Abma Schreurs
Advocaten Notarissen
Postbus 575
1440 AN Purmerend
5.1.2e
5.1.2e
www.abmaschreurs.nl
KvK 37159001

ONTWERP
d.d. 13 oktober 2016

MA/2016.02905.01/MG/FM
E 14416/1

UITGIFTE RECHT VAN ERFPACHT
en vestiging erfdienstbaarheid

Op @ verschenen voor mij, mr. 5.1.2e notaris te Amsterdam:

1. de heer 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte, Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam, Nederlands Paspoortnummer: 5.1.2e geldig tot twee augustus tweeduizend achttien, te dezer zake domicilie kiezende ten kantore van het stadhuis te Amsterdam, Amstel 1, 1011 PN Amsterdam, geboren te Roosendaal en Nispen op 5.1.2e ongehuwd, die bij het geven van de volmacht handelde als vertegenwoordiger van de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE AMSTERDAM**, hierna te noemen "de gemeente", kantoorhoudende in het stadhuis, Amstel 1, 1011 PN Amsterdam, krachtens de hem op grond van artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet, door de Burgemeester van Amsterdam verstrekte opdracht, van welke volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke aan deze akte zal worden gehecht;
2. a. de heer 5.1.2e 5.1.2e Nederlands paspoortnummer: 5.1.2e geldig tot negenentwintig september tweeduizend vijfentwintig, wonende Zuiderzeepark 63, 1024 ME Amsterdam, geboren te Hilversum op 5.1.2e ongehuwd en niet gehuwd geweest en niet als partner geregistreerd of geregistreerd geweest;
   b. mevrouw 5.1.2e Nederlands paspoortnummer: 5.1.2e geldig tot achttien maart tweeduizend zesentwintig, wonende 5.1.2e 1058 BD Amsterdam, geboren te Hilversum op 5.1.2e ongehuwd en niet gehuwd geweest en niet als partner geregistreerd of geregistreerd geweest,

   hierna samen te noemen: 'erfpachter'.

VOLMACHT

Gemelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte zal worden gehecht.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden alsvolgt.

VESTIGING ERFPACHT

De gemeente en erfpachter zijn een overeenkomst strekkende tot uitgifte in erfpacht aangegaan, inhoudende ondermeer om - overeenkomstig het besluit van de directeur van Grond en Ontwikkeling namens Burgemeester en wethouders van Amsterdam de dato **negen september tweeduizend zestien** nummer **MB 2016-5685** - in voortdurende erfpacht uit te geven aan erfpachter **twee afzonderlijke** rechten van voortdurende erfpacht, welke uitgifte in erfpacht erfpachter verklaarde te aanvaarden, ieder voor de onverdeelde helft, zulks gerekend te zijn ingegaan op **een oktober tweeduizend zestien**:

1. het appartementsrecht, rechtgevende - na het gereedkomen van de bouw - op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen in het souterrain-, op de begane grond en eerste verdieping van na te melden gebouw, met tuin en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend 5.1.2e 5.1.2e **Amsterdam, doch als zodanig bij het Kadaster nog niet bekend,** kadastraal bekend gemeente Amsterdam, 5.1.2e appartementsindex 1, uitmakende het zestig/eenhonderdste onverdeeld aandeel in de gemeenschap, welke gemeenschap omvat het terrein (kavelnummer 5.1.2e gelegen aan de 5.1.2e 5.1.2e te Amsterdam, doch als zodanig bij het Kadaster nog niet bekend, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K nummer 10306, groot ongeveer één are elf centiare, *waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek de dato dertig augustus tweeduizend zestien ordernummer 6077646*, met de rechten van de erfpachter op de op die grond te stichten opstal, zijnde het appartementengebouw met aan- en toebehoren te Amsterdam aan de 5.1.2e 5.1.2e
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik - na het gereedkomen van de bouw - op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede- en derde verdieping van na te melden gebouw, met dakterras en eigen entree en trapopgang vanaf de begane grond van dat gebouw, plaatselijk bekend 5.1.2e 5.1.2e **Amsterdam**, doch als zodanig bij het Kadaster nog niet bekend, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, 5.1.2e appartementsindex 2, uitmakende het veertig/eenhonderdste onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. vermelde gemeenschap,

hierna ook te noemen: "de appartementsrechten".

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat deze uitgifte in voortdurende erfpacht geschiedt onder de navolgende voorwaarden en bepalingen, luidende als volgt:

A. onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht in de gemeente Amsterdam, zoals deze zijn vastgesteld door de raad van de gemeente bij besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689, en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in register hypotheken 4 op

zevenentwintig december tweeduizend in deel 17109 nummer 37, verder te noemen 'Algemene Bepalingen 2000'; de erfpachter verklaart met deze Algemene Bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen;

B. onder de volgende bijzondere bepalingen, waarin met het terrein" wordt bedoeld: de bij deze akte in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde appartementsrechten en met "Burgemeester en Wethouders": Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam:

1. afwijking canonpercentage
het canonpercentage voor de canon met jaarlijkse aanpassing als bedoeld in artikel 7 lid 1 van de AB2000 wordt gesteld op drie procent (3,00%) als vaststelling van dit percentage volgens dat artikel tot een lager canonpercentage leidt;
2. de erfpachter aanvaardt het perceel in de staat waarin het zich bevindt; daarbij geldt, dat:
   a. het perceel bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 3. genoemde bestemmingen;
   b. het perceel 5 1 2e is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
   c. Aan de noordoost zijde van het perceel (op bijgaande uitgiftetekening nummer **2015-413** van twee november tweeduizend vijftien (aangegeven met een zwarte stippelarcering) waar het perceel aan de achtertuin van de achterburen grenst - is een keermuur aangebracht op uw perceel om het hoogteverschil tussen de tuinen te overbruggen en om zorg te dragen voor een goede afwatering van het perceel. De erfpachter is verplicht de keermuur te onderhouden en in stand te houden. De erfpachter vrijwaart de gemeente voor elke eventuele schade verband houdende met de keermuur;

3a. de twee erfpachtrechten omvatten ieder één appartementsrecht meergezinskoopwoning cum annexis in de vrije sector, waarbij de grootte van het appartementencomplex maximaal tweehonderd vierenvijftig vierkante meter (254m²) bruto vloer oppervlak (bvo) bedraagt;

3b. de onbebouwde terreingedeelten zijn bestemd tot tuin;

3c. de erfpachter is verplicht een onderdeel van de bebouwing in te richten als parkeerplaats voor tenminste één auto, tenzij hij het aangrenzende perceel zoals op tekeningnummer 2015-413 van twee november tweeduizend vijftien aangeduid met kruisarcering, welk perceel is belast met een erfdienstbaarheid ten nutte van het erfpachtperceel, heeft ingericht als parkeerplaats;

3d. de erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen overeenkomstig de onder 3a. tot en met 3c. genoemde bestemmingen te gebruiken, met inachtneming van de Kavelregels;

voorts dient de erfpachter bij verkoop casu quo verhuur van een woning gegadigden

te wijzen op het door de gemeente gevoerde parkeerbeleid, zoals dat zal gelden ten tijde van de voorwaarde omtrent verkoop/verhuur. Op grond van het parkeerbeleid zullen geen parkeervergunningen voor bewoners van dit appartementencomplex worden verstrekt. De verkrijger van een erfpacht omvattende een parkeerplaats wordt steeds geacht bekend te zijn met het actuele parkeerbeleid;

4. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
   - de verplichting het perceel te bebouwen conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan,
   - de verplichting om het perceel en de opstallen overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken en
   - het verbod het bouwvolume van de opstallen te wijzigen,

   zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 2000 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing; dit laat onverlet de rechten van de erfpachter om het onder 3a genoemde vloeroppervlak op enig moment alsnog te bouwen, zonder dat daar een canonverhoging tegenover staat;

5a. de erfpachter is verplicht de bebouwing van het perceel te voltooien vóór achttien december tweeduizend achttien;

5b. als de erfpachter de bebouwing van het perceel niet vóór de in lid a vermelde datum voltooit, dan legt de gemeente de erfpachter een boete op van 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e voor elke kalendermaand dat het verzuim duurt, waarbij een gedeelte van een maand voor een volle maand wordt gerekend, en met een maximum van 5.1.2e 5.1.2e

5c. tenminste dertien weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, moet de erfpachter ervoor zorgen dat de onbebouwde gedeelten van het perceel en het overige werkterrein van bouwmateriaal en afval zijn ontdaan, zodat de betrokken diensten en bedrijven de nodige distributieleidingen en zo nodig de bestrating aan kunnen leggen;

6. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover deze eigendom van de gemeente zijn en voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven;

7a. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. danwel haar rechtsopvolgers verplicht om het terrein door Westpoort Warmte B.V. danwel haar rechtsopvolgers aan te laten sluiten en aangesloten te houden op het warmtenetwerk van NUON Warmte N.V., zulks tegen door Westpoort Warmte B.V. te stellen voorwaarden en in rekening te brengen vergoedingen;

7b. het is de erfpachter nimmer toegestaan om voorziening(en) voor ruimteverwarming en/of warm tapwater, anders dan bestemd voor aansluiting op het warmtenetwerk van NUON Warmte N.V. aan te (doen) leggen, noch derden hiertoe opdracht of toestemming te geven;

7c. het in lid 7b. bedoelde verbod geldt niet voor de erfpachter, natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, nadrukkelijk voor zover het handelen van deze erfpachter uitsluitend betrekking heeft op zijn eigen

erfpachtrecht;

7d. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) verplicht om op eerste verzoek van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) onmiddellijk toegang aan Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) te verschaffen ten behoeve van aanleg, inspectie, onderhoud, vernieuwing en vervanging van door Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aangebrachte warmteleidingen en toebehoren, indien zulks naar het oordeel van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) geen uitstel kan lijden;

7e. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) verplicht om onbebouwd blijvende delen van het terrein waarin warmteleidingen en toebehoren van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aanwezig zijn zodanig in te richten en ingericht te houden dat deze niet beschadigd worden en dat de toegankelijkheid van deze warmteleidingen en toebehoren niet op onredelijke wijze wordt belemmerd. In dat verband is het de erfpachter in ieder geval nimmer toegestaan onbebouwd blijvende delen van het terrein waarin warmteleidingen en toebehoren van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aanwezig zijn aaneengesloten te bestraten (waaronder niet wordt begrepen klinker- en tegelbestrating) alsmede daarop bomen en diepwortelende beplanting aan te (doen) brengen) danwel objecten de grond in te drijven.

7f. de gemeente kan vrijstelling verlenen van het bepaalde onder lid 7a. tot en met lid 7e. indien de verleende omgevingsvergunning voor het door u te realiseren bouwplan een EPC-berekening bevat, welke conform NEN 7120 en NVN 7125 resulteert in een EPC ≤ 0.15 en uw bouwplan tevens geen voorziening bevat die werkt op aardgas of elektrische boilers.

CANON EN GRONDWAARDE

De gemeente en de erfpachter zijn overeengekomen, gelet op artikel 9 van de Algemene Bepalingen 2000, dat de onderhavige erfpachtuitgifte geschiedt tegen een canon die na vijfentwintig jaar wordt aangepast; deze canon bedraagt:

- voor het appartementsrecht met index 1: 5.1.2e 5.1.2e per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van 5.1.2e 5.1.2e en een canonpercentage van twee en zeventien/honderdste procent (2,17%);
- voor het appartementsrecht met index 2: 5.1.2e 5.1.2e per jaar, gebaseerd op een grondwaarde van 5.1.2e en een canonpercentage van twee en zeventien/honderdste procent (2,17%).

BOUWBLOK

De gemeente verklaarde voorts dat in genoemd besluit is vastgelegd dat:

1. de in deze akte vermelde twee erfpachtrechten casu quo appartementsrechten een bouwblok vormen, waarvan de grenzen zullen worden gevormd door de (niet gemeenschappelijke) kadastrale grenzen van het terrein waarop het appartementencomplex zal worden gebouwd;

2. als datum, met ingang waarvan voor het eerst een appartementsrecht, gelegen in het onder 1. omschreven bouwblok in voortdurende erfpacht is uitgegeven, aan te nemen de datum van ingang waarop de erfpachtrechten zijn ingegaan, zijnde **één oktober tweeduizend zestien**;
3. het eerste erfpachttijdvak voor het hiervoor omschreven bouwblok eindigt derhalve op **dertig september tweeduizend zesenzestig**;
4. de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan voor of op de **eerste oktober** en **eerste april** van elk jaar.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Voorts vestigt de gemeente hierbij - ter uitvoering van hetgeen is opgenomen in de hiervoor gemelde overeenkomst tot uitgifte in erfpacht - ten behoeve van de appartementsrechten gezamenlijk (als heersend erf) en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, [redacted] 5.1.2e, groot circa éénentwintig centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek de dato veertien september tweeduizend zestien met ordernummer 6078817, hierna te noemen: "de voortuin", (als dienend erf) de erfdienstbaarheid om te komen en te gaan naar het heersend erf, voor het parkeren van voertuigen en als tuin, onder de navolgende voorwaarden:

1. de erfpachter kan op eigen kosten bestrating en beplanting in de voortuin aanbrengen, doch uitsluitend ten behoeve van de hiervoor vermelde doelen;
2. in de voortuin mogen door de erfpachter geen bouwwerken en diepwortelende gewassen worden aangebracht;
3. de erfpachter kan de voortuin, desgewenst en enkel met beplanting, afsluiten en is verplicht de aangebrachte bestrating en beplanting voor zijn rekening te onderhouden;
4. het is de erfpachter verboden om bestrating en beplanting aan te brengen buiten het aangegeven gedeelte van het dienend erf, een en ander zoals met kruisarcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte kopie tekening met nummer 2015-413 de dato twee november tweeduizend vijftien;
5. de artikelen 4, 13, 15, 16, 18, 19, 20, 23, 24 dn 25 van de Algemene Bepalingen 2000 worden ten aanzien van het dienend erf van overeenkomstige toepassing verklaard;
6. de erfpachter is wegens de erfdienstbaarheid geen afzonderlijke retributie verschuldigd.

De erfpachter aanvaardt de vestiging van deze erfdienstbaarheid ten behoeve van het heersend erf.

EIGENDOMSVERKRIJGING

Het terrein, waaronder de voortuin, werd door de gemeente in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in register hypotheken 4 op twintig november tweeduizend zes in deel 51071 nummer 105, van het afschrift van een akte van afstand erfpachtrecht, op twintig november tweeduizend zes verleden voor mr [redacted] 5.1.2e destijds notaris te Amsterdam, mede in verband, voor wat het terrein betreft, met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in

register hypotheken 4, van het afschrift van een akte houdende splitsing in appartementsrechten, mede heden voor mij, notaris, verleden.

LASTEN, BEPERKINGEN EN/OF ERFDIENSTBAARHEDEN

Er zijn de gemeente geen lasten, beperkingen en/of erfdienstbaarheden bekend, behoudens de bij deze akte gevestigde erfdienstbaarheid alsmede een besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder.

KOSTEN

Alle kosten en belastingen met betrekking tot de bij deze akte geconstateerde erfpacht uitgifte, zoals omzetbelasting, notariskosten en kadastraal recht, zijn voor rekening van de erfpachter.

OMZETBELASTING/RENTE

1. De gemeente garandeert dat de onderhavige vestiging van het recht van erfpacht van rechtswege is belast met omzetbelasting krachtens het bepaalde in artikel 11 lid 1 aanhef en sub a onder 1 van de Wet op de Omzetbelasting 1968, aangezien de in erfpacht uitgegeven zaken kwalificeren als bouwterrein.
   Erfpachter verklaart terzake van onderhavige verkrijging 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;
2. de erfpachter is terzake van onderhavige uitgifte in erfpacht het volgende verschuldigd:
   - de erfpachtcanon over het eerste jaar van beide erfpachtrechten, zijnde in totaal 5.1.2e
   - omzetbelasting over voormelde totale grondwaarde van 5.1.2e 5.1.2e derhalve een bedrag van 5.1.2e 5.1.2e

   zijnde een totaalbedrag van 5.1.2e 5.1.2e

   De erfpachter heeft reeds aan de gemeente een waarborgsom groot 5.1.2e 5.1.2e voldaan, zodat erfpachter thans nog dient te voldoen een bedrag van 5.1.2e 5.1.2e, welk bedrag door erfpachter is voldaan door storting van laatstgemeld bedrag op de kwaliteitsrekening van mij, notaris.
   De gemeente verleent de erfpachter hiervoor kwijting.

Annex

Aan deze akte zijn gehecht de navolgende stukken:
- kopie volmacht gemeente;
- kopie aanbieding;
- kopie tekening;
- kopie bericht van acceptatie;
- kopie besluit.

Woonplaatskeuze

Met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst kiest de gemeente

woonplaats op zijn adres in het begin van deze akte vermeld, en kiest erfpachter woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde documenten vastgesteld.

DEZE AKTE is opgemaakt te Amsterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de verschenen personen hebben zij verklaard tijdig voor het passeren daarvan kennis te hebben genomen. De verschenen personen hebben vervolgens verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en daarna door mij, notaris, ondertekend om