2011-9152

Postbus 7061
1007 JB Amsterdam
Strawinskylaan 1999
1077 XV Amsterdam
T +31 20 71 71 222
F +31 20 71 71 111

mr. [redacted]
kandidaat-notaris
T +31 [redacted]
F +31 [redacted]
[redacted]@nautadutilh.com

Amsterdam, 24 mei 2011

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf
T.a.v. [redacted]
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

Geachte mevrouw,

Betreft: uitgifte in erfpacht kavel K8 Sloterdijk III aan Dôme Vastgoed Wassenaar B.V.

Hierbij zend ik u een afschrift van de 19 mei jl. gepasseerde akte van uitgifte in erfpacht.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

NautaDutilh N.V. is gevestigd te Rotterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24338323. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst tot opdracht met NautaDutilh N.V. Op de overeenkomst zijn van toepassing de algemene voorwaarden van NautaDutilh N.V. Deze algemene voorwaarden bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid, zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank te Rotterdam, zijn in te zien op www.nautadutilh.com en worden op verzoek kosteloos toegezonden.
ABN AMRO Bank 45.24.77.999; ING Bank 69.74.64.008; Deutsche Bank 44.10.72.127; ten name van Kwaliteitsrekening Notarissen Amsterdam NautaDutilh N.V.



UITGIFTE IN ERFPACHT

van

de Gemeente Amsterdam

aan

Dôme Vastgoed Wassenaar B.V.

met betrekking tot:

kavel K8 oost Sierenborch, kadastraal bekend gemeente Sloten
sectie A nummer 1756 gedeeltelijk.

akte van 19 mei 2011

Notarissen
C.P. Boodt
F.W. Oldenburg
W.H. Bossenbroek
M.D.P. Anker

Amsterdam
Strawinskylaan 1999
1077 XV Amsterdam
T + 31 20 71 71 222
F + 31 20 71 71 111

Notarissen
M.F.E. de Waard - Preller
J.H.J. Preller
A.H. Geerling
T.J. van Vuren

Rotterdam
Weena 750
3014 DA Rotterdam
T + 31 10 224 00 00
F + 31 10 414 84 44

UITGIFTE ERFPACHT

Heden, negentien mei tweeduizend elf, verscheen voor mij, mr. Cornelis Pieter Boodt, notaris te Amsterdam: ———

1. de heer mr. Jan Joris van Kampen, werkzaam ten kantore van mij, notaris, te 1077 XV Amsterdam, Strawinskylaan 1999, geboren te Amsterdam op negentien januari negentienhonderd drieëntachtig, ——— te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: ——— Jacqueline Nicole van Koesveld, Hoofd Gronduitgifte van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, wonende te 1391 GL Abcoude, Stationsstraat 5, geboren te Den Haag op vijf oktober negentienhonderd tweeenzestig, die deze volmacht verstrekte 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 van de Gemeentewet jo. artikel 10:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht door de Burgemeester van Amsterdam verstrekte volmacht; en ———
2. mevrouw mr. Caroline Suzanne Houpst, werkzaam ten kantore van mij, notaris, te 1077 XV Amsterdam, Strawinskylaan 1999, geboren te Wageningen op twintig juli negentienhonderd vierentachtig, ——— te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: ——— **Dôme Vastgoed Wassenaar B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Wassenaar (adres: 2491 BA, 's-Gravenhage, Donau 34, handelsregisternummer 27033568), deze vennootschap hierna te noemen: de "Erfpachter". ———

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het volgende: ———

A. de Gemeente en de Erfpachter een overeenkomst strekkende tot uitgifte in erfpacht zijn aangegaan inhoudende ondermeer om overeenkomstig het besluit van de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam namens Burgemeester en Wethouders van Amsterdam de dato zesentwintig april tweeduizend elf nummer MB 2011-5909 in samenhang met het wijzigingsbesluit van twee mei tweeduizend elf nummer MB 2011-7221 (kopieën van de besluiten zijn aangehecht) in voortdurende erfpacht uit te geven aan de Erfpachter het bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 gelegen aan de Australiëhavenweg te Amsterdam, plaatselijk bekend als kavel K8 oost Sierenborch, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie A, nummer 1756 gedeeltelijk en groot ongeveer vierduizend tweehonderdzestig vierkante meter (4.260 m2), zoals op een tekening is aangegeven met schuine lijnarcering welke is gehecht aan voornoemd besluit;
B. ter uitvoering van voormeld besluit geeft de Gemeente het onder A ———

omschreven bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 in voortdurende erfpacht uit aan de Erfpachter, die verklaarde in voortdurende erfpacht te aanvaarden; deze uitgifte in erfpacht is geschied:

I. onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij besluit van vijftien november tweeduizend, nummer 689, opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam op zevenentwintig december 2000 in deel 17109 nummer 37 (verder te noemen 'Algemene Bepalingen 2000'); de comparanten verklaren met de Algemene Bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen;

II. onder de navolgende bijzondere bepalingen, waarin met "het terrein" wordt bedoeld: de bij deze akte in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde onroerende zaak en met "Burgemeester en Wethouders": Burgemeester en Wethouders van Amsterdam;

" 1. het terrein dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat het terrein bij aanvang van de erfpacht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepalingen 2a. en 3a. genoemde bestemmingen;

2a. het terrein en de daarop te realiseren opstallen zijn bestemd tot 2.225 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) bedrijfsruimte met in totaal 200 parkeerplaatsen;

2b. onder bedrijfsruimte als bedoeld onder 2a. wordt verstaan het vastgoed, dat blijkens haar constructie en inrichting, gebruikt wordt voor productie, groothandel, transport, opslag, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden; onder bedrijfsruimte als bedoeld onder 2a. wordt uitdrukkelijk niet verstaan het gebruik als showroom, kantoorruimte, co-locatie, winkelruimte, balieruimte, horeca, hotel, leisure of recreatieve voorzieningen (niet limitatief), een en ander met inachtneming van hetgeen is bepaald onder 2c.;

2c. de erfpachter is verplicht het terrein overeenkomstig de onder 2a. genoemde bestemming(en) te gebruiken met dien verstande dat per bedrijfsruimte ten hoogste 30% van het vloeroppervlakte bedrijfsruimte mag worden gebruikt ten behoeve van bedrijfsondersteunende bestemmingen (kantoor, showroom, kantine e.d.) mits:

1° door de erfpachter vanuit het terrein geen artikelen rechtstreeks aan de consument worden verkocht en/of geleverd;

2° de bedrijfsondersteunende bestemmingen volledig ten dienste staan van de bedrijfsruimte èn

3° niet als zelfstandige unit worden gebruikt of kennelijk bedoeld zijn om als zelfstandige unit te worden gebruikt;
Indien een hoger percentage van het vloeroppervlakte ten behoeve van bedrijfsondersteunende bestemmingen in gebruik is genomen en/of niet geheel aan de voormelde eisen wordt voldaan handelt de erfpachter in strijd met het bepaalde in artikel 15 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 en is het in artikel 15 bepaalde onverkort van toepassing;

3a. de onbebouwde terreingedeelten zijn bestemd tot 12 parkeerplaatsen en laad- en losruimte en dienen overeenkomstig deze bestemming(en) te worden ingericht en gebruikt;

3b. het parkeren, laden en lossen dient geheel op eigen terrein te geschieden;

3c. behoudens het onder 3a. gestelde mag op het terrein geen buitenopslag plaatsvinden;

4. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
- de verplichting het terrein te bebouwen conform het goedgekeurde bouwplan,
- de verplichting om het terrein 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;

5a. de erfpachter is verplicht met de bebouwing van het terrein aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van de erfpacht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;

5b. tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het erfpachtterrein en het overige werkterrein van bouwmateriaal en afval zijn ontdaan teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;

5c. de bebouwing van het terrein en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 12 maanden na de datum van ingang van de erfpacht;

5d. van het gestelde onder 5a., 5b. en 5c. mag slechts worden afgeweken na voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;

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 een bouwvergunning is afgegeven;"

III. onder de navolgende financiële bepaling(en):

1. comparanten zijn overeengekomen, gelet op artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000, dat de onderhavige erfpachtuitgifte geschiedt tegen een canon die jaarlijks wordt aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau; deze canon bedraagt zevenendertigduizend vijfhonderdachtenzeventig Euro (EUR 37.587,--) en is gebaseerd op een grondwaarde van één miljoen honderdvijfenveertigduizend negenhonderdveertig Euro (EUR 1.145.940,--) en een canonpercentage van drie en achtentwintig honderdste (3,28); en

2. Gemeente en Erfpachter zijn nader overeengekomen, gelet op artikel 10 van de Algemene Bepalingen 2000, dat door betaling door de Erfpachter van een bedrag van één miljoen honderdvijfenveertigduizend negenhonderdveertig Euro (EUR 1.145.940,--) de voornoemde jaarlijkse indexcanon voor het eerste erfpachttijdvak bij vooruitbetaling zal worden voldaan voor de periode van zestien mei tweeduizend elf tot en met vijftien mei tweeduizend éénenzestig; de afkoopsom is gelijk aan de contante waarde van de indexcanon over het bij vooruitbetaling voldane tijdvak tegen een afkooppercentage van twee tweeëntwintig honderste (2,22%), prijspijl vierde kwartaal tweeduizend tien, en bepaald overeenkomstig de in artikel 10 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2000 bedoelde instructie;

C. deze uitgifte voorts geschiedt onder de volgende voorwaarden met betrekking tot het bouwblok, waarin de erfpacht is gelegen, de looptijd van het eerste erfpachttijdvak en de data van aanpassing en betaling van de canon
In het voormelde besluit van de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam is vastgesteld, dat:

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

2. als datum, met ingang waarvan voor het eerst een perceel, gelegen in het onder C.1. omschreven bouwblok, in voortdurende erfpacht is uitgegeven, de zestiende mei tweeduizend elf is vermeld; op welke datum derhalve voor het terrein is begonnen te lopen het eerste erfpachttijdvak bedoeld in artikel 2 lid k. van de Algemene Bepalingen

2000, op welke datum derhalve voor het terrein is begonnen te lopen — de termijn van vijftig jaar, vermeld in artikel 2, lid k. van de Algemene Bepalingen 2000. Het eerste erfpachttijdvak zal derhalve eindigen op — vijftien mei tweeduizend éénenzestig; ———

3. de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan vóór - of op de zestiende mei en de zestiende november van elk jaar; ———

D. **OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING** ———

a. De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat de ——— onderhavige levering 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. ———

b. Ter zake van de overdrachtsbelasting wordt een beroep gedaan op de — vrijstelling, bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en sub a van de Wet op — belastingen van rechtsverkeer, aangezien het terrein niet als ——— bedrijfsmiddel is gebruikt. ———

E. **VERKRIJGING GEMEENTE** ———

Voornoemd Registergoed is door de Gemeente verkregen door de ——— overschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare —— Registers (destijds gehouden te Amsterdam) op één december ——— negentienhonderd zestig in register Hypotheken 4, deel 3997, nummer 79, van - het afschrift van een akte van levering, verleden op dertig november negentien honderd zestig voor mr. F.L. Wicham, destijds notaris te Haarlem, houdende — kwijting voor de koopprijs en afstand werd gedaan van het recht om ontbinding te vorderen op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het —— oude Burgerlijk Wetboek. ———

WOONPLAATSKEUZE ———

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale ——— gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van mij, notaris. ———

VOLMACHT ———

De comparanten zijn gemachtigd bij twee onderhandse akten van volmacht welke aan - deze akte zullen worden gehecht. ———

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend. ———

Deze akte is verleden te Amsterdam op de dag aan het begin van deze akte vermeld. —— Nadat vooraf door mij, notaris, de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparant is - medegedeeld en door mij, notaris, is toegelicht, heeft hij verklaard van de inhoud —— daarvan te hebben kennisgenomen, met de inhoud in te stemmen en op volledige —— voorlezing daarvan geen prijs te stellen. ———

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparant en mij, notaris, — ondertekend om veertien uur vijfentwintig minuten. ————————————————————
(volgen handtekeningen)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

