NOTARIS
KANTOOR
SPIER &
HAZENBERG

117164.01/OS/SH/2

UITGIFTE IN VOORTDURENDE ERFPACHT
E 14817/1 - Oudezijds Achterburgwal 27

Heden, een mei tweeduizend zeventien, verschenen voor mij, mr. [redacted], kandidaat-notaris, hierna te noemen: "notaris", als waarnemer van mr. [redacted] notaris te Amsterdam:

1. mevrouw [redacted] geboren te [redacted], werkzaam ten kantore van mij, notaris, aan het Westeinde 24 te 1017 ZP Amsterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de **gemeente Amsterdam** (zijnde een publiekrechtelijke rechtspersoon), kantoorhoudende te 1011 PN Amsterdam, Amstel 1; te dezer zake kantoorhoudende bij Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam aan het adres: Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam, correspondentieadres Postbus 1104 – 1000 BC Amsterdam;
hierna ook te noemen: "de gemeente", ter ene zijde; en
2. mevrouw [redacted] geboren te [redacted], werkzaam ten kantore van mij, notaris, aan het Westeinde 24 te 1017 ZP Amsterdam,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de stichting: **Stichting Vastgoed MRL**, gevestigd te Eindhoven, kantoorhoudende te 5617 AB Eindhoven, Klokgebouw 188, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 68275668;
hierna ook te noemen: "erfpachter", ter andere zijde.

OVEREENKOMST

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat zij een overeenkomst strekkende tot uitgifte in erfpacht zijn aangegaan met de inhoud als in deze akte vermeld, ten gevolge waarvan de comparant ter ene zijde verklaarde, zulks ter uitvoering van het besluit van Grond en Ontwikkeling de dato twintig april tweeduizend zeventien met nummer: MB 2017-1574 (**E 14817/1**), waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht, het navolgende:
dat er bestuurlijke goedkeuring wordt verleend aan de aan Stichting Vastgoed MRL gedane gemeentelijke aanbieding de dato eenendertig maart tweeduizend zeventien met kenmerk nummer 2017-1574, welke aanbieding, gehecht aan voormeld besluit, door Stichting Vastgoed MRL werd geaccepteerd de dato vier april tweeduizend zeventien, en waarin

onder meer het navolgende werd overeengekomen: ----------
UITGIFTE IN ERFPACHT ----------
om met ingang van één mei tweeduizend zeventien, in voortdurende---
erfpacht uit te geven aan de erfpachter, die verklaarde in voortdurende ------
erfpacht aan te nemen: ----------

een perceel grond met woonhuis, erf en verder toebehoren, plaatselijk--
bekend als **Oudezijds Achterburgwal 27 te 1012 DA Amsterdam**, --
kadastraal bekend **gemeente Amsterdam sectie G nummer 2039**, --
groot tweeëntachtig centiare; ----------
welk registergoed is aangewezen als beschermd monument in de zin ----
van het overgangsrecht in de Erfgoedwet;----------
welk terrein op de aan deze akte gehechte, door de comparanten--------
ondertekende en mee ingeschreven kaart de dato drie oktober----------
tweeduizend zestien met nummer 2016-554 is aangegeven met ---------
lijnarcering; ----------

onder de verplichting voor de erfpachter tot betaling aan de gemeente -------
Amsterdam als eigenares van de in erfpacht uitgegeven grond van:----------

- een totale jaarlijkse indexcanon van dertigduizend vierhonderd euro-----
  (€ 30.400,00); en ----------
- een eenmalige vergoeding voor de opstal van----------
  vijfhonderdzesentachtigduizend zeshonderdzesenveertig euro ----------
  (€ 586.646,00). ----------

CANON----------
Gelet op artikel 7 van na te melden Algemene Bepalingen is met de ----------
erfpachter overeengekomen dat de onderhavige erfpachtuitgifte geschiedt ---
tegen een jaarlijkse indexcanon van dertigduizend vierhonderd euro ----------
(€ 30.400,00), welke jaarlijks wordt aangepast aan de ontwikkeling van het -
algemeen prijsniveau, en welke gebaseerd is op een grondwaarde van een---
miljoen dertienduizend driehonderdvierenvijftig euro (€ 1.013.354,00) en ----
een canonpercentage van drie procent (3%).----------
ALGEMENE EN BIJZONDERE ERFPACHTBEPALINGEN----------
De onderhavige uitgifte in erfpacht is geschied: ----------

A. onder **de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000-Amsterdam**, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam -
   bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689 en-------
   opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de ----
   openbare registers te Amsterdam op zevenentwintig december ----------
   tweeduizend in deel 17109 nummer 37, hierna ook aangeduid met de---
   "Algemene Bepalingen 2000"; ----------
   verklarende de comparanten, handelend als gemeld, met die algemene -
   bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te ------
   verlangen, alsmede;----------
B. onder **de navolgende bijzondere bepalingen**, waarin met "het -------
   terrein" wordt bedoeld: het bij deze akte in erfpacht uitgegeven en ------

aanvaarde terrein en met "Burgemeester en Wethouders": ----------
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam: ----------

1. Afwijking Algemene Bepalingen 2000: ----------
in afwijking van artikel 7 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 ---
zal het canonpercentage worden vastgesteld op drie procent (3%) -
indien bepaling overeenkomstig het in dat lid gestelde, tot een -----
lager canonpercentage zou leiden; ----------

2. de onroerende zaak dient te worden aanvaard in de staat waarin ---
het zich bevindt, met dien verstande dat: ----------
   A. het de gemeente niet bekend is dat er feiten zijn waaruit blijkt dat het terrein in zodanige mate is verontreinigd met giftige, -- chemische en/ of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het---------- aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans ---- geldende milieuwetgeving en/ of milieurechtspraak aanleiding - zou geven tot sanering of tot het nemen van andere---------- maatregelen. Als de Erfpachter na aanvaarding grondwerk----- verricht waarbij grond vrijkomt die verontreinigd is en---------- waarvoor een saneringsplan of BUS-melding (melding Besluit-- Uniforme Saneringen) nodig is, dan komen de daaraan--------- verbonden kosten voor zijn rekening; artikel 4 lid 2 van de ---- Algemene Bepalingen 2000 wordt uitgesloten.----------
   B. deze zaak vrij 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. deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in---------- milieuhygiënische zin op grond van de Wet ---------- Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere-------- bepalingen genoemde bestemmingen; ----------
   D. het gebouw een monumentale status heeft; ----------

3. a. het terrein en het gebouw zijn bestemd tot vier (4) ---------- prostitutieramen en slechts ten dienste van prostitutie en ------ exploitatie van prostitutieramen groot in totaal éénhonderdvijf vierkante meter bruto vloeroppervlak (105 m2 bvo) en drie---- (3) vrije sector huurwoningen tezamen groot in totaal---------- éénhonderddertig vierkante meter gebruiksvloeroppervlak ----- (130 m2 gbo); ----------

3. b. de erfpachter is verplicht het erfpachtrecht overeenkomstig de onder 3a. genoemde bestemmingen te gebruiken; ----------

3. c. het is de erfpachter niet geoorloofd het erfpachtrecht (en/of --- de onroerende zaak) te gebruiken voor: ----------
   (i) exploitatie van bordelen anders dan raambordeel, --------- exploitatie van peepshows, escortservice, seksbioscopen, -

sekswinkels, erotisch getinte massagesalons, ----------
sekstheaters, seksinrichtingen of een ander bedrijf of -----
beroep dat in strijd is met de goede zeden; ----------

(ii) exploitatie van speelautomaten, amusementshal, casino, -
bingohal en/of het uitoefenen of doen uitoefenen van -----
gokspellen en/of de exploitatie van een nachtclub, of een -
ander bedrijf of beroep waarbij de uitoefening de ----------
leefbaarheid aantast; ----------

(iii) het exploiteren van kwalitatief laagwaardige ----------
horecagelegenheden, zoals een snackbar, grill-room,------
sportcafé, coffeeshop; ----------

(iv) exploitatie van een headshop, growshop, smartshop en ---
andere (soft)druggerelateerde bestemmingen; ----------

(v) exploitatie van een geldwisselkantoor, belhuis, mini- ------
supermarkt, souvenirshop, open pui- en loketverkoop; ----

4. a. indien erfpachter voornemens is het erfpachtrecht geheel of ---
gedeeltelijk te vervreemden, dan wel in ondererfpacht uit te ---
geven, is erfpachter verplicht dit voornemen schriftelijk mede -
te delen aan Burgemeester en Wethouders met het verzoek ---
aan Burgemeester en Wethouders goedkeuring te verlenen ----
aan de voorgenomen vervreemding aan de beoogd ----------
rechtsopvolger(s) alsmede aan de voorgenomen functie; -------
onder vervreemding wordt mede verstaan het vestigen van----
een zakelijk genotsrecht en een scheiding en deling van het ---
erfpachtrecht tussen gezamenlijke rechthebbenden en het -----
indirect overdragen van het erfpachtrecht (bijvoorbeeld door --
verkoop van aandelen en/of verkoop en overdracht in ----------
economische zin);----------

4. b. de Gemeente zal binnen twee weken na ontvangst van het-----
verzoek tot goedkeuring als bedoeld in artikel 4a. de beoogd --
rechtsopvolger(s) verzoeken documenten over te leggen ten---
behoeve van het onderzoek naar zijn of haar integriteit;--------

4. c. de Gemeente zal de gevraagde toestemming in ieder geval, ---
maar niet uitsluitend, weigeren indien: ----------

a. de beoogd rechtsopvolger niet voldoet(n) aan het ten -----
tijde van de aanvraag geldende integriteitsbeleid van de --
Gemeente (thans Beleidsregel Integriteit en ----------
Overeenkomsten); ----------

b. vervreemder of de beoogd rechtsopvolger(s) ----------
onvoldoende medewerking verlenen aan het onderzoek ---
naar de integriteit van de beoogd rechtsopvolger(s); ------

c. op basis van de beschikbare informatie naar het oordeel --
van Burgemeester en Wethouders niet kan worden --------
vastgesteld dat de beoogde rechtsopvolger(s) gebruik-----

maakt/maken van een transparante----------
ondernemingsstructuur en een transparante en bonafide--
financieringsstructuur; ----------

4. d. binnen zestig (60) dagen na ontvangst door de Gemeente van-
het verzoek tot goedkeuring als bedoeld in artikel 4a.,----------
vergezeld van de door de Gemeente gevraagde documenten---
als bedoeld in artikel 4b. ten behoeve van het----------
integriteitsonderzoek, zal Burgemeester en Wethouders een ---
beslissing nemen op het verzoek tot goedkeuring voor de ------
vervreemding. De termijn start wanneer de gevraagde ---------
documenten compleet zijn. Deze termijn kan eenmaal met-----
dertig (30) dagen worden verlengd, indien het onderzoek naar
de integriteit van de beoogd rechtsopvolger(s) daar aanleiding
toe geeft; ----------

4. e. indien goedkeuring aan vervreemding op de gronden als -------
bedoeld in artikel 4c. door Burgemeester en Wethouders is ----
geweigerd, dan is de rechthebbende niet bevoegd het----------
erfpachtrecht aan de beoogde rechtsopvolger(s) waarvoor -----
toestemming is aangevraagd, te vervreemden; ----------

4. f. indien Burgemeester en Wethouders binnen zestig (60) dagen-
dan wel, na verlenging van de beslistermijn, binnen negentig--
(90) dagen na ontvangst van het schriftelijke verzoek tot ------
goedkeuring als bedoeld in artikel 4a. vergezeld van de door---
de Gemeente gevraagde documenten als bedoeld in artikel 4b-
de gevraagde goedkeuring heeft verleend dan wel geen --------
beslissing heeft genomen, dan is de erfpachter bevoegd het ---
erfpachtrecht aan de beoogd rechtsopvolger(s) waarvoor-------
goedkeuring is aangevraagd, te vervreemden; ----------

4. g. de uitkomst van de screening uit hoofde van dit artikel laat de-
mogelijkheid en consequenties van een eventuele screening ---
van de beoogd rechtsopvolger(s) op grond van de Wet Bibob --
in het kader van een vergunningprocedure onverlet;----------

5. bij niet-nakoming van de in artikel 3. en 4. van deze bijzondere ----
bepalingen omschreven verplichtingen, zal de erfpachter een boete
verbeuren van ten hoogste tien maal de actuele jaarcanon, ---------
onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te----------
vorderen en/of verdere schadevergoeding en zonder dat enige------
ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst vereist zal zijn-------
en/of de bevoegdheid van de gemeente om het erfpachtrecht-------
vervallen te verklaren;----------

6. voor zover een of meer bepalingen in artikel 3., 4. en 5. niet--------
strekken tot het wezen van het erfpachtrecht, wordt/worden die----
bepaling(en) geacht een kettingbeding te zijn dan wel een ----------
kwalitatieve verplichting te zijn; ----------

7. de erpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:----------
   - de verplichting om de onroerende zaak overeenkomstig de-----
     bestemming(en) te gebruiken en ----------
   - het verbod het bouwvolume van de in erfpacht uitgegeven -----
     onroerende zaak 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; -----
8. erfpachter dient ervoor te zorgen dat de uit de Algemene----------
   Bepalingen 2000 en uit de bijzondere bepalingen voortvloeiende----
   rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruikers(s) van-----
   toepassing zullen zijn. ----------

SLOTBEPALINGEN ----------

Tenslotte wordt vastgesteld dat:----------

A. het hierbij in erfpacht uitgegeven terrein geacht wordt een bouwblok te-
   vormen waarvan de grenzen zullen worden gevormd door de (niet-------
   gemeenschappelijke) kadastrale grenzen van het terrein;----------
B. als datum, met ingang waarvan voor het eerste een gemeenteterrein,---
   gelegen in het onder A. omschreven bouwblok, in voortdurende----------
   erfpacht is uitgegeven, aan te nemen de datum van ingang van het -----
   onderhavige erfpachtrecht, te weten één mei tweeduizend zeventien; ---
C. dat het eerste erfpachttijdvak van vijftig (50) jaar voor in het onder A.--
   omschreven bouwblok derhalve zal eindigen op **dertig april** ----------
   tweeduizend zevenenzestig; ----------
D. dat de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan----
   vóór of op de eerste mei en de eerste november van elk jaar. ----------

EIGENDOMSVERKRIJGING/BEZWARING ----------

Voorts verklaarde de comparant sub 1, handelend als gemeld, dat het in -----
erfpacht uitgegeven en aanvaarde terrein door de gemeente Amsterdam als -
volgt in eigendom is verkregen: ----------

door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst-
voor het Kadaster en de Openbare Registers van een afschrift van een --
akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, mede heden, ---
voor een waarnemer van notaris mr. [redacted]te Amsterdam ----------
verleden. ----------

De comparant sub 1, handelend namens de gemeente, verklaarde tevens, ---
dat het terrein, waarop bij deze akte voortdurende erfpacht wordt ----------
gevestigd, niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken, noch met -------
inschrijvingen daarvan.----------

AANSPRAKEN----------

Alle aanspraken die de gemeente ten aanzien van het erfpachtrecht kan of---
zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, ---
(onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op de erfpachter.-
Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als -

bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek draagt de ----------
gemeente deze aanspraken, alsmede de rechten uit premieregelingen, -------
garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen---
overdraagbaar zijn, bij deze over aan de erfpachter, zonder tot enige---------
vrijwaring gehouden te zijn. ----------
De gemeente is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot--
het erfpachtrecht mochten bestaan aan de erfpachter te overhandigen en ----
alles te doen wat nodig is om deze ten name van de erfpachter te doen ------
stellen. ----------
De erfpachter is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende---------
rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens
wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.----------
KOSTEN/OVERDRACHTSBELASTING ----------
Alle kosten van de onderhavige uitgifte erfpacht, waaronder de notariële -----
kosten, de overdrachtsbelasting ten bedrage van eenenvijftigduizend---------
zevenhonderdacht euro (€ 51.708,00), alsmede het kadastrale recht zijn-----
voor rekening van erfpachter. ----------
Ter berekening van bovengenoemd, aan overdrachtsbelasting verschuldigd, -
bedrag wordt:----------

* voor het gedeelte zijnde de vier (4) prostitutieramen:----------
  - het betreffende gedeelte van de opstalvergoeding ad ----------
    tweehonderdzesendertigduizend tweehonderdtwaalf euro----------
    (€ 236.212,00) vermeerderd met een kapitalisatie van de----------
    betreffende erfpachtcanon zijnde vijfhonderdvierduizend ----------
    achthonderdvijftien euro (€ 504.815,00); ----------
* voor het gedeelte zijnde de woningen:----------
  - het betreffende gedeelte van de opstalvergoeding ad ----------
    driehonderdvijftigduizend vierhonderdvierendertig euro----------
    (€ 350.434,00) vermeerderd met een kapitalisatie van de----------
    betreffende erfpachtcanon zijnde elfduizend ----------
    negenhonderdvijfentachtig euro (€ 11.985,00); ----------
    over deze waarde wordt op basis van artikel 14 lid 2 van de Wet ---
    op de Belastingen van Rechtsverkeer, overdrachtsbelasting ---------
    geheven naar een tarief van twee procent (2%). ----------

KWIJTING----------
Erfpachter heeft de aan de gemeente verschuldigde bedragen terzake --------
onderhavige uitgifte in erfpacht voldaan door storting op een rekening van---
mij, notaris. ----------
De gemeente verleent de erfpachter daarvoor kwijting. ----------
VOLMACHT----------
Van gemelde volmachten blijkt uit twee (2) aan deze akte gehechte ----------
onderhandse akten van volmacht.----------
WOONPLAATSKEUZE ----------
Ter zake van deze overeenkomst verklaarden de comparanten voor partijen -

wat betreft de gemeente Amsterdam woonplaats te kiezen ten stadhuize -----
van Amsterdam en wat betreft partij ter andere zijde alsmede voor ----------
aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting ten kantore van de ---
notaris bewaarder van deze akte. ----------
SLOT ----------
De comparanten zijn mij, notaris, bekend, en de identiteit van de bij deze ---
akte betrokken comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de --------
daartoe bestemde documenten vastgesteld. ----------
WAARVAN AKTE, in minuut is verleden te Amsterdam op de datum in het ----
hoofd dezer akte vermeld. ----------
Na zakelijke opgave en toelichting van de inhoud van deze akte aan de-------
comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte
tijdig tevoren te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan -
geen prijs te stellen. ----------
Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparanten en----
mij, notaris, ondertekend om zeventien uur. ----------
(Waarna ondertekening volgt)

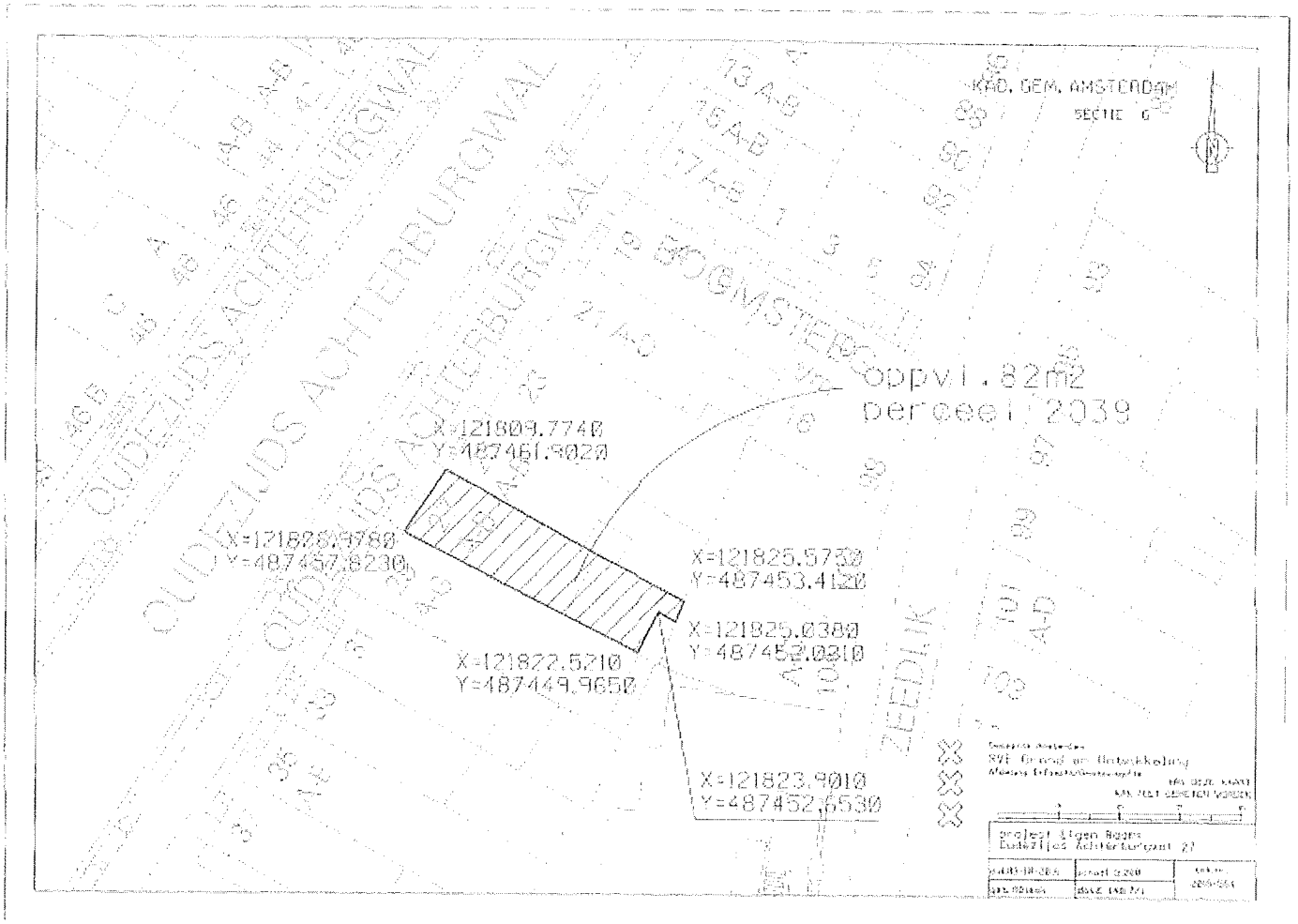
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
door mij, mr. [redacted], als
waarnemer van mr. [redacted],
notaris te Amsterdam.
Amsterdam, 2 mei 2017

Mr. E.O. SPIER * NOTARIS TE AMSTERDAM

[redacted]

De ondergetekende, mr. [redacted], als waarnemer van mr. [redacted], notaris te Amsterdam, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

[redacted]


KAD. GEM. AMSTERDAM
SECTIE G
oppvl. 82m2
perceel 2039
X=121809.7740
Y=487461.9020
X=121826.9780
Y=487457.8230
X=121825.5730
Y=487453.4120
X=121825.0380
Y=487452.0810
X=121822.5210
Y=487449.9650
X=121823.9010
Y=487452.6530
OUDEZIJDS ACHTERBURGWAL
OUDEZIJDS ACHTERBURGWAL
OUDEZIJDS ACHTERBURGWAL
OUDE ZIJDS ACHTERBURGWAL
OUDE ZIJDS ACHTERBURGWAL
OUDE

Dienst voor het kadaster en de openbare registers

Aan
Notariskantoor Spier & Hazenberg
AMSTERDAM

kadaster

Bewijs van inschrijving

Onderwerp
OZ4 70602/162

Uw kenmerk
M-117164Uitgifte OZABwal 27

Geachte relatie,

Op 2-5-2017 om 12.34 uur is ingeschreven het stuk OZ4 70602/162.

De ondertekenaar van dit stuk is: [redacted]

De inschrijving betreft de volgende stukken:

1 Stuk (Digitaal) : M 117164.01Uitgifte OZAchterburgwal 27.pdf

Met vriendelijke groeten,

Mr. [redacted]
Bewaarder van het kadaster en de openbare registers