071



UITGIFTE IN VOORTDURENDE ERFPACHT 34264/cb/lp

Argentinië 28 september 2012/2

Heden *

tweeduizend twaalf, verschenen voor mij,

mr. Cornelis Binnenkade, notaris te Amsterdam:

1. *

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Amsterdam**, met zetel te Amsterdam, kantoorhoudende bij het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam aan het Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam (Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam), te dezen handelend ter uitvoering van de besluiten van de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam namens Burgemeester en Wethouders van Amsterdam, de dato veertien september tweeduizend vier met nummers MB 2004.008.177 en MB 2004.008.178, mede in verband met het wijzigingsbesluit van gemelde directeur met nummer MB 2012-5934, van welk laatst besluit een kopie aan deze akte zal worden gehecht,

hierna ook te noemen: "de gemeente" en/of "eigenaar"; en

2. *

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de stichting **Stichting Stadgenoot**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Sarphatistraat 410, 1018 GW Amsterdam, correspondentieadres: Postbus 700, 1000 AS Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33011078,

hierna ook te noemen: "de erfpachter".

Van voormelde volmachten blijkt uit twee onderhandse akten, die aan deze mi-

nuutakte zullen worden gehecht.

**Partijen verklaarden vooraf het navolgende.**

Blijkens gemeld besluit van veertien september tweeduizend vier hebben de gemeente en de erfpachter een onvoorwaardelijke overeenkomst gesloten als gevolg waarvan het voortdurend recht van erfpacht van de hierna te noemen registergoederen (als bouwgronden) in economische zin zijn geleverd aan Stadgenoot (destijds Woningbouwvereniging Het Oosten), zulks gerekend te zijn ingegaan op één juli tweeduizend vier.

Blijkens akte, op dertig juni tweeduizend acht verleden voor mr. G.A.M. de Vree, notaris te Oss, kantoorhoudende te Berghem, hebben de Algemene Woningbouw Vereniging en Woningbouwvereniging Het Oosten, een fusie in de zin van Titel 7 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek tot stand gebracht, in dier voege dat genoemde Woningbouwvereniging Het Oosten is opgehouden te bestaan en genoemde Algemene Woningbouw Vereniging als draagster van de juridische fusie fungeert en het gehele vermogen van de verdwijnende vereniging onder algemene titel heeft verkregen.

Van de naamswijziging in "Woningbouwvereniging Stadgenoot" blijkt uit voormelde akte, tevens inhoudende een statutenwijziging.

Van het vorenstaande blijkt tevens uit een verklaring, opgemaakt door notaris mr. G.A.M. de Vree te Oss, op één juli tweeduizend acht, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twee juli tweeduizend acht in deel 54991 nummer 35.

Vervolgens is "Woningbouwvereniging Stadgenoot" met ingang van acht december tweeduizend elf omgezet in de stichting Stichting Stadgenoot, gevestigd te Amsterdam, bij akte houdende omzetting/statutenwijziging, op éénentwintig september tweeduizend elf verleden voor genoemde notaris De Vree.

**Teruglevering economische eigendom**

Aangezien de gemeente en de erfpachter zijn overeengekomen dat het perceel

kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N nummer 4471, groot zes are vijf centiare geen deel meer uit zal maken van het erfpachtrecht in economische zin, wordt bij deze de economische eigendom van het erfpachtrecht van gemeld perceel 4471 teruggeleverd door Stadgenoot aan de gemeente voor een koopsom van één euro cent (€ 0,01), welke levering door de gemeente wordt aanvaard.

De waarde in het economisch verkeer wordt op nihil gesteld aangezien het perceel een openbare bestemming heeft.

De gemeente doet voor zover nodig een beroep op de vrijstelling overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

**Uitgifte in erfpacht**

De comparant ter ene zijde, handelend als gemeld, verklaarde ter uitvoering van gemelde besluiten en ten titel van de tussen partijen daartoe strekkende overeenkomst in voortdurende erfpacht uit te geven aan Stichting Stadgenoot, voornoemd, voor wie de comparant ter andere zijde verklaarde in voortdurende erfpacht aan te nemen, zulks gerekend te zijn ingegaan op één mei tweeduizend vier:

het perceel grond met de twee daarop gestichte gebouwen, bestaande uit tweehonderd zestien woningen, zes bergingen, één kantoorruimte, twee fietsenstallingen, bedrijfsruimten en driehonderd negenenvijftig parkeerplaatsen, plaatselijk bekend te Amsterdam als **Oostelijke Handelskade 527 tot en met 749 (oneven, Blok 2) en Oostelijke Handelskade 751 tot en met 977 (oneven, Blok 1),** kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N nummer 4472, groot tweeënvijftig are dertig centiare;

onder de verplichting voor de erfpachter tot betaling aan de Gemeente Amsterdam als hoofdgerechtigde van het bij deze akte in erfpacht uitgegeven terrein (hierna te noemen: het terrein) van een aanvangscanon van [redacted] ro (€ [redacted]), welke jaarlijks

wordt aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau en welke gebaseerd is op een grondwaarde van

[redacted]

euro (€ [redacted]en een canonpercentage van vier zeventien/honderdste (4,17%) (vierde kwartaal tweeduizend drie).

Deze uitgifte in erfpacht is geschied:

A. onder de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend, nummer 689, opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zevenentwintig december tweeduizend in deel 17109 nummer 37, verklarende de comparanten voor partijen met die Algemene bepalingen bekend te zijn, daarvan een exemplaar te hebben ontvangen en geen nadere omschrijving te verlangen;

B. en onder de navolgende bijzondere bepalingen:

1. de zaak, waarop het terrein betrekking heeft, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
   A. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van eigenaar overgaan op de erfpachter;
   B. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het College van Burgemeester en Wethouders behoeft;
   C. de ondergrond van het op het terrein aanwezige appartementencomplex bij aanvang van de erfpacht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 2 genoemde bestemmingen;

2. a. de appartementsrechten zijn bestemd tot:

   **Blok 1**: eenhonderd acht (108) koopwoningen (tienduizend achthonderd

tweeënnegentig vierkante meter gebruiksoppervlak (10.892 m2 gbo)), waarvan tweeëndertig (32) woningen gedurende de eerste verhuurperiode als vrije sector huurwoningen in het middensegment worden verhuurd, en eenduizend zevenhonderd vijfentachtig vierkante meter bruto vloeroppervlak (1.785 m2 bvo) bedrijfsruimte (maximaal dertig procent (30%) kantoorruimte);

**Blok 2:** eenhonderd acht (108) koopwoningen (tienduizend zeshonderd vierentachtig vierkante meter gebruiksoppervlak (10.684 m2 gbo)), waarvan tweeëndertig (32) woningen gedurende de eerste verhuurperiode als vrije sector huurwoningen in het middensegment worden verhuurd, en eenduizend achthonderd negenennegentig vierkante meter bruto vloeroppervlak (1.899 m2 bvo) bedrijfsruimte (maximaal dertig procent (30%) kantoorruimte);

**Parkeergarage gelegen onder Blok 1 en Blok 2:** driehonderd drie (303) parkeerplaatsen ten behoeve van alle commerciële bestemmingen in Blok 1, 2 en 3 en zesenvijftig (56)parkeerplaatsen die zijn gereserveerd voor het naastgelegen en nog te bouwen bouwblok 3;

b. voor Blok 1 en Blok 2 geldt beide de verplichting dat tweeëndertig (32) koopwoningen in elk blok gedurende de eerste verhuurperiode worden verhuurd als vrije sector huurwoningen in het middensegment met een huurprijs van maximaal negenhonderd euro (€ 900,00) per maand (prijspeil één juli tweeduizend twaalf) met een jaarlijkse indexering vanaf één juli tweeduizend dertien volgens de door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindex);

c. de erfpachter is verplicht het terrein overeenkomstig de onder 2.a en 2.b genoemde bestemmingen te gebruiken;

3. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:

- de verplichting de zaak, waarop het terrein betrekking heeft, tezamen

met de zakelijk gerechtigde tot de in het complex gelegen appartementsrechten, te realiseren conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan,

- de verplichting om de na splitsing van het terrein ontstane appartementsrechten overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken en
- het verbod het bouwvolume van het in erfpacht uitgegeven terrein te wijzigen,

zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;

4. a. de erfpachter is verplicht om, gezamenlijk met de zakelijk gerechtigde van de in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten, met de bebouwing van het terrein aan te vangen binnen drie jaar en zes maanden na de ingangsdatum van de erfpacht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;

   b. de bebouwing van het terrein en de eventuele inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid voor wat betreft Blok 1, Blok 2 en de onder Blok 1 en Blok 2 gelegen parkeergarage binnen acht jaar en zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht; de ingangsdatum van het erfpachtrecht is één mei tweeduizend vier en de datum van voltooiing is derhalve één november tweeduizend twaalf;

   c. van het gestelde onder 4.a en 4.b mag slechts worden afgeweken na voorafgaande, schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders;

5. a. de erfpachter is verplicht te gedogen dat het boven het dak van de parkeergarage gelegen maaiveld, op bijgaande tekening met nummer 2012-084 de dato twintig maart tweeduizend twaalf met kruisarcering aangegeven, openbaar toegankelijk is en door en voor rekening en risico

van de gemeente zal worden ingericht, beheerd en onderhouden; in dit verband verzoekt de erfpachter de gemeente nu reeds alle vereiste stappen te ondernemen, teneinde deze openbare toegankelijkheid te bewerkstelligen.

b. de erfpachter is verplicht het dak van de parkeergarage, op bijgaande tekening met nummer 2012-084 de dato twintig maart tweeduizend twaalf met kruisarcering aangegeven, voldoende zwaar te construeren, rekening houdend met:
   - een gelijkmatig verdeelde statische belasting van vijf kilonewton per meter (5 kN/m) alsmede een dynamische belasting op basis van verkeersklasse 0;
   - de door de erfpachter aan te brengen waterdichte afdekking van het dak van de onderbouw (tevens ondergrens van het openbaar maaiveld) dient eveneens op het openbaar gebruik van het maaiveld berekend te zijn;
   - ter vermijding van beschadiging van de onderliggende opstallen zal de gemeente zich in haar hoedanigheid van publiekrechtelijke wegbeheerder inspannen, dat geen voertuigen en objecten die deze verkeersklasse 0 overschrijden, zich op het openbaar gebied zullen begeven of plaatsvinden;
   - de erfpachter vrijwaart de gemeente van alle aanspraken op schadevergoeding, welke derden jegens de gemeente zouden kunnen doen gelden wegens geleden schade of letsel ten gevolge van bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken van het dak van de parkeergarage;
   - de gemeente is gehouden aan een tijdelijke opbreking van het maaiveld ten behoeve van noodzakelijk onderhoud aan het dak van de parkeergarage medewerking te verlenen; de erfpachter is alsdan

gehouden schade aan de maaiveldinrichting voor zijn rekening te herstellen of aan de gemeente te vergoeden;

6. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan, waarop door de gemeente bouwvergunning is afgegeven;
7. a. de erfpachter is verplicht het erfpachtrecht van **Blok 1, Blok 2 en de parkeergarage gelegen onder Blok 1 en Blok 2,** als volgt in appartementsrechten te splitsen:
   - tweehonderd zestien erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht koopwoning cum annexis;
   - zes (6) erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht berging cum annexis;
   - één erfpachtrecht, omvattende één appartementsrecht huismeesterkantoorruimte cum annexis;
   - acht (8) erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht bedrijfsruimte cum annexis;
   - driehonderd negenenvijftig (359) erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht parkeerplaats;

   b. de goedkeuring als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 wordt voor deze splitsing in erfpachtrechten geacht te zijn verleend;
8. de erfpachter van een erfpachtrecht omvattende een (onder)appartementsrecht parkeerplaats van de parkeergarage gelegen onder Blok 1 en Blok 2, is bij de voorgenomen vervreemding van zijn erfpachtrecht verplicht deze op de navolgende wijze te koop aan te bieden:
   1. Indien een eigenaar van een appartementsrecht, rechtgevende op een parkeerplaats (hierna ook te noemen: "de aanbieder") dat apparte-

mentsrecht (hierna ook te noemen "de parkeerplaats") wenst te vervreemden, is deze verplicht de parkeerplaats eerst te koop aan te bieden aan de overige appartementseigenaars uit het complex (Blok 1, 2 en 3) in de gelegenheid te stellen de parkeerplaats te kopen.

2. De aanbieder meldt zijn voornemen tot verkoop van de parkeerplaats aan door middel van een aangetekende brief aan zijn vereniging van eigenaars. In die brief vermeldt hij de vraagprijs alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten.
3. De vereniging van eigenaars maakt het voornemen tot verkoop bekend aan de overige appartementseigenaars van het complex (Blok 1, 2 en 3). Binnen eenentwintig (21) dagen na de in sub 2 bedoelde melding dient een appartementseigenaar uit het complex, die voornemens is deze parkeerplaats te kopen, dit schriftelijk aan de aanbieder mede te delen onder vermelding van de door hem geboden koopprijs. De aanbieder stelt zijn vereniging van eigenaars hiervan op de hoogte.

   De appartementseigenaars die hun voornemen tot koop op voornoemde wijze kenbaar hebben gemaakt, worden hierna aangeduid als "gegadigden".
4. Binnen zeven dagen na het verstrijken van de in sub 3 gestelde termijn deelt de aanbieder de vereniging van eigenaars mede of hij met een gegadigde tot overeenstemming is gekomen en zo ja, wie deze gegadigde is. De akte van levering dient binnen vier (4) weken na het tekenen van de koopovereenkomst te worden verleden.
5. Indien er geen gegadigden zijn die de parkeerplaats van de aanbieder wensen te kopen of indien de aanbieder van verkoop afziet, dan is de aanbieder gedurende een periode van zes (6) maanden na dagtekening van de aangetekende brief als bedoeld in sub 2 vrij de parkeerplaats aan

een koper naar eigen keuze te vervreemden voor minimaal eenzelfde vraagprijs en onder dezelfde voorwaarden als opgenomen in de melding als bedoeld in sub 2.

Indien de aanbieder de parkeerplaats voor een lagere vraagprijs of onder andere voorwaarden wenst te verkopen, dient hij wederom aan de hiervoor in sub 1 tot en met 5 omschreven procedure te voldoen.

6. Alle kosten verbonden aan de aanbiedingsplicht komen voor rekening van de aanbieder.
7. De in sub 1 tot en met 5 omschreven procedure geldt niet:
   A. ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek; of
   B. voor een overeenkomst tot vervreemding die mede inhoudt een vervreemding van één van de appartementsrechten, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning in Blok 1, 2 of 3; of
   C. voor een overeenkomst tot vervreemding door of namens Stichting Stadgenoot danwel diens rechtsopvolgers onder algemene titel.
8. Indien de aanbieder overgaat tot vervreemding in strijd met voren-bedoelde aanbiedingsplicht, verbeurt de aanbieder een onmiddellijk opeisbare boete van tweemaal de gerealiseerde koopsom ten behoeve van de Gemeente.

   Elke aanbieder en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht de in sub 1 tot en met 8 opgenomen aanbiedingsplicht bij wijze van kettingbeding op te leggen aan zijn rechtsopvolger en vervolgens ook de rechtsopvolger te verplichten om deze bepalingen op te leggen bij elke volgende overgang onder bijzondere titel, één en ander op verbeurte van een direct opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,--) ten behoeve van de Gemeente.

C. Zolang de erfpacht niet in de openbare registers is ingeschreven is het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd, indien de erfpachter niet aan zijn onder bijzondere bepaling 4 vermelde verplichtingen heeft voldaan, naar hun keuze en naast de uit de Algemene Bepalingen voortvloeiende sanctiemogelijkheden:

I. geen uitvoering meer te geven aan dit besluit;

II. zolang van de onder C.I bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de hiervoor vermelde grondwaarde en daarvan afgeleide canon jaarlijks aan te passen aan het alsdan volgens het gemeentelijk grondprijsbeleid geldende grondprijspeil.

D. Voorts verklaren de comparanten, handelend als gemeld, vast te stellen dat:

I. het bij deze akte in erfpacht uitgegeven terrein een bouwblok vormt, waarvan de grenzen zullen worden gevormd door de (niet gemeenschappelijke) kadastrale grenzen van het terrein;

II. als datum, met ingang waarvan voor het eerst een gemeenteterrein, gelegen in het onder C.I omschreven bouwblok, in voortdurende erfpacht is uitgegeven, aan te nemen de datum van ingang van de erfpacht op het hiervoor vermelde terrein,

III. dat het eerste erfpachttijdvak van het onder C.I. omschreven bouwblok derhalve zal eindigen op dertig april tweeduizend vierenvijftig;

IV. dat de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan vóór of op de eerste mei en de eerste november van elk jaar.

<u>Voorgaande titel</u>

Tenslotte verklaarde de comparant ter ene zijde, in diens gemelde hoedanigheid,

1. dat de gemeente Amsterdam de eigendom van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten heeft verkregen door de overschrijving in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op achttien maart negentienhonderd éénennegentig in Hyp4 deel 10418

nummer 32 van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op vijftien maart daarvoor voor notaris mr. J.W. van Ee, destijds te Utrecht verleden,

mede in verband met de inschrijving in gemelde openbare registers op twee september negentienhonderd zesennegentig in Hyp4 deel 13691 nummer 33 van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op dertig augustus daarvoor voor genoemde notaris mr. J.W. van Ee verleden, mede in verband met de overschrijving in gemelde openbare registers op zevenentwintig december negentienhonderd negentig in Hyp4 deel 10330 nummer 27 van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op diezelfde dag voor notaris mr. P.H.M. Gerver, destijds te Amsterdam verleden, mede in verband met de inschrijving in gemelde openbare registers op negen november negentienhonderd vierennegentig in Hyp4 deel 12495 nummer 37 van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op diezelfde dag voor notaris mr. S.J.J. Wiersema, destijds te Amsterdam verleden;

2. dat het in erfpacht uitgegeven en aanvaarde terrein ten tijde van de uitgifte niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken, noch met inschrijvingen van beslagen en/of hypothecaire inschrijvingen.

Overdrachtsbelasting/Omzetbelasting

Tenslotte verklaarden de comparanten, handelend als gemeld:
een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, mede in verband met het besluit van het Ministerie van Financiën de dato zeventien januari tweeduizend twaalf nummer BLKB/2011/1338M, op grond van welke goedkeuring de omzetbelasting die is geheven over de economische eigendom voor de heffing van overdrachtsbelasting ook bij juridische eigendomsoverdracht wordt aangemerkt als geheven omzetbelasting, aangezien de uitgifte in erfpacht

plaatsvindt vóór, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming, zodat omzetbelasting verschuldigd is wegens de onderhavige verkrijging, terwijl het gebouw volgens verklaring van partijen niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Ter zake van deze erfpacht verklaarden de comparanten voor partijen wat betreft de Gemeente Amsterdam, woonplaats te kiezen ten kantore van het Ontwikkelingsbedrijf en wat betreft partij ter andere zijde ten kantore van de bewaarder van deze minuut.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is heden verleden te Amsterdam.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen personen zakelijk meegedeeld en toegelicht.

De verschenen personen verklaarden geen volledige voorlezing te verlangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.

Deze akte is vervolgens beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend door de verschenen personen en mij, notaris, om