpacht uitgegeven grond aan de erfpachter afstaan of het recht van erfpacht verkrijgen anders dan bij onteigening ten algemene nutte.
7. De in artikel 18, lid 3, vereiste goedkeuring is niet van toepassing, indien een openbare verkoping van het recht van erfpacht, als bedoeld in artikel 1223, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek, dan wel een executoriale verkoop van het recht van erfpacht plaats vindt.
8. Van de in lid 3 bedoelde kennisgevingen aan de erfpachter wordt aan andere zakelijk gerechtigden bij aangetekende brief kennis gegeven.

Artikel 30.

1. Ingeval van uitgifte in erfpacht van grond met de daarop reeds aanwezige opstal(len) is de erfpachter verplicht naast de in artikel 13 bedoelde canon een éénmalige vergoeding van de waarde van de opstallen aan de gemeente te betalen.
2. Ingeval van uitgifte in erfpacht als bedoeld in lid 1 zal in afwijking van het bepaalde in artikel 2, lid 3, tweede alinea, en artikel 2, leden 4 en 5, teruggave van de waarborgsom op verzoek van de erfpachter plaats vinden, nadat de erfpachter heeft voldaan aan de bij deze uitgifte gestelde voorwaarden inzake de verplichting tot herstel van de opstal(len) volgens vooraf door burgemeester en wethouders goedgekeurde plannen inzake de bestemming en de wijze van gebruik of bewoning.
3. Indien de erfpachter niet binnen een door burgemeester en wethouders te stellen redelijke termijn aan zijn verplichting tot herstel of aan de voorgeschreven bestemming of wijze van gebruik of bewoning heeft voldaan, vervalt de waarborgsom aan de gemeente Groningen, onverminderd alle andere rechten van de gemeente.

Artikel 31.

1. Bij niet nakoming of overtreding door de erfpachter van enige andere

in of krachtens deze Algemene Voorwaarden gestelde bepaling dan betaling van de canon, kunnen burgemeester en wethouders de erfpachter een boete opleggen van ten hoogste tien maal het bedrag van de canon, te voldoen binnen een door burgemeester en wethouders te stellen termijn, één en ander onverminderd alle andere rechten van de gemeente.

2. De in lid 1 bedoelde boete zal onmiddellijk opelsbaar zijn door het enkele feit van de niet nakoming of overtreding, zonder dat de gemeente tot enige ingebrekestelling is gehouden.

Artikel 32.

Deze Algemene Voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel van "Algemene Erfpachtsvoorwaarden 1978".



VAN ERFPACHT NAAR EIGENDOM

PARTICULIERE WONINGBEZITTERS

VAN ERFPACHT NAAR EIGENDOM PARTICULIERE WONINGBEZITTERS

1. Aanleiding	4
2. Wat is erfpacht?	5
3. Wat is blote eigendom?	5
4. Wat betekent dit voor u? Wat zijn de voordelen?	5
5. Koopsom blote eigendom	6
- Stappenplan koopsombepaling	6
- Voorbeeldberekeningen per situatie	7
- Bijkomende kosten	8
6. Verkoop en splitsing blote eigendom appartementen	9
7. Hypotheek aanpassen?	9
8. Geen bodemonderzoek nodig	10
9. Een offerte aanvragen	10
10. Tot slot - Verdere informatie	11

Brochure

Deze brochure geeft informatie over de mogelijkheid om als erfpachter de blote eigendom te kopen en daardoor volledig eigenaar te worden van de grond.

Verder worden de begrippen, aanbod, procedure en kosten toegelicht.

1. Aanleiding

U bent erfpachter van de gemeente Groningen. Recente besluitvorming van de gemeenteraad met betrekking tot erfpachtwoningen in de binnenstad van Groningen is de directe reden voor het toezenden van deze informatie.

De gemeenteraad heeft namelijk op 25 september 2013 besloten dat ook particuliere erfpachters in de binnenstad van Groningen de mogelijkheid krijgen om volledig eigenaar te worden. Buiten de binnenstad was dit al mogelijk.

Door dit besluit is de gemeente afgestapt van haar beleid om in de binnenstad uitsluitend erfpachtuitgifte toe te passen en verzoeken om eigenaar te worden af te wijzen. Door dit besluit kunt u nu kiezen tussen erfpacht en eigendom: een maatschappelijke wens waaraan de gemeente nu tegemoet komt.

Dit besluit is van toepassing op **"erfpacht-plichtige particuliere woningbezitters"**. Uitgangspunt voor bepaling van deze woningbezitter:

- dat de erfpachter bestaat uit één of meerdere natuurlijke personen (dus geen rechtspersonen zoals B.V.'s) én
- dat er sprake is van een volledige feitelijke woonfunctie (dus niet voor andere functies, zoals kantoren, winkels of bedrijven) én
- dat de erfpachtwoning niet in een gebied ligt waar gemeentelijke plannen de verkoop onwenselijk maken (de gemeente controleert dit per aanvraag/perceel).

Particuliere erfpachters kunnen eigenaar worden als zij de zogenaamde "blote eigendom" (de grond) van de gemeente kopen. Hierdoor ontstaat volledig eigendom voor de erfpachter. De mogelijkheid voor erfpacht blijft in Groningen wel bestaan. Blijft u erfpachter, dan verandert er niets voor u.

In Groningen zijn in de loop der jaren verschillende erfpachtvoorwaarden gehanteerd die onderling in meer of mindere mate van elkaar verschillen. Er bestaan in Groningen voortdurende erfpachtrechten onder de volgende algemene erfpachtvoorwaarden: 1978, 1985 en 1993. U kunt zelf in uw koopakte zien welke voorwaarden op uw erfpachtrecht van toepassing zijn.

2. Wat is erfpacht?

Erfpacht is een van het eigendomsrecht afgeleid recht en geeft de erfpachter het recht om een onroerende zaak (de grond) van een ander (de gemeente) te houden en te gebruiken. Op de door de gemeente in erfpacht uitgegeven grond is in het verleden uw woning gebouwd. Voor het gebruik van de grond betaalt u een jaarlijkse vergoeding - de erfpachtcanon - aan de gemeente Groningen. De canon is een bepaald percentage van de onderliggende grondwaarde. Ook is het mogelijk dat u geen jaarlijkse canon betaalt, maar dat de jaarlijkse canonverplichting voor een tijdvak is afgekocht (meestal voor 50 jaar) door u of uw rechtsvoorganger.

3. Wat is blote eigendom?

De blote eigendom is de eigendom van de onroerende zaak (grond) die in erfpacht is uitgegeven. Als de gemeente eerst volledig eigenaar van de grond is, zal door de uitgifte in erfpacht aan de gemeente de zogenaamde blote eigendom resteren. Het erfpachtrecht en de blote eigendom vormen samen de volle eigendom.

4. Wat betekent dit voor u? Wat zijn de voordelen?

U heeft nu de mogelijkheid om door middel van de koop van de blote eigendom volledig eigenaar te worden van de grond.

Besluit u om de blote eigendom te kopen? Dan eindigt het erfpachtrecht en zijn de erfpachtvoorwaarden voor u niet langer van toepassing. In de erfpachtvoorwaarden staan voorwaarden die het gebruik beperken, zoals de vereiste toestemming voor verkoop en splitsing. U kunt als eigenaar zelf besluiten nemen over het gebruik van de grond. Andere wettelijke voorwaarden blijven uiteraard wel van toepassing, zoals beschreven in het bestemmingsplan.

Welke voordelen zitten er voor u aan het kopen van de blote eigendom?

- u betaalt de jaarlijkse canon niet meer;
- bij het einde van het tijdvak van de afgekochte canon, heeft u geen nieuwe verplichting meer tot afkoop, dan wel canonbetaling;
- vol eigendom is voor potentiële kopers aantrekkelijker wanneer u uw woning wilt verkopen;
- waardestijging van de grond komt u toe in plaats van de gemeente;
- u heeft geen privaatrechtelijke beperkende voorwaarden meer met betrekking tot het gebruik (het bestemmingsplan kan wel voorwaarden stellen aan het gebruik);
- u heeft geen onzekerheid meer over de hoogte van de canon;
- u heeft geen toestemming meer nodig voor verkoop.

5. Koopsom blote eigendom

In onderstaand stappenplan wordt de berekening van de omzetting van het erfpachtrecht naar vol eigendom toegelicht. De erfpachtvoorwaarden op basis waarvan de overeenkomst is gesloten, zijn in belangrijke mate bepalend voor de methodiek om tot de uiteindelijke koopsom van de blote eigendom te komen. Essentieel zijn de daarvan onderdeel zijnde tijdvakken en het gegeven of de canon al dan niet voor een tijdvak is afgekocht.

Voor de berekening van de koopsommen van de blote eigendommen vallende onder de Algemene voorwaarden 1978, 1985 en 1993, wordt het onderstaande stappenplan gehanteerd.

- Voor erfpachters die jaarlijks canon betalen is alleen stap 1 van toepassing;
- Voor erfpachters waarvan de canon is afgekocht en vallen onder de voorwaarden 1978 en 1985 dienen de stappen 1, 2 en 3 te worden doorlopen;
- Voor erfpachters waarvan de canon is afgekocht en vallen onder de voorwaarden 1993 dienen de stappen 1, 2, en 4 te worden doorlopen.

Stappenplan koopsombepaling

Stap 1. Bepaling van de waarde van de blote eigendom

De waarde van de blote eigendom voor verkoop wordt bepaald door eerst 90% van de actuele WOZ-waarde van grond en opstal te nemen en de uitkomst daarvan te vermenigvuldigen met 15% (grondquote).

Stap 2. Waarde van de blote eigendom op de einddatum van het tijdvak (indien de canon voor 50 jaar is afgekocht)

Voor erfpachters waarvan de canon is afgekocht voor een tijdvak van 50 jaar geldt, dat de waarde van de blote eigendom uit stap 1 gelijk wordt gesteld aan de waarde van de blote eigendom op de einddatum van het betreffende tijdvak.

Stap 3. Koopsom op het moment van de omzetting naar volledig eigendom

Vervolgens wordt de waarde van de blote eigendom op de einddatum van het tijdvak contant gemaakt naar het moment waarop de verkoop van de blote eigendom plaatsvindt tegen een rekenrente. Bij de bepaling van de hoogte van de rekenrente om de contante waarde te berekenen, wordt de actuele marktrente voor langlopende spaarrekeningen gehanteerd. We hanteren hiervoor een percentage van 1,5%¹.

¹ het rentepercentage wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld aan de actuele rentestand voor langlopende spaardeposito's.

Het genoemde rentepercentage in deze brochure geldt tot 31-12-2020.

**Stap 4. Meerwaarde verrekening
(alleen AEV 1993)**

In de algemene erfpachtvoorwaarden 1993 is bepaald dat alleen de meerwaarde die de waarde van de blote eigendom op de einddatum van het tijdvak heeft, dient te worden betaald om opnieuw de canon voor een tijdvak af te kopen. De waarde van de blote eigendom wordt in dit geval gelijkgesteld aan de meerwaarde. Deze is het verschil tussen de berekende waarde uit stap 2 en de waarde waarvoor de canon in het verleden is afgekocht. Vervolgens wordt de eventuele meerwaarde op de einddatum van het tijdvak contant gemaakt naar het moment waarop de omzetting naar vol eigendom plaatsvindt tegen een rekenrente. Bij de bepaling van de hoogte van de rekenrente om de contante waarde te berekenen, wordt actuele marktrente voor langlopende spaarrekeningen gehanteerd. We hanteren hiervoor een percentage van 1,5%¹.

Stap 5. Ondergrens

Het is denkbaar dat de koopsom van de blote eigendom op of dichtbij nihil uitkomt. Gezien het feit dat de blote eigendom een zakelijk recht is dat waarde vertegenwoordigt, wordt voor alle erfpachters een ondergrens gehanteerd met betrekking tot de koopsom van de blote eigendom van € 1.500,-.

Onderstaande voorbeelden geven een indicatie. Hieraan kunt u geen rechten ontleen. Voor een exacte berekening vraagt u een offerte aan via het aanvraagformulier op onze website. Op de website kunt u ook een berekening laten uitvoeren die voor uw situatie van toepassing is.

Voorbeeld 1: Canonbetaler

Erfpachter heeft een erfpachtcontract onder de Algemene Erfpacht Voorwaarden 1985 en betaalt jaarlijks canon. De WOZ-waarde van de grond en opstal is € 200.000,-. De waarde van de blote eigendom is € 200.000,- x 90% x 15% grondquote = € 27.000,- De koopsom voor de omzetting van erfpacht in vol eigendom bedraagt € 27.000,-.

¹ het rentepercentage wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld aan de actuele rentestand voor langlopende spaardeposito's.

Het genoemde rentepercentage in deze brochure geldt tot 31-12-2020.

Voorbeeld 2: Afgekochte canon vallende onder de voorwaarden 1978 of 1985

Erfpachter heeft een erfpachtcontract onder de Algemene Erfpacht Voorwaarden 1978, de WOZ-waarde van de grond en opstal is € 180.000,- en de erfpachtcanon is afgekocht tot 31-12-2045. Het tijdvak waarvoor de erfpachtcanon is afgekocht, eindigt derhalve over 26 jaar. Conform de erfpachtvoorwaarden dient dan weer opnieuw de volledige grondwaarde, of de canon daarover, te worden betaald. De waarde van de blote eigendom is $€ 180.000,- \times 90\% \times 15\% \text{ grondquote} = € 24.300,-$. De koopsom voor de omzetting van erfpacht in vol eigendom bedraagt in dit geval $€ 24.300,- / (1.015^{26}) = € 16.500,-$.

Voorbeeld 3: Afgekochte canon vallende onder de voorwaarden 1993

Erfpachter heeft een erfpachtcontract onder de Algemene Erfpacht Voorwaarden 1993, de WOZ-waarde van de grond en opstal is € 150.000,- en de erfpachtcanon is tot 31 december 2050 afgekocht tegen de destijds actuele grondwaarde van € 15.000,-. Het tijdvak waarvoor de erfpachtcanon is afgekocht, eindigt derhalve over 31 jaar. De waarde van de blote eigendom is $€ 150.000,- \times 90\% \times 15\% \text{ grondquote} = € 20.250,-$. De koopsom voor de omzetting van erfpacht in vol eigendom bedraagt in dit geval $€ 20.250,- \text{ minus } € 15.000 = € 5.250,- / (1.015^{31}) = € 3.309,-$.

Bijkomende kosten

De gemeente Groningen brengt voor het uitbrengen van een offerte geen behandelkosten in rekening. Indien u daadwerkelijk overgaat tot aankoop van de blote eigendom dan zijn de kosten voor de eigendomsverkrijging, de zogenaamde 'kosten koper' voor uw eigen rekening. Hieronder vallen o.a. notariskosten, overdrachtsbelasting, kadasterkosten en hypotheaire kosten. Uit een rondvraag onder de notariskantoren in Groningen, blijkt dat de notariële kosten voor de juridische levering van de blote eigendom geraamd wordt op circa 450-600 euro (prijsspeil 2013). Voor een exacte opgave van de bijkomende kosten adviseren wij u contact op te nemen met de door u gekozen notaris. Wanneer u voor de financiering van de transactie een nieuwe of een tweede hypotheek afsluit, moet u uiteraard ook rekening houden met de kosten die in dit verband door u worden gemaakt.

6. Verkoop en splitsing blote eigendom appartementen

Uw woning kan deel uitmaken van een groter geheel, bijvoorbeeld een appartement in een groot pand of complex. Dat erfpachtrecht is net als het pand, gesplitst in appartementsrechten. Bij verkoop van de blote eigendom dient ook de blote eigendom gesplitst te worden. Tussen appartementseigenaars onderling is sprake van een gemeenschap. Appartementseigenaars zijn verplicht lid van een vereniging van eigenaars (VVE). Vanwege de bovengenoemde ver- en gebondenheid tussen de appartementseigenaars gaat de gemeente bij appartementencomplexen alleen over tot verkoop van de blote eigendom als aan de volgende 3 voorwaarden is voldaan:

1. als alle appartementseigenaars gezamenlijk meedoen (VVE) én
2. als de splitsing en de overdracht van de blote eigendom gelijktijdig plaatsvindt én
3. als alle betrokken appartementen voldoen aan de gestelde eis van "particulier woningbezit" (zie paragraaf 1).

Indien aan alle voorwaarden is voldaan zal de blote eigendom worden gesplitst in appartementsrechten. Hierbij worden dezelfde verhoudingen gevolgd als in uw laatste splitsingsakte met betrekking tot het erfpachtrecht. De notariële en kadastrale kosten voor deze splitsing komen voor rekening van de erfpachter.

7. Hypotheek aanpassen?

Als op uw erfpachtrecht een hypotheekrecht rust en u besluit de blote eigendom te kopen, dan verlangt de financiële instelling meestal een aanpassing van uw hypotheekakte. Uw onderpand verandert namelijk van erfpacht in volle eigendom. Deze aanpassing kan bestaan uit een geheel nieuwe hypotheekakte of een zogenaamde akte van bijverband. Dit laatste is een notariële akte waarbij wordt verklaard dat de hypotheek op de volle eigendom rust in plaats van de erfpacht. Met deze wijziging van de hypotheekakte zijn (notariële)kosten gemoeid, die voor uw rekening komen. De hoogte van deze kosten is onder meer afhankelijk van uw hypothecaire situatie. Wij adviseren u om met uw tussenpersoon en/of financiële instelling contact op te nemen of een aanpassing van uw hypotheekakte nodig is.

8. Geen bodemonderzoek nodig

In de nieuwe situatie verandert er niets met betrekking tot de aansprakelijkheid voor een eventuele bodemverontreiniging. Als de gemeente in gebreke was ten tijde van het vestigen van het recht van erfpacht, dan blijft de gemeente aansprakelijk. Als een eventuele vervuiling van de grond heeft plaatsgevonden nadat het recht van erfpacht is gevestigd, is de gemeente hiervoor niet aansprakelijk. Daarom is het voor de gemeente niet nodig bij de omzetting een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

9. Een offerte aanvragen

Heeft u belangstelling voor de omzetting van uw recht van erfpacht naar vol eigendom van de grond? Vraag dan bij de gemeente een offerte aan. We adviseren u om voorafgaand hieraan eerst op de website gebruik te maken van de voorbeeldberekening. Door het invullen van de rekenmodule op de website krijgt u een indicatie van de hoogte van de koopsom van de blote eigendom.

Een offerte aanvragen kan op de volgende manier:

U kunt een verzoek doen via onze website **gemeente.groningen.nl/erfpachtafkopen**. Hier vindt u een digitaal aanvraagformulier dat u kunt invullen. Nadat de gemeente uw verzoek voor een offerte ontvangen heeft, ontvangt u zo spoedig mogelijk een offerte met een bijbehorende koopovereenkomst, voor omzetting naar vol eigendom van de grond. Wanneer u akkoord bent met het voorstel dient u uiterlijk binnen twee maanden na ontvangst een getekend exemplaar van de koopovereenkomst retour te sturen, zodat deze ook door de gemeente getekend kan worden. Nadat de gemeente de overeenkomst heeft ondertekend, ontvangt u deze retour. Het door beide partijen getekende exemplaar zendt u aan de notaris naar uw keuze voor verdere afhandeling. De notaris maakt vervolgens met u een afspraak voor de notariële overdracht van de blote eigendom. Let op: de notariële afhandeling moet uiterlijk drie maanden nadat de koopovereenkomst door de gemeente is ondertekend, plaatsvinden.

10. Tot slot - verdere informatie

Heeft u naar aanleiding van deze informatie nog vragen? Raadpleeg dan eerst onze website **gemeente.groningen.nl/erfpacht**

U kunt uw vraag ook mailen **naar erfpacht@groningen.nl**

Tenslotte is het mogelijk om te bellen met het algemene telefoonnummer van de gemeente Groningen: **14050**.

Disclaimer:

Deze folder is met zorg samengesteld, maar is informatief bedoeld. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Uitgave Gemeente
Groningen, november 2013
Aangepast december 2019
erfpacht@groningen.nl
tel. 14 050



HOPMA
makelaardij

22-10-2025

MEETRAPPORT

Conform Branchebrede Meetinstructie

Gedempte Zuiderdiep 50a, Groningen



HOPMA
makelaardij

050 526 36 28
info@hopma.nl
www.hopma.nl

Meetcertificaat

Conform Branchebrede meetinstructies

De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Object	
Adres	Gedempte Zuiderdiep 50a
Plaats	Groningen
Datum opmaak meetrapport	22-10-2025

Wonen (GOW)	100.08	m ²
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0.00	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	10.96	m ²
Externe bergruimte (GOEB)	0.00	m ²
Bruto inhoud woning	403.85	m ³

Aan dit meetrapport kunnen geen rechten worden ontleend. De gegevens dienen te worden gecontroleerd.

BBMI Meetrapport

Begane grond

Wonen (GOW)	2.24	m ²
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0.00	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	0.00	m ²
Externe bergruimte: berging (GOEB)	0.00	m ²
Bruto inhoud woning	30.22	m ³

Aftrekposten

Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	m ²
Hoogtes < 1,50m	0.00	m ²

Eerste verdieping

Wonen (GOW)	54.11	m ²
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0.00	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	0.00	m ²
Externe bergruimte: berging (GOEB)	0.00	m ²
Bruto inhoud woning	227.66	m ³

Aftrekposten

Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	m ²
Hoogtes < 1,50m	0.00	m ²

Aan dit meetrapport kunnen geen rechten worden ontleend. De gegevens dienen te worden gecontroleerd.

Tweede verdieping

Wonen (GOW)	43.73	m ²
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0.00	m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	10.96	m ²
Externe bergruimte: berging (GOEB)	0.00	m ²
Bruto inhoud woning	145.96	m ³

Aftrekposten

Vide, trapgat en/of combinatie	0.00	m ²
Hoogtes < 1,50m	5.56	m ²

Dit BBMI rapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren.

Aan dit meetrapport kunnen geen rechten worden ontleend. De gegevens dienen te worden gecontroleerd.



Meetinstructies

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de Meetinstructies gebruiksoppervlakte en inhoud zoals deze van kracht zijn per 1 juli 2019. Hierbij gaan we uit van de documenten 'Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen juli 2019' en 'Meetinstructie bruto inhoud woningen juli 2019' zoals uitgegeven door de Waarderingskamer. Aanvullend aan deze documenten is gebruik gemaakt van de Lijst met veel gestelde vragen en antwoorden over de hiervoor genoemde documenten betreffende de meetinstructies.

De meetinstructies geven een praktische handleiding voor het meten van de gebruiksoppervlakte en bruto inhoud van woningen. Hiermee kan de gebruiksoppervlakte van individuele woningen en de bij de woning behorende externe bergruimte en gebouwgebonden buitenruimte worden gemeten, alsmede de bruto inhoud van individuele woningen.

Hieronder volgt een beknopte uitleg van de gebruikte termen en werkwijzen die gepaard gaan met deze meetinstructies. Voor de complete tekst verwijzen we u naar eerder genoemde documenten.

Aan dit meetrapport kunnen geen rechten worden ontleend. De gegevens dienen te worden gecontroleerd.

De gebruiksoppervlakte van een woning

De gebruiksoppervlakte van een woning wordt verdeeld in vier categorie en:

- Gebruiksoppervlakte wonen
- Gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte
- Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
- Gebruiksoppervlakte externe bergruimte

De gebruiksoppervlakte van een bouwlaag is te verdelen in de gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte. De gebruiksoppervlakten gebouwgebonden buitenruimte en externe bergruimte worden afzonderlijk bepaald.

De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,50 meter wordt niet meegerekend tot de gebruiksoppervlakte, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap.

Verder wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend:

- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m² of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,5 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m²;
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter dan 0,5m².

Aan dit meetrapport kunnen geen rechten worden ontleend. De gegevens dienen te worden gecontroleerd.

Gebruiksoppervlakte wonen en overig inpandige ruimte

De inpandige gebruiksoppervlakte van een bouwlaag wordt verdeeld in de gebruiksoppervlakte wonen en de gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte.

Een oppervlakte wordt tot de overig inpandige ruimte gerekend als een van de volgende voorwaarden geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,5 en 2,0 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,0 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,0 meter is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing voor gedeelten die als woonruimte dienen en alleen wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,0 meter);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een voor mensen toegankelijke zolder die alleen geschikt is voor incidenteel gebruik. Dit is bijvoorbeeld het geval als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is en/of sprake is van een zolder met onvoldoende daglichttoetreding (raamoppervlakte kleiner dan 0,5 m²).

Wanneer niet aan de bovenstaande criteria is voldaan, is sprake van gebruiksoppervlakte wonen. In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen.

De oppervlakte "onder de wand" die tussen een gebruiksoppervlakte wonen en een gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte staat, wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Er is alleen sprake van gebouwgebonden buitenruimte voor zover het gedeelte direct naast, op, tegen of aan het hoofdgebouw is gelegen. Denk hierbij aan een balkon, carport, veranda of dakterras.

Gebruiksoppervlakte externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder dient de ruimte geen woonfunctie te hebben.

Aan dit meetrapport kunnen geen rechten worden ontleend. De gegevens dienen te worden gecontroleerd.

Bruto inhoud

Bij het bepalen van de bruto inhoud van de woning wordt geen onderscheid gemaakt tussen verschillende functies van de delen van een woning (bijvoorbeeld “woonruimte” of “overig inpandige ruimte”).

De inhoud van een bouwlaag wordt bepaald door de totale verdiepingsoppervlakte van de bouwlaag te vermenigvuldigen met de (bruto) hoogte van die bouwlaag. De bruto inhoud van een woning wordt gegeven door de bruto inhoud van de afzonderlijke bouwlagen te totaliseren. In het geval van een gezinswoning wordt hier de inhoud van de begane grondvloer bij opgeteld.

De totale verdiepingsoppervlakte van de bouwlaag van de woning betreft de oppervlakte gemeten inclusief de buitenmuren, of vanaf het midden van de woningscheidende muren, inclusief dragende en niet-dragende binnenmuren en inclusief nissen, trapgaten, vides, schalmgaten etc. De (bruto) hoogte van een bouwlaag wordt bepaald vanaf de bovenkant van de vloer tot en met de vloer van de bovenliggende bouwlaag of tot en met de bovenliggende dakconstructie. Bij de inhoud van een woning worden ook ruimten meegeteld welke een hoogte hebben van minder dan 1,50 meter met uitzondering van kruipruimtes.

Aannames

Indien de buitenmuren of woningscheidende muren niet gemeten kunnen worden, dan wordt aangenomen dat deze 30 cm dik zijn. (In het geval van woningscheidende muren wordt 15 cm aangehouden tot het hart van de muur).

De (bruto) hoogte wordt bepaald vanaf de bovenkant van de vloer tot en met de vloer van de bovengelegen bouwlaag. Indien de dikte van de (woningsscheidende) vloer niet gemeten kan worden, dan wordt aangenomen dat deze 30 cm dik is. Voor de dikte van de dakconstructie wordt 30 cm aangehouden als deze maat niet bekend is.

Omdat steeds gemeten wordt vanaf de bovenkant van de vloer van een bouwlaag, moet de inhoud van de vloer van de onderste bouwlaag nog bij de inhoud van de woning worden bijgeteld. Deze stap wordt alleen uitgevoerd wanneer een gehele woning wordt gemeten en niet bij het meten van een appartement. Indien sprake is van een begane grondvloer, keldervloer of “zwevende” vloer (ter plaatse de onderste vloer van de woning), dan wordt aangenomen dat deze 40 cm dik is.

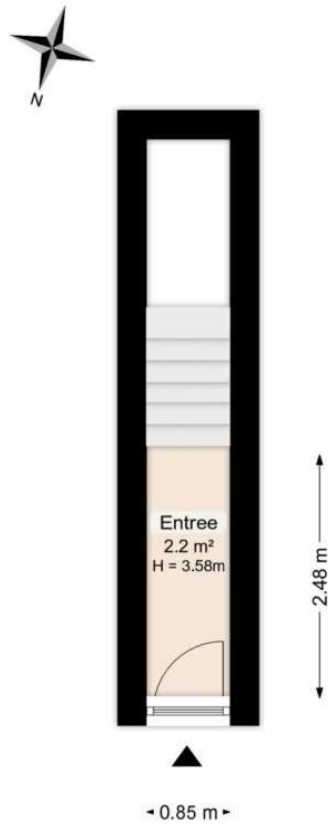
Perceel

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, dan is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

Aan dit meetrapport kunnen geen rechten worden ontleend. De gegevens dienen te worden gecontroleerd.

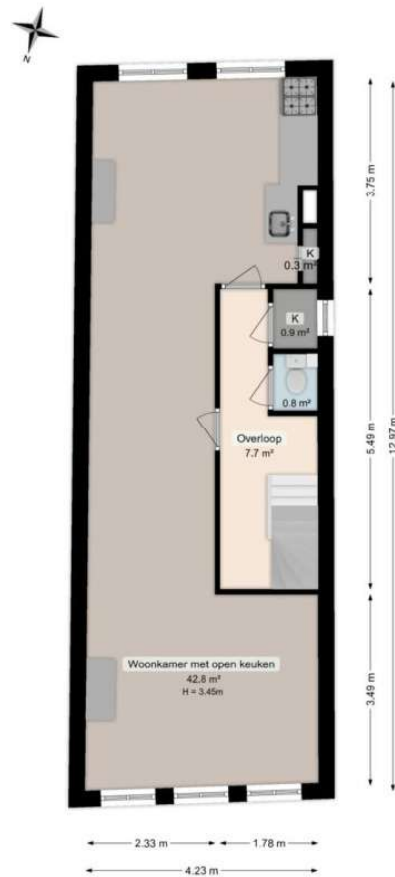
Plattegronden

Begane grond, Gedempte Zuiderdiep 50a te Groningen



Deze plattegrond is opgesteld door Aedifi©.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping, Gedempte Zuiderdiep 50a te Groningen



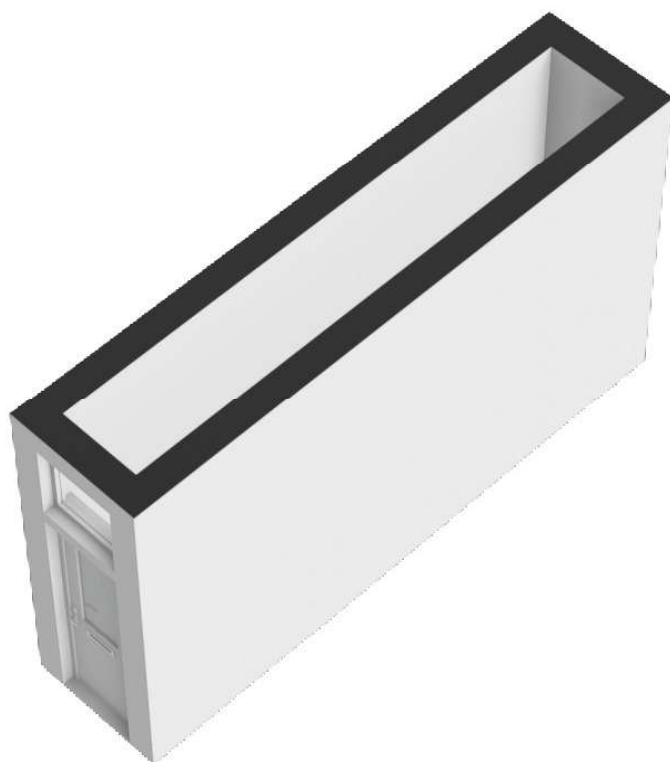
Deze plattegrond is opgesteld door Aedific.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping, Gedempte Zuiderdiep 50a te Groningen



Deze plattegrond is opgesteld door Aedific.
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

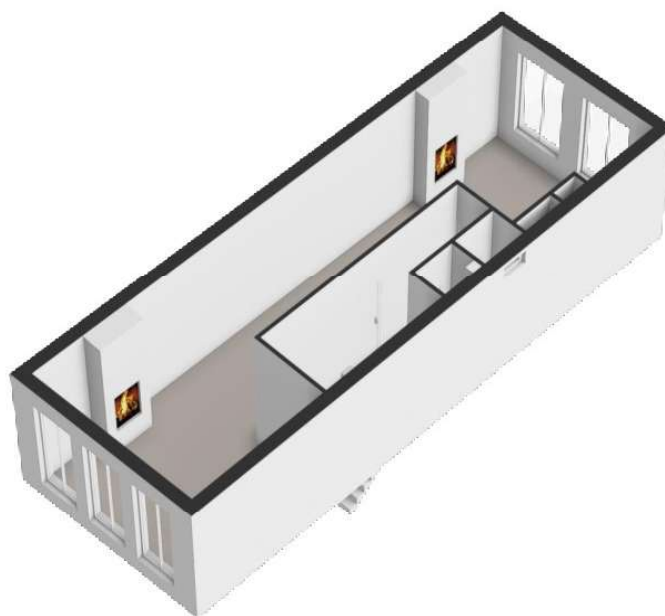
Begane grond, Gedempte Zuiderdiep 50a te Groningen



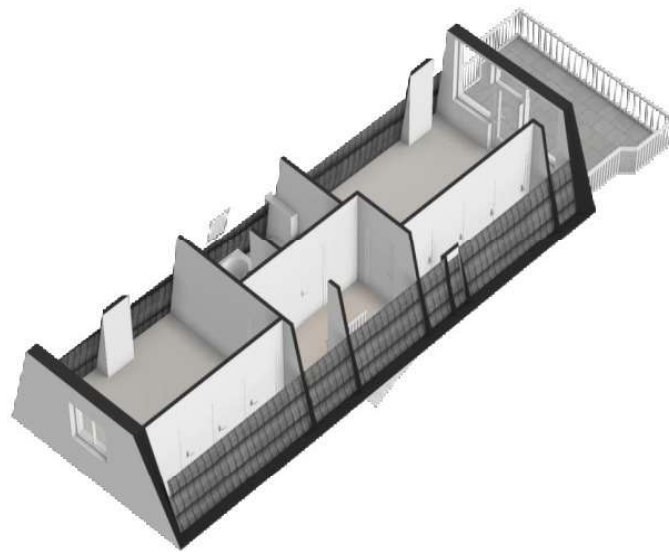
HOPMA
makelaardij

050 526 36 28
info@hopma.nl
www.hopma.nl

Eerste verdieping, Gedempte Zuiderdiep 50a te Groningen



Tweede verdieping, Gedempte Zuiderdiep 50a te Groningen



Markeringen



Verkoopinformatie

Brochure

Deze brochure is met zorg samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Bankgarantie/waarborgsom

Indien de eigendomsoverdracht meer dan twee weken na het definitief worden van de overeenkomst plaats vindt (dus de bedenktijd en termijnen voor eventuele voorbehouden zijn verstreken), verlangt verkoper van koper een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom.

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 tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs of meer bieden, 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 onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen.

Asbest clause

Bij woningen gebouwd voor 1993 is het niet altijd geheel duidelijk of er asbesthoudende materialen zijn toegepast in de woning. Indien van toepassing zal om deze reden in de koopakte van de woning de volgende clause worden opgenomen:

Gezien de leeftijd van het pand kunnen zich in of op de onroerende zaak asbesthoudende materialen bevinden. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest kan voortvloeien.

Bedenktijd

Koper (indien consument*) heeft gedurende 3 dagen na de ter handstelling van (een kopie van) de door verkoper en koper getekende koopakte het recht de koopovereenkomst te ontbinden.

* Consument is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van bedrijf of beroep en koopt voor eigen gebruik

Financiering

Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen geldt de ontbindende voorwaarde voor financiering voor een periode van 4 weken ingaande vanaf de datum van mondelinge overeenstemming. Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden genoemd en worden overeengekomen.

Bij de aankoop van een woning gaat u niet over één nacht ijs. U zoekt net zo lang tot u een huis heeft gevonden dat aan al uw wensen voldoet. Wellicht is deze woning wel het droomhuis waar u naar op zoek bent. Maar, heeft u ook al de ideale hypotheek gevonden?

Deskundig en persoonlijk advies

Met een hypotheek gaat u een langdurige financiële verplichting aan. Het is dan ook van het grootste belang dat u een hypotheek vindt die precies bij u past. Een hypotheek met zo laag mogelijke maandlasten en die u altijd kunt afstemmen op uw veranderende situatie. De vraag is alleen: waar vindt u die hypotheek?

Een onafhankelijk specialist

De ervaren adviseurs van Hopma Financiële Dienstverlening begeleiden u graag bij het kiezen van de juiste hypotheek en staan voor u klaar met een deskundig, onafhankelijk en persoonlijk advies.

Hopma Financiële Dienstverlening mag zich Erkend Hypotheekadviseur noemen, een keurmerk dat alleen hypotheekadviseurs die aan strenge kwaliteitseisen voldoen mogen voeren. Wij doen zaken met een groot aantal banken, verzekeringsmaatschappijen en andere geldverstrekkers. Hierdoor hebben wij een compleet overzicht van de vele mogelijkheden.

Wilt u een professioneel advies op maat? Wilt u gratis en vrijblijvend een afspraak maken? Dat kan natuurlijk. U kunt ons bereiken via telefoonnummer 050-526 36 28.

Ouderdomsclausule

De woning is meer dan 50 jaar oud, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van koper.



HOPMA makelaardij



HOPMA makelaardij

Met meer dan 90 jaar ervaring is Hopma Makelaardij jouw betrouwbare partner voor een zorgeloze koop of verkoop



ONZE DIENSTEN

- **Verkoopmakelaar:** Wij gaan voor het beste resultaat
- **Aankoopmakelaar:** Jouw droomhuis voor de juiste prijs
- **Financieel adviseur:** Een goede voorbereiding is het halve werk!
- **Taxateur:** Aangesloten bij het NWWI

Neem contact op voor vrijblijvend advies

050-526 36 28

info@hopma.nl

Verlengde Hereweg 119
9721 AK Groningen

050 – 526 36 28
info@hopma.nl
www.hopma.nl



HOPMA
makelaardij