

Dagregister		Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder,	6050 22 68
deel	nr.				
029.	1971	Rotterdam	16 SEP. 1980		met 4... v... zonder N

Aantekeningen:

Uitg. exfr. 30-6-2030
60

1x

Heden de twaalfde september negentienhonderd tachtig, -----
verschenen voor mij, Marius de Vos, -----
notaris ter standplaats Rotterdam: -----

de heer Hendrik Dedert, -----

ambtenaar ter secretarie van (de gemeente Rotterdam, J wonende te Rotterdam, ten deze volgens zijn verklaring die gemeente vertegenwoordigende, daartoe aangewezen door de burgemeester van de gemeente Rotterdam krachtens het bepaalde bij het tweede lid van artikel 78 van de gemeentewet en als zodanig handelende ter uitvoering van het besluit van de raad van de gemeente Rotterdam genomen in zijn openbare vergadering van vier en twintig juli negentienhonderd tachtig, -----

----- ter ene zijde, en ---
de heer Bart Frans Bambach, directeur ener woningstichting, wonende te Rotterdam; -----

ten deze volgens zijn verklaring handelende als schriftelijk lasthebber van: -----

- a. de heer Johan Adriaan Kapsenberg, directeur ener vennootschap, wonende te Rotterdam; -----
- b. de heer Pieter Strijbos, referendaris, wonende te Rotterdam; -----

die bij het verstrekken van die last hebben gehandeld in hoedanigheid van voorzitter, respectievelijk sekretaris van het bestuur van en in die hoedanigheid konform artikel 8 lid 3 der statuten gezamenlijk rechtsgeldig vertegenwoordigende (de te Rotterdam gevestigde stichting: Woningstichting "Onze Woning" J ter uitvoering van een besluit van het bestuur der stichting genomen in zijn vergadering van een en twintig april negentienhonderd tachtig; -----

van bedoeld bestuursbesluit blijkt uit een aan deze akte gehecht uittreksel uit de notulen van de betreffende vergadering; van voormelde lastgeving blijkt uit een onderhandse akte van lastgeving en volmacht, welke, na overeenkomstig de wet voor echt erkend en getekend te zijn, aan deze akte zal worden gehecht; -----

2x

wordende gemelde stichting hierna ook genoemd "erfpachter",
----- ter andere zijde. ---

De comparant ter ene zijde, handelende in zijn gemelde hoedanigheid, verklaarde -----

A. in erfpacht uit te geven aan de stichting Woningstichting "Onze Woning", gevestigd te Rotterdam, -----
voor welke de comparant ter andere zijde, handelende als gemeld, verklaarde in erfpacht aan te nemen -----

f (de percelen grond gelegen te Rotterdam aan de -----
Franselaan 174a tot en met 180c en 238a tot en met 240c, kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie AA nummer 931, groot vijf honderd een en veertig centiare en 997, groot twee honderd vier en tachtig centiare, Belgischestraat 2a tot en met 32c, Finsestraat 1a tot en met 31c, kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie AA nummer 992, groot veertig are en acht en twintig centiare en Spangensekade 104a tot en met 113d, Balkenstraat 10a tot en met 12d, kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie Z nummer 3543, groot negentien are en drie en negentig centiare, } zulks voor het tijdvak, ingegaan zijnde op één juli negentienhonderd tachtig en eindigende op dertig juni tweeduizend dertig onder de verplichting voor de erfpachter tot betaling aan de gemeente Rotterdam van een canon van een en zestig duizend twee honderd zes en dertig gulden (f 61.236,--) per jaar; -----

B. te hebben verkocht en mitsdien bij deze in vrije eigendom onder vrijwaring als naar rechten over te dragen aan en ten behoeve van genoemde stichting, voor welke stichting de comparant ter andere zijde, handelende in zijn gemelde hoedanigheid, verklaarde, dat die stichting heeft gekocht en bij deze in eigendom aanneemt -----
alle rechten, gene uitgezonderd, welke de gemeente Rotterdam kan doen gelden op de op de sub A genoemde percelen aanwezige honderd twee en zestig woningen -----
zulks tegen een vergoeding van drie miljoen zes honderd een en dertig duizend zes honderd acht gulden en veertig cent (f 3.631.608,40) in totaal. -----

Deze uitgifte in erfpacht geschiedt: -----

a. voor zover daarvan niet in de betreffende akte is afgeweken, onder de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente Rotterdam, welke zijn bestemd voor woningbouw, vastgesteld door de raad van die gemeente bij zijn besluit van één september negentienhonderd een en dertig, neergelegd in een akte, op twee en twintig januari negentienhonderd zestig voor notaris H.J. Maas te Rotterdam verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op drie en twintig januari daaraanvolgende, in deel 3319, nummer 48, hierna te noemen Algemene Bepalingen; -----
verklarende de comparant ter andere zijde, dat de door hem vertegenwoordigde stichting met die Algemene Bepalingen bekend is en daarvan geen nadere omschrijving verlangt; -----

b. de bepalingen van Maatschappelijk Gebonden Eigendom zoals opgenomen als bijlage bij deze akte van uitgifte in erfpacht; -----

c. onder de volgende bijzondere voorwaarden. -----

----- Artikel 1 -----

De artikelen 3, 4, 7 en 10 lid 3 van de Algemene Bepalingen blijven buiten toepassing. -----

----- Artikel 2 -----

1. De canon wordt jaarlijks aangepast aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage, hierna te noemen: C.B.S. te publiceren prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie der reeks van werknemersgezinnen beneden een en dertig duizend gulden -----
(f 31.000,--) op basis van prijspeil negentienhonderd vijf en zeventig is honderd en wel voor de eerste maal op één juli negentienhonderd een en tachtig. -----
De jaarlijkse aanpassing per één juli zal worden bereikt door vermenigvuldiging van de laatstverschuldigde canon met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het bedoelde indexcijfer dat werd gepubliceerd voor de maand mei van het jaar waarin de aanpassing plaats heeft of - bij het ontbreken van die publikatie - voor de het laatst daaraan voorafgegane maand ten aanzien waarvan de publi-

katie wel is geschied en de noemer door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de maand mei van het vorige jaar. -----

Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publikatie van prijsindexcijfers voor de gezinsconsumptie der reeks van werknemersgezinnen beneden een en dertig duizend gulden (f 31.000,--) op een meer recente tijdbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden met gebruikmaking van de door het C.B.S. te dier zake te bepalen faktor. -----

2. De in lid 1 berekende aanpassing wordt echter slechts voor tachtig procent in rekening gebracht aan de erfpachter.
3. Burgemeester en wethouders brengen de aangepaste canons uiterlijk veertien dagen voor het verstrijken van de desbetreffende jaarlijkse perioden ter kennis van de erfpachter. Indien het recht van erfpacht met hypotheek mocht zijn bezwaard, zullen burgemeester en wethouders tevens de aangepaste canons ter kennis brengen van de hypotheekhouders, die het bepaalde bij artikel 16, lid 1 van de Algemene Bepalingen hebben nageleefd. Te late kennisgeving van de aangepaste canon ontslaat de erfpachter niet van de verplichting tot betaling van het nieuw verschuldigde bedrag. -----
4. De jaarlijkse aanpassing als bedoeld in de leden 1 en 2 alsook de herwaardering zoals bedoeld in artikel 3 worden voor wat betreft de in verhuurde staat verkerende woningen niet in rekening gebracht gedurende de periode één juli negentienhonderd tachtig tot één juli tweeduizend indien en voor zolang zij in verhuurde staat blijven. Na één juli tweeduizend wordt in onderling overleg met de betrokken woningcorporatie eerderbedoelde aanpassing alsook herwaardering voor de alsdan nog in verhuurde staat verkerende woningen bepaald. -----
Zodra de verhuurde woning echter in gebonden eigendom wordt verkocht, wordt de canon aangepast aan de canon(s) voor die woningen die ten tijde van evenbedoelde verkoop

reeds in gebonden eigendom zijn uitgegeven. -----

----- Artikel 3 -----

1. Onverminderd het gestelde in artikel 2 wordt de canon telkens na een tijdvak van tien jaar per één juli van dat betreffende jaar opnieuw vastgesteld, zulks in verband met de waardeverandering van de grond, mits tenminste vier maanden voor bedoelde datum van dit verlangen aan de wederpartij per aangetekende brief wordt kennis gegeven. -----
2. Ingeval de gemeente de wijziging verlangt, geeft zij, indien het recht van erfpacht met hypotheek mocht zijn bezwaard, onder inachtneming van het vorenstaande, tevens daarvan kennis aan de hypotheekhouders, die het bepaalde bij artikel 16, lid 1 der Algemene Bepalingen hebben nageleefd. -----
3. Het bedrag van de canon wordt in onderling overleg bepaald. Indien op bedoelde data omtrent het bedrag van de canon geen overeenstemming is verkregen, wordt het bedrag door drie deskundigen vastgesteld. -----
In dat geval vindt het bepaalde bij artikel 23, lid 2 der Algemene Bepalingen toepassing, met dien verstande, dat binnen twee maanden na de benoeming de uitspraak der deskundigen ter kennis van partijen en van de hypotheekhouders wordt gebracht. -----
De kosten der deskundigen worden gedragen door de gemeente en de erfpachter volgens een verdeling door de deskundigen naar gelang deze bij hun beslissing omtrent het bedrag van de canon niet zijn tegemoet gekomen aan het verlangen van elke partij. Indien één der partijen de door één of meer deskundigen na afloop van zijn of hun werkzaamheden in te dienen declaratie te hoog acht en een minnelijke regeling niet blijkt getroffen te kunnen worden, zal op verzoek van de meest gerede partij de vaststelling van het aan die deskundige of die deskundigen uit te betalen bedrag geschieden door de kantonrechter binnen wiens ressort het terrein is gelegen. -----
De deskundigen worden door de meest gerede partij in kennis gesteld van de voorwaarden van deze overeenkomst

voor zover voor hen van belang. Door het aanvaarden van zijn benoeming onderwerpt een deskundige zich aan voormelde voorwaarden. -----

4. De drie deskundigen stellen de canon vast overeenkomstig de canons, welke ten tijde van de in dit artikel bedoelde tijdstippen bij uitgifte in erfpacht van andere vergelijkbare terreinen in rekening worden gebracht, zulks onder inachtneming van: -----

a. de infrastructurele invloeden op de waarde van de grond, die zijn opgetreden vanaf het tijdstip waarop het recht van erfpacht is ingegaan; -----

b. de schaarste aan bouwgrond met een bestemming overeenkomstig die van het bij deze akte in erfpacht uitgegeven terrein; -----

c. de voorwaarden onder welke het recht van erfpacht is verleend en die onder welke de uitgifte in erfpacht van andere terreinen plaatsvindt; -----

en voorts -----

d. laten zij daarbij de opstallen en bedrijven buiten beschouwing, welke hetzij op het terrein hetzij op naburige terreinen hetzij ten behoeve van één van deze aanwezig zijn. -----

5.a. wanneer de drie deskundigen of twee hunner het eens zijn over de waarden, bepaald overeenkomstig het gestelde in lid 4 van dit artikel, wordt hun schatting aangenomen; --

b. wanneer echter alle drie het oneens zijn, wordt aangenomen de helft van de som van de beide schattingen, waartussen het geringste verschil ligt, terwijl, indien het verschil tussen de laagste en de middelste precies gelijk mocht zijn aan het verschil tussen de middelste en de hoogste taxatie de middelste schatting wordt aangenomen. -----

6. In plaats van artikel 8, lid 1 van de Algemene Bepalingen wordt gelezen: -----

De canon moet in driemaandelijkse termijnen bij vooruitbetaling worden voldaan telkens aan het begin van een kalenderkwartaal. De per zodanig tijdvak verschuldigde bedragen worden op één gulden (f 1,--) naar boven afge-

rond. -----

----- Artikel 4 -----

Indien meer (rechts)personen als erfpachters optreden wijzen zij terstond één hunner als vertegenwoordiger aan en geven daarvan, alsmede van vervanging van deze vertegenwoordigers terstond schriftelijk kennis aan burgemeester en wethouders. Vorderingen of kennisgevingen uit hoofde van deze overeenkomst geschieden door deze vertegenwoordiger en worden tot hem gericht. -----

----- Artikel 5 -----

- 1.a. de grond mag nu of later voor geen ander doel worden gebruikt en bestemd dan voor het hebben daarop van honderd twee en zestig woningen; -----
- b. de thans onbebouwd zijnde grond mag uitsluitend worden gebruikt als tuin en als zodanig naar genoegen van burgemeester en wethouders worden aangelegd en onderhouden;
- c. onverminderd het hiervoor sub a bepaalde mogen de terreinen niet worden gebruikt voor het opslaan van motor- en andere brandstoffen; -----
- d. ongeacht een eventueel krachtens enige publiekrechtelijke regeling verleende vergunning voor het plaatsen van benzinepompen, is het verboden de op het desbetreffende perceel aanwezige opstallen dan wel dit perceel zelve of een deel daarvan op enigerlei wijze dienstbaar te maken voor de verkoop van motorbrandstoffen op of nabij de percelen.
2. In plaats van artikel 10, lid 2 van de Algemene Bepalingen wordt gelezen: -----
Op of aan de opstallen en terreinafscheidingen, welke op de in erfpacht uitgegeven terreinen zijn gesticht, worden alleen aangebracht, reclame, opschriften, aankondigingen, tekens en dergelijke betreffende het bedrijf, dat in die opstallen wordt gevestigd; alle andere reclame enzovoorts, ook die, welke buiten de wil van de erfpachter mocht zijn aangebracht, zal onverwijld door hem naar genoegen van burgemeester en wethouders worden verwijderd. -----
3. In aanvulling op het gestelde bij artikel 10, lid 6 van de Algemene Bepalingen wordt bepaald, dat het in erfpacht uitgegevene onverminderd wettelijk vereiste vergunningen,

slechts zodanig wordt gebruikt, dat daardoor jegens bedrijven, woningen of het verkeer in de omgeving geen gevaar of hinder - met inbegrip van het veroorzaken van stof en stank - wordt veroorzaakt of schade wordt toegebracht, een en ander naar het oordeel van burgemeester en wethouders. -----

----- Artikel 6 -----

In artikel 7 lid 2 van de Algemene Bepalingen worden de woorden "van ten hoogste duizend gulden" vervangen door de woorden "gelijk aan tien maal het bedrag van de jaarlijkse canon, doch ten minste van duizend gulden en ten hoogste van honderduizend gulden". -----

----- Artikel 7 -----

In plaats van artikel 24 van de Algemene Bepalingen wordt gelezen: -----

Indien het erfpachtsrecht eindigt door het verloop van de termijn waarvoor het verleend is, en een nieuwe overeenkomst met de erfpachter niet aangegaan wordt, gaan de opstallen in eigendom over aan de Gemeente tegen een vergoeding berekend volgens de methode van de zogenaamde M.G.E. (Maatschappelijk Gebonden Eigendom)-prijsvorming zoals vastgelegd onder nummer 7 van de door partijen gewaarmerkte en aan deze akte gehechte bijlage "Bepalingen van Maatschappelijk gebonden Eigendom". -----

----- Artikel 8 -----

Erfpachter is bevoegd, echter niet eerder dan elf jaar voor het verstrijken van de termijn waarvoor het erfpachtsrecht is verleend, te verlangen, dat de gemeente binnen één jaar, nadat de erfpachter een daartoe strekkend verzoek aan de gemeente heeft gedaan, zich uitspreekt over haar bereidheid om al dan niet na het verstrijken van de termijn een nieuwe erfpachts-overeenkomst aan te gaan onder alsdan te stellen voorwaarden. -----

----- Artikel 9 -----

In plaats van artikel 28 lid 1 van de Algemene Bepalingen wordt gelezen: -----

Indien de erfpachter een termijn, binnen welke hij een verplichting nakomen moet, ongebruikt laat voorbijgaan is hij door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een schriftelijke ingebrekestelling vereist wordt. ---

Rotterdam

6050

22 72

vierde en
laatste

volgblad

----- Artikel 10 -----

Bij elke eerste overdracht van de woningen aan de individuele bewoners door de erfpachter betaalt deze aan de gemeente één procent van de basisprijs zoals genoemd onder 7 van de in artikel 8 genoemde "Bepalingen van Maatschappelijk Gebonden Eigendom".

Bovenbedoelde betaling geschiedt op dezelfde dag waarop de overdracht plaatsvindt door overschrijving op postrekening nummer 48355 van het Grondbedrijf, Galvanistraat 15, Rotterdam.

----- Artikel 11 -----

1. De erfpachter is verplicht in het kader van de maatschappelijk gebonden eigendom een aparte administratie aan te houden van de kosten en baten van het onderhavige project te weten de honderd twee en zestig woningen, zulks in verband met de garantiestelling ten behoeve van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.
2. De erfpachter is verplicht in juni van elk jaar een ----- overzicht te geven aan de Dienst van Volkshuisvesting van de onder lid 1 genoemde administratie. Voorts dient de erfpachter te allen tijde en bij voortduring op elk gewenst moment de Dienst van Volkshuisvesting inzage te verlenen in de stukken betrekking hebbend op het project.
3. Mogelijk geboekte overschotten op het onderhavige project dient de erfpachter op een aparte rekening te registreren opdat deze aangewend kunnen worden - zulks ter beoordeling van burgemeester en wethouders - voor andere oudbouw maatschappelijk gebonden eigendom projecten dan wel andere bestemmingen in het belang van de Volkshuisvesting.

Indien de gemeente zulks verlangt is de erfpachter verplicht de geboekte overschotten in te brengen in een later op te richten egalisatiefonds voor de maatschappelijk gebonden eigendom, waarvan het beheer mede berust bij de gemeente Rotterdam.

De comparant ter andere zijde, handelend als gemeld, verklaarde tenslotte: -----

dat het doel van de door hem vertegenwoordigde stichting is om uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam

te zijn; -----
dat de statuten van gemelde stichting na verkregen toestemming van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening laatstelijk in haar geheel zijn vastgesteld bij akte, op vijf en twintig juli negentienhonderd negen en zeventig voor G.E.M. Kuijntjes, notaris ter standplaats Rotterdam verleden; dat de in deze akte vervatte verkrijging door genoemde stichting is vrijgesteld van overdrachtsbelasting krachtens het bepaalde in artikel 15 lid 1, sub o van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer en verklaarde mitsdien bij deze een beroep te doen op die vrijstelling. -----

Zijnde voorts vermelde vergoeding ten bedrage van drie miljoen zeshonderd een en dertig duizend zeshonderd acht gulden en veertig cent (f 3.631.608,40) op heden aan de gemeente Rotterdam voldaan blijkt een aan deze minuut gehechte kwitantie van de Comptabele van die gemeente. -----

Deze akte, in minuut opgemaakt, is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen, die mij, notaris, bekend zijn, hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte 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. -----

(w.g.) H. Dedert, B.F. Bambach, M. de Vos

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) M. de Vos

De ondergetekende, MARIUS DE VOS, Notaris, wonende te Rotterdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het ter overschrijving ingeleverde stuk.

