OPSTALRECHT

Leden lokalen en Aquarium

Natura Artis Magistra

Heden, zes november tweeduizend vijftien,

verschenen voor mij, mr [redacted] notaris te Amsterdam:

/ 1. mevrouw mr [redacted] werkzaam bij mr [redacted] c.s., notarissen, te dezen woonplaats kiezend [redacted] geboren te Amsterda [redacted] te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde (welke volmacht aan deze akte zal worden gehecht) van: de heer [redacted] met paspoort nummer [redacted] afgegeven te Amersfoort op [redacted] dezer zake domicilie kiezende te Amsterdam, Amstel 1, die bij het verstrekken van deze volmacht handelde als Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte, Grond en Ontwikkeling Gemeente Amsterdam, kantoorhoudende te 1018 XA Amsterdam, Weesperplein 8, ten deze handelende als gemachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de **Gemeente Amsterdam**, met zetel te Amsterdam, kantoorhoudende te Amstel 1, 1011 PN Amsterdam, voor de na te melden rechtshandeling krachtens de hem op grond van artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet door de Burgemeester van Amsterdam verstrekte opdracht, gelet op het Bevoegdhedenbesluit ambtelijke organisatie Amsterdam van Burgemeester en Wethouders van zestien december tweeduizend veertien, nummer [redacted] waarbij onder meer de directeur van Grond en Ontwikkeling onder andere gemandateerd werd namens hen besluiten te nemen tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen als de onderhavige, speciaal ter uitvoering van het besluit van de directeur van Grond en Ontwikkeling Gemeente Amsterdam, namens Burgemeester en Wethouders van Amsterdam de dato dertig oktober tweeduizend vijftien, nummer MB 2015-8969, hierna te noemen: de "**gemeente Amsterdam**";

2. de heer [redacted] wonende 1018 DC Amsterdam, Plantage Middenlaan 51, geboren [redacted] te dezen handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van, en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigend: **Stichting tot Instandhouding van de Diergaarde van het Koninklijke Zoölogisch**

Genootschap Natura Artis Magistra, een stichting, met zetel te Amsterdam, kantoorhoudende te Plantage Kerklaan 40, 1018 CZ Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41199694, hierna te noemen: "**Artis** ";

I. <u>Verwijzing naar de gesloten overeenkomsten</u>

a. De gemeente Amsterdam is eigenaar van in deze akte nader te omschrijven percelen grond;

b. Artis exploiteert op die percelen op grond van een in negentienhonderd negenendertig gesloten overeenkomst een dierentuin gelegen op het terrein aan de **Plantage Middenlaan, Plantage Doklaan, Plantage Muidergracht en Plantage Kerklaan te Amsterdam**, kadastraal bekend als Gemeente Amsterdam, sectie O, nummer 5140, groot twintig are en vijf centiare (20 a en 5 ca), 5141 groot elf hectare, negenennegentig are en tachtig centiare (11 ha, 99 a en 80 ca) en 5142 groot éénentwintig are en zestig centiare (21 a en 60 ca), hierna tezamen te noemen: het "**Artis -terrein**". De Gemeente is eigenaar van het Artis-terrein alsmede van de zich daarop bevindende opstallen. Artis ontvangt jaarlijks een exploitatie- en onderhoudssubsidie van de Gemeente.

b De gemeente Amsterdam heeft met Artis een overeenkomst gesloten blijkens het besluit van de directeur van Grond en Ontwikkeling Gemeente Amsterdam, namens Burgemeester en Wethouders van Amsterdam de dato dertig oktober tweeduizend vijftien, nummer MB 2015-8969 voor het vestigen van een opstalrecht voor de ledenlokalen en het Aquarium zoals hierna omschreven zodat Artis eigenaar zal zijn van deze opstallen. Het voormelde besluit wordt aan deze akte gehecht.

II. <u>Objectomschrijving</u>

1. het terrein met de zich daarop bevindende opstallen bestaande uit de **ledenlokalen**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie O nummer 5140, groot twintig are en vijf centiare (20 a en 5 ca);
2. het terrein met de zich daarop bevindende opstallen bestaande uit het **aquarium**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie O nummer 5142, groot éénentwintig are en zestig centiare (21 a en 60 ca),

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: het "terrein"

III. <u>Eigendomsverkrijging</u>

Het terrein werd door de gemeente in eigendom verkregen door:

1. de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op vier mei negentienhonderd achtentachtig, in register 4, deel 9110 nummer 1 van een afschrift van een akte houdende levering, op mr 5.1, 2, e destijds notaris te Utrecht,
2. mede in verband met de inschrijving ten kantore van voormelde Dienst op tweeëntwintig maart negentienhonderd zestig, in register 4, deel 3964 nummer 162, van het afschrift van een akte van een akte van verdeling, op éénentwintig maart negentienhonderd zestig verleden voor 5.1, 2, e destijds notaris te Amsterdam;
3. mede in verband met de inschrijving ten kantore van voormelde Dienst op achtentwintig augustus negentienhonderd negenendertig, in register 4, deel 3124 nummer 60, van het afschrift van een akte van een akte van levering, op achtentwintig augustus negentienhonderd

negenendertig verleden voor [redacted] destijds notaris te Amsterdam;

4. mede in verband met een akte van levering verleden op dertig augustus achttienhonderd negentig, overgeschreven ten kantore van voormelde Dienst op diezelfde dag in register 4 deel 1417 nummer 44.

IV Hypothecaire inschrijving

Het terrein is niet belast met een hypothecaire inschrijving.

V. Uitgifte in opstal

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarde de gemeente Amsterdam in opstal uit te geven aan Artis namens wie de comparant sub 2. verklaarde in opstal te aanvaarden het zelfstandig recht van opstal tot het in eigendom hebben van de Ledenlokalen en het Aquarium op het terrein

BEPALINGEN VAN HET RECHT VAN OPSTAL

1. Aanvaarding terrein/opstallen

De gemeente Amsterdam en Artis zijn overeengekomen dat:

a. de Gemeente Amsterdam levert het terrein in de staat, waarin dit zich bevindt met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten en lasten en verplichtingen volgens de wet of krachtens bestaande titels daaraan verbonden;
b. Artis het risico van eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond aanvaardt zonder dat de Gemeente gehouden zal zijn tot het doen van enig verder onderzoek daarnaar of het verstrekken van verdere informatie daarover;
c. Artis bij voorbaat afstand doet van alle aanspraken op schadevergoeding, die hij zou kunnen doen gelden ter zake van de schade ten gevolge van of in verband met eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond;
d. Artis is bekend met de gebrekkige staat van de bestaande bebouwing van het Aquarium en is voornemens die te renoveren. De ledenlokalen zijn al gerenoveerd.
e. De Gemeente staat niet in voor de afwezigheid van eventueel in, aan of op het gebouwde aanwezige zichtbare of onzichtbare bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken (gebreken aan kabels en leidingen, houtzwam of andere aantastingen, schade ten gevolge van lekkages of asbest of asbesthoudende producten en dergelijke);
f. De Gemeente is ten aanzien van eventuele gebreken niet aansprakelijk, noch gehouden enige vergoeding of compensatie aan Artis te bieden.

2. Bestemming en gebruik

a. De terreinen en het daarop gebouwde zijn bestemd om te worden gebruikt als dierentuin/Aquarium met de verplichting om de jaarlijkse exploitatiebaten aan te wenden ten behoeve van het naastgelegen terrein caso quo ter dekking van een eventueel exploitatieverlies van Artis;
b. Voor de vaststelling van een exploitatieverlies wordt geen rekening gehouden met de exploitatie- en onderhoudssubsidie van de Gemeente ter afdekking van het eventuele exploitatieverlies van de dierentuin.
c. Deze verplichting dient eveneens aan een opvolgende eigenaar van de opstalrechten te worden opgelegd en dient derhalve bij kettingbeding in de akte van vestiging te worden opgenomen

3. Onderopstalrecht

Het is opstaller niet toegestaan een onderopstalrecht te vestigen;

4. **Wegneemrecht**

   Het is opstaller niet toegestaan zonder toestemming van de Gemeente de opstal, of onderdelen daarvan weg te nemen, ook hetgeen opstaller zelf heeft aangebracht en daarmee duurzaam is verbonden. Hiertoe zal een opname/beschrijving gedaan worden voorafgaand aan de ingangsdatum van het opstalrecht;

5. **Hypotheek**

   a. Het is Artis niet toegestaan het opstalrecht, zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente, te bezwaren met een recht van hypotheek of anderszins. Dit bezwaringsverbod dient eveneens aan een opvolgende eigenaar van het opstalrecht te worden opgelegd en dient derhalve bij kettingbeding in de akte van vestiging te worden opgenomen.

   b. Aan het verlenen van toestemming voor het vestigen van een hypotheekrecht, zoals bedoeld in artikel 5a, verbindt de Gemeente in ieder geval de voorwaarde, dat de Gemeente vooraf overeenstemming bereikt met de hypotheekhouder, waarbij de Gemeente en de hypotheekhouder bij akte overeenkomen dat de hypotheekhouder in geen geval zijn recht van parate executie zal uitoefenen, zonder voorafgaand en tijdig daarover in overleg te treden met de Gemeente bij gebreke waarvan de hypotheekhouder een direct opeisbare boete aan de Gemeente zal verbeuren. Tussen de Gemeente en NRF dient overeenstemming met betrekking tot deze akte te bestaan alvorens de onderhavige opstalrechten worden gevestigd.

6. **Vergoeding**

   De Gemeente vergoedt in geen geval bij het (tussentijds) eindigen van het opstalrecht de waarde(vermeerdering) van de opstallen aan Artis.

7. **Einde opstalrecht**

   Bij het eindigen van het opstalrecht dienen in elk geval de percelen te worden afgeleverd vrij van stoffen welke naar op dat moment gangbare opvattingen gevaar voor het milieu of de volksgezondheid opleveren.

8. **Artis verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:**

   a. De verplichting de opstallen overeenkomstig de bestemmingen te gebruiken en;

   b. Het verbod het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, zoals vermeld in de artikelen 13,15 en 16 van de Algemene Bepalingen van voortdurende erfpacht 2000 vastgesteld bij besluit van de Raad van de gemeente Amsterdam van vijftien november tweeduizend nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zevenentwintig december tweeduizend in Register Hypotheken 4 deel 17109 nummer 37, en de mogelijkheid van herziening van de retributie bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;

9. **Recht van eerste koop**

1. Artis is verplicht, indien hij tot vervreemding van het opstalrecht besluit, het opstalrecht als eerste schriftelijk aan de Gemeente ter verwerving aan te bieden tegen vergoeding aan Artis van een bedrag gelijk aan het op dat moment openstaande restantbedrag van de door **Stichting Nationaal** Restauratiefonds, een stichting, met zetel te Zeist, kantoorhoudende te Westerdorpstraat 68, 3871 AZ Hoevelaken, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41181555, hierna te noemen: "NRF", aan Artis

verstrekte geldlening in het kader van onderhavige financieringsconstructie en welk bedrag daarmee maximum beloopt van vijf miljoen euro (€ 5.000.000,00) het verzoek dient te worden gericht aan de Gemeente Amsterdam. Als de Gemeente met een bod komt zal ze, in het geval van een executoriale verkoop (waaronder onderhandse executieverkoop), bovengenoemd bod verhogen met de kosten van executie;

2. De Gemeente verplicht zich binnen drie maanden na ontvangst van het onder bovengenoemde bepaling genoemde schrijven, Artis kenbaar te maken of zij van haar voorkeursrecht gebruik wenst te maken; indien de Gemeente niet binnen deze termijn reageert, wordt zij geacht geen gebruik van haar voorkeursrecht te willen maken;
3. Indien de Gemeente kenbaar maakt van haar voorkeursrecht geen gebruikte zullen maken, is Artis gedurende een periode van zes maanden na dat bericht gerechtigd zijn opstal aan derden te vervreemden; na het verstrijken van deze periode van zes maanden zal de opstal opnieuw aan de Gemeente ter verwerving dienen te worden aangeboden conform het in deze bepaling gestelde;
4. Bij niet-nakoming van de hiervoor omschreven verplichtingen in artikel 9, lid 1 tot en met 4, zal aan Artis naast de eventueel op voet van artikel 29 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 op te leggen boete een aanvullende boete worden opgelegd ter hoogte van het overeenkomstig het onder lid a van deze bepaling gestelde te bepalen bedrag;

10. Toestemming verkoop

1. Artis verplicht zich voorafgaande aan het sluiten van een koopovereenkomst met een derde de voorgenomen verkoop ter goedkeuring aan de Gemeente voorte leggen. Voor een geldige overdracht dient de Gemeente haar toestemming te verlenen. De Gemeente kan haar toestemming onthouden indien zich daartegen een belang van de Gemeente verzet of zij kan aan de gewenste overdracht voorwaarden verbinden. Als belang van de Gemeente geldt - niet limitatief- handhaving van de bestemming van het opstalrecht en de verbondenheid aan het Artis-terrein;
2. Het verzoek dient te worden gericht aan de Gemeente;
3. De Gemeente verplicht zich binnen 3 maanden na ontvangst van het hiervoor onder lid c sub I e genoemde schrijven aan Artis kenbaar te maken of zij met de voorgenomen verkoop instemt. Indien de Gemeente niet binnen deze termijn reageert, wordt zij geacht met de voorgenomen verkoop in te stemmen;
4. Bij niet nakoming van de hiervoor omschreven verplichting komt geen geldige overdracht tot stand. Daarnaast kan de Gemeente op voet van de Algemene Bepalingen 2000 een boete en een aanvullende boete opleggen, de laatste waarvan ter hoogte van het overeenkomstig artikel 29 lid 1 onder 10;
5. Indien het recht van opstal aan een derde wordt verkocht, zonder dat het opstalrecht als eerste schriftelijk aan de Gemeente ter verwerving is aangeboden (vgl. artikel 9), geldt dit als een verkoop/overdracht zonder toestemming in de zin van dit artikel, met als gevolg dat geen geldige overdracht kan plaatsvinden (of heeft plaatsgevonden).

11. Aanwezigheid kabels en leidingen

Artis is verplicht, op, in, aan of boven het perceel en de opstallen de aanwezigheid van door of vanwege de Gemeente aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten, dat deze

voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door de Gemeente zal worden gelast; alle directe schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden of de aanwezigheid van vorenbedoelde voorzieningen zal na overleg met Artis door de Gemeente op haar kosten worden hersteld of aan Artis vergoed; over alle indirecte schade wordt in redelijkheid en billijkheid afspraken gemaakt tussen Gemeente en opstaller.

VASTSTELLING INGANGSDATUM OPSTALRECHT

Het tijdelijke recht van opstal heeft een duur van dertig jaar. Deze periode is gelijk aan de looptijd van de gewenste financiering door NRF. De ingangsdatum is heden.

FISCUS

Eventuele fiscale consequenties als gevolg van het vestigen van het onderhavige opstalrecht zijn door Artis onderzocht en zullen - voorzover hiervan sprake is- volledig voor rekening van Artis komen.

FINANCIËLE GEGEVENS/OVERDRACHTSBELASTING

De totale grondwaarde voor het tijdelijke opstalrecht bedraagt één euro (€ 1,00). Deze grondwaarde is gebaseerd op de opgenomen bestemming te weten:
Museum/Horeca/Zalenverhuur/Aquarium met de verplichting om de jaarlijkse exploitatiebaten aan te wenden ten behoeve van het naastgelegen terrein casu quo ter dekking van een eventueel exploitatieverlies van Artis. Ten aanzien van de retributie geldt dat in afwijking van de Algemene Bepalingen voor dit opstalrecht geen retributie verschuldigd is.
Ter zake van de heffing overdrachtsbelasting wordt de waarde eveneens gesteld op één euro (€ 1,00) zodat er geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Ontbinding

Partijen sluiten uitdrukkelijk uit iedere bevoegdheid om ontbinding van deze overeenkomst tot uitgifte in opstal of van de opstal uitgifte zelf te vorderen of in te roepen.

Kosten

De kosten van deze akte zijn voor rekening van Artis.

VI. Leveringsverplichting

De gemeente is verplicht Artis een recht van opstal te verlenen dat:

a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietigingsdaad ook;
b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen of beperkte rechten anders dan hierna te vermelden.

VII. Overdrachtsbelasting

De comparant handelend als gemeld, verklaarden terzake van de onderhavige vestiging van het recht van opstal de waarde gelijk te stellen aan de tegenprestatie zijnde één euro (€ 1,00) zodat de overdrachtsbelasting nihil bedraagt.

VIII. Overeenkomst NRF – gemeente

Een kopie van de overeenkomst tussen NRF en de gemeente is aan deze akte gehecht.

IX. Bestuursbesluit en toestemming Raad van Toezicht

/ Het bestuursbesluit en de toestemming van de Raad van Toezicht is aan deze akte gehecht.

X. Woonplaatskeuze

Partijen kiezen terzake van de overdrachtsbelasting en de van de onderhavige overeenkomst, de tenuitvoerlegging en alle verdere gevolgen daarvan, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze minuut

———————————————————Waarvan akte

Verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris bekend. De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris om tien uur en éénenvijftig minuten.

(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

5.1, 2, e

Ondergetekende, mr 5.1, 2, e notaris te Amsterdam, verklaart dat het registergoed waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

5.1, 2, e

Ondergetekende, mr 5.1, 2, e notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 06-11-2015 om 12:35 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 67156 nummer 36.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 1FF588A22363AD53A78338B295D7ADB8 toebehoort aan Cornelia 5.1, 2, e

Naam bewaarder: 5.1, 2, e