

Kantoor:

Tijdstip van aanbieding:

De bewaarder van het kadaster  
en de openbare registers.

Amsterdam OZ4 18959/58

01-06-2004 14:26

Wiersema mr. S.J.J. / pdm/2003.003853.01/vb



\*20040601006730\*

4 volgbladen

met 3 vervolgbijl(en)

Kadaster

dossier: pdm/2003.003853.01/vb  
deb.nr.: 03.000.086  
E doss. 9781/1

**UITGIFTE IN ERFPACHT  
EN VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING**

**Algemene bepalingen voor  
voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam**

Op achtentwintig mei tweeduizend vier verschenen voor mij, mr. Sirp Jakob Johannes Wiersema, notaris te Amsterdam:

1. de heer mr. Petrus Leopoldus Elisa Maurice de Meijer, geboren te Oostburg op negenentwintig december negentienhonderd achtenzestig, woonplaats kiezende ten kantore van Lubbers en Dijk notarissen te 1075 AC Amsterdam, Koningslaan 4, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde - zulks blijktens een aan deze akte te hechten onderhandse akte van volmacht - van de heer Frits Jan Pieter de Leeuw, geboren te Haarlem op tien februari negentienhonderd éénenvijftig, zich legitimerende met een paspoort nummer N84288442, afgegeven te Haarlem op drieëntwintig juni negentienhonderd negenennegentig, wonende te 2014 AW Haarlem, De Ruijterweg 44, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, aan wie door de Stadsdeelsecretaris van het Stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer (die van de Burgemeester van de Gemeente Amsterdam bij besluit van dertig juli negentienhonderd negenennegentig volmacht kreeg om de Gemeente Amsterdam te vertegenwoordigen ter uitvoering van besluiten van de Stadsdeelraad Geuzenveld-Slotermeer en het Dagelijks Bestuur van genoemd Stadsdeelraad) op drie februari tweeduizend drie volmacht is gegeven om De Gemeente Amsterdam te vertegenwoordigen bij de buitengerechtelijke rechtshandelingen, welke ter uitvoering van besluiten van de Stadsdeelraad Geuzenveld-Slotermeer en van het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer voor de gemeente Amsterdam uit hoofde van de haar opgedragen werkzaamheden worden verricht en als zodanig **De Gemeente Amsterdam** op grond van het bepaalde in artikel 171 van de gemeentewet vertegenwoordigende en ten deze gebruik makende van de haar verleende bevoegdheid een ander in haar plaats te stellen, die ter uitvoering van besluiten van de stadsdeelraad en van het Dagelijks Bestuur inzake de aan stadsdelen op grond van de Verordening op de stadsdelen toekomstende bevoegdheden, hierna te noemen "de gemeente";

HYP.4

2. mevrouw Esther Bruynesteyn, geboren te Amsterdam op vijftien april negentienhonderd tweeënzeventig, woonplaats kiezende ten kantore van Lubbers en Dijk notarissen te 1075 AC Amsterdam, Koningslaan 4,
    - J. te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde - zulks blijkens twee aan deze akte te hechten onderhandse akten van volmacht - van:
      - a. de stichting: **Stichting YMERE**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1013 AA Amsterdam, De Ruyterkade 7, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder nummer 41212857 en
      - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Savaho Exploitatie B.V.**, gevestigd te Alkmaar, kantoorhoudende te 1812 RB Alkmaar, Robijnstraat 30, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Noordwest-Holland onder nummer 37075286,
- tezamen hierna te noemen "de erfpachter".

Partijen verklaarden:

#### **Uitgifte in erfpacht**

Partijen zijn een overeenkomst strekkende tot uitgifte in erfpacht aangegaan met de inhoud als in deze akte vermeld, ten gevolge waarvan de gemeente verklaarde, zulks ter uitvoering van het aan deze akte gehechte besluit van het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer de dato negentien augustus tweeduizend drie nummer 03.DB.0502 en aangevuld blijkens nadere correspondentie de dato vijftien april tweeduizend vier in voortdurende erfpacht uit te geven aan de erfpachter, die verklaarde in voortdurende erfpacht aan te nemen en wel ieder voor een gelijk deel, zulks gerekend te zijn ingegaan op zestien mei tweeduizend vier:

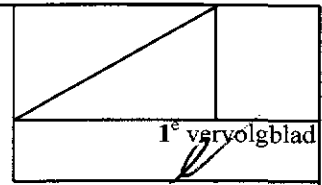
het terrein, gelegen aan **Nolensstraat / Lambertus Zijlplein / Sam van Houtenstraat** te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (N.H.) sectie I nummer 3892, groot vierendertig are en éénnegentig centiare, welk terrein op de aan deze akte te hechten, namens partijen gewaarmerkte tekening is aangegeven met streeparcering en welke tekening tezamen met deze akte wordt ingeschreven in de openbare registers.

#### **Algemene en bijzondere bepalingen**

De uitgifte in erfpacht is geschied:

- a. onder de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689, opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zevenentwintig december daarna in het register Hypotheken 4, deel 17109 nummer 37, hierna aangeduid met: "de Algemene bepalingen".

Erfpachter verklaarde de tekst van de Algemene bepalingen te hebben ontvangen, daarmede volledig bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen; en



## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- b. onder de volgende bijzondere bepalingen, waarin met "het terrein" wordt bedoeld: de bij deze akte in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde onroerende zaak en met "het Dagelijks Bestuur" het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer:
1. Het terrein dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt. Het terrein is bij aanvang van de erfpacht in milieuhygiënische zin op grond van de wet Bodembescherming geschikt voor de onder bijzondere bepalingen 2 en 3 genoemde bestemmingen.
  - 2a. Het terrein dient te worden bebouwd overeenkomstig het bouwplan, waarop op veertien maart tweeduizend drie, onder nummer P1/0053 BWT2002 dossier 90596 de bouwvergunning is afgegeven.
  - 2b. Het perceel en de te realiseren opstallen zijn bestemd tot éénhonderdén (101) koopwoningen in de vrije sector met bijbehorende bergingen, met in totaal negenduizend negenhonderdtachtig vierkante meter (9.980 m<sup>2</sup>) gebruiksvloer-oppervlakte (gbo) (exclusief de oppervlakte van de berging), een parkeergarage (groot tweeduizend zeventienhonderdneventig vierkante meter (2.739 m<sup>2</sup>) brutovloeroppervlak (bvo)) met negentig (90) parkeerplaatsen (waarvan vijf (5) afsluitbare garageboxen), een bergingencomplex met tweeëntachtig (82) bergingen met in totaal zeshonderdneven vierkante meter (609 m<sup>2</sup>) brutovloeroppervlak (ten behoeve van het naastgelegen gebouwencomplex op het kadastrale nummer 1887 aan de Nolensstraat 158 tot en met 352 / Lambertus Zijlplein 1 tot en met 29) en drieduizend tweehonderdzestig vierkante meter (3.260 m<sup>2</sup>) brutovloeroppervlak winkelruimte; de erfpachter is verplicht het dienovereenkomstig te gebruiken.
  3. De erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
    - a. de verplichting het perceel te bebouwen conform het goedgekeurde bouwplan,
    - b. de verplichting om het perceel en de opstallen overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken en
    - c. het verbod het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene bepalingen en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing.
  - 4a. De erfpachter is verplicht met de bebouwing van het terrein aan te vangen binnen zes weken nadat zestig procent (60%) van het gebouw verkocht danwel verhuurd is en vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan, waarbij gesteld wordt dat het moment van de start bouw uiterlijk plaatsvindt binnen een periode van één jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht.
  - 4b. De bebouwing van het terrein en de inrichting van onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen dertig (30) maanden nadat de bouw gestart is.

- 5a. De erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, waaronder ook begrepen het uitkragen van de bovengelegen verdiepingen alsmede de luifel voor de winkelruimte, welke uitkragingen en luifel op de bij het besluit horende tekening nummer WW2003.017 zijn aangeduid met kruisarcering (groot circa driehonderdzestien vierkante (316 m<sup>2</sup>), voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan waarop door het Stadsdeel goedkeuring is verleend;
- 5b. De onder a. genoemde overbouwingen zijn begrepen in de canon die de erfpachter betaalt en de erfpachter is voor deze overbouwingen gevrijwaard van het betalen van precario.
6. De erfpachter is verplicht er uitvoering aan te geven dat van de negentig (90) parkeerplaatsen, als genoemd in bepaling 2, er twintig (20) stuks bestemd zijn voor bewonersparkeren en voor dertig (30) parkeerplaatsen een dubbelgebruik toegepast moet worden.
7. De erfpachter is verplicht de erfpacht en het op het terrein gebouwde te splitsen (eventueel via ondersplitsing) in éénhonderdéén (101) appartementsrechten elk omvattende één woning cum annexis, negentig (90) appartementsrechten elk omvattende een parkeerplaats in de parkeergarage, één appartementsrecht voor het bergingencomplex met tweeëntachtig (82) bergingen, één of meer appartementsrechten voor de winkelruimte.  
De goedkeuring als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de vorengenoemde Algemene Bepalingen wordt voor deze splitsing in appartementsrechten geacht te zijn verleend.
8. De aanvangscanon grondprijzen en afkoopsommen en de gebruiksvloeroppervlakten (gbo) (in gehele vierkante meter) van de woningen en de brutovloeroppervlakten (bvo) (in gehele vierkante meter) van de niet-woningfuncties dienen per te stichten appartementsrecht als onderdeel van de akte in de akte van uitgifte, splitsingakte en transportakten integraal te worden opgenomen en mede te worden ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam.
- ./ De bedragen en oppervlakten per woning en de "niet-woningfuncties" staan vermeld in de financiële bijlage welke aan deze akte zal worden gehecht en die onderdeel uitmaakt van het genoemde besluit.
9. De halfjaarlijkse vervaldata van betaling van de canon zijn de zestiende mei en zestiende november van ieder jaar.

**Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding**

1. Met verwijzing naar artikel 38 van de Algemene bepalingen verklaarden partijen nadrukkelijk derdenwerking te beogen ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Algemene bepalingen en de bijzondere bepalingen.

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

2. Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de Algemene bepalingen en de bijzondere bepalingen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak en/of de erfpacht als beperkt recht – voorzover het verplichtingen betreft niet behorend tot de erfpacht -, worden als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd en zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.
3. De erfpachter zal bij:
  - a. overdracht van de erfpacht of van een gedeelte daarvan, of
  - b. bezwaring van de erfpacht of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht,
 zijn verplichtingen uit hoofde van de algemene bepalingen en de bijzondere bepalingen – voorzover het verplichtingen betreft niet behorend tot de erfpacht als beperkt recht en niet zijnde kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in lid 2 van dit artikel – ten behoeve van de gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde.

**Indexcanon**

Partijen zijn overeengekomen, gelet op artikel 7 van de Algemene bepalingen, dat de onderhavige uitgifte in erfpacht geschiedt onder de verplichting voor de erfpachter tot betaling aan de gemeente als eigenares van de in erfpacht uitgegeven grond van een canon welke jaarlijks wordt aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau; deze canon bedraagt tweehonderd drieëndertigduizend zeshonderd vier euro (€ 233.604,00) en is gebaseerd op een grondwaarde van vijf miljoen driehonderd zeventigduizend driehonderd negentien euro (€ 5.370.319,00) en een canonpercentage van vier vijfendertig/honderdste procent (4,35%).

Bij de levering door de projectontwikkelaar in de eerste twee (2) jaar na ingang van het recht bestaat de mogelijkheid om voor een tien (10) jaar vaste of vijfentwintig (25) jaar vaste canon te kiezen, daarna is dat voor het eerste tijdvak niet mogelijk. Een keuze voor vooruitbetaling van de canon voor het resterende tijdvak is overeenkomstig artikel 10 van de Algemene bepalingen altijd mogelijk.

**Vooruitbetaling van de canon winkelruimte/bedrijfsruimte**

Partijen zijn overeengekomen met betrekking tot de bedrijfsruimte casu quo het winkelgedeelte, gelet op artikel 10 van de Algemene bepalingen, dat door betaling door de erfpachter aan de gemeente van een bedrag van tweemiljoen driehonderd éénuizend negenennegentig euro (€ 2.301.099,00) de jaarlijkse canon van éénhonderd duizend achtennegentig euro (€ 100.098,00) voor het lopende erfpachtstijdvak bij vooruitbetaling zal worden voldaan voor de periode van zestien mei tweeduizend vier tot en met vijftien mei tweeduizend vierenvijftig, welk bedrag bij het verlijden van de onderhavige akte van uitgifte is voldaan; de voornoemde canon is gelijk aan de indexcanon als bedoeld in artikel 7 van de Algemene bepalingen en gebaseerd op een grondwaarde van tweemiljoen

driehonderd éénduizend negenennegentig euro (€ 2.301.099,00) en een canonpercentage van vier vijfendertig/honderdste procent (4,35%).

**Bouwblok**

De gemeente verklaarde dat in het voormelde besluit is vastgesteld, dat 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 en dat in dat besluit als datum, met ingang waarvan voor het eerst een in dat bouwblok gelegen gemeenteterrein in voortdurende erfpacht is uitgegeven, is bepaald, dat als zodanig zal worden aangenomen de dag, waarop de erfpacht op het bij deze akte uitgegeven en aanvaarde terrein is ingegaan, zijnde zestien mei tweeduizend vier; op welke datum derhalve voor het terrein is begonnen te lopen de termijn van vijftig (50) jaar, vermeld in artikel 1 lid 2 van de Algemene bepalingen, zodat het eerste erfpachttijdvak zal eindigen op vijftien mei tweeduizend vierenvijftig. De erfpachter verklaarde daarvan kennis te dragen en een en ander goed te keuren.

**Kosten**

De kosten van deze akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

**Voorgaande titel**

Voorts verklaarden partijen dat hun met betrekking tot het bij deze akte in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde terrein geen andere titels van aankomst of bewijzen van eigendom, noch enige in- of overschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam bekend zijn.

**Omzetbelasting**

Door de erfpachter is per heden betaald de terzake van de onderwerpelijke uitgifte in erfpacht verschuldigde omzetbelasting groot één miljoen twintigduizend driehonderd zestig euro en éénenzestig eurocent (€ 1.020.360,61) welke gebaseerd is op negentien procent (19%) over de grondwaarden van vijf miljoen driehonderd zeventigduizend driehonderd negentien euro (€ 5.370.319,00).

**Beroep vrijstelling overdrachtsbelasting**

De erfpachter doet hierbij een beroep op vrijstelling van overdrachtsbelasting zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien de Gemeente de bij deze akte in erfpacht uitgegeven terreinen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting heeft vervaardigd en die terreinen niet als bedrijfsmiddel zijn gebruikt.

**Woonplaats keuze**

Terzake van deze akte verklaarden partijen woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van de minuut van deze akte.

**Slot**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

## Kadaster

Deze akte, opgemaakt in minuut, is verleden te Amsterdam op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.

Nadat de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparanten is opgegeven en toegelicht, hebben dezen 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 overeenkomstig de wet door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om veertien uur dertig minuten

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT VAN EEN AKTE DIE OVEREENKOMSTIG  
DE AMBTELIJKE SLOTVERKLARING IS GETEKEND

getekend: S.J.J. Wiersema

Ondergetekende, mr. Sirp Jakob Johannes Wiersema, notaris te Amsterdam, verklaart dat de onroerende zaak, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die wet.

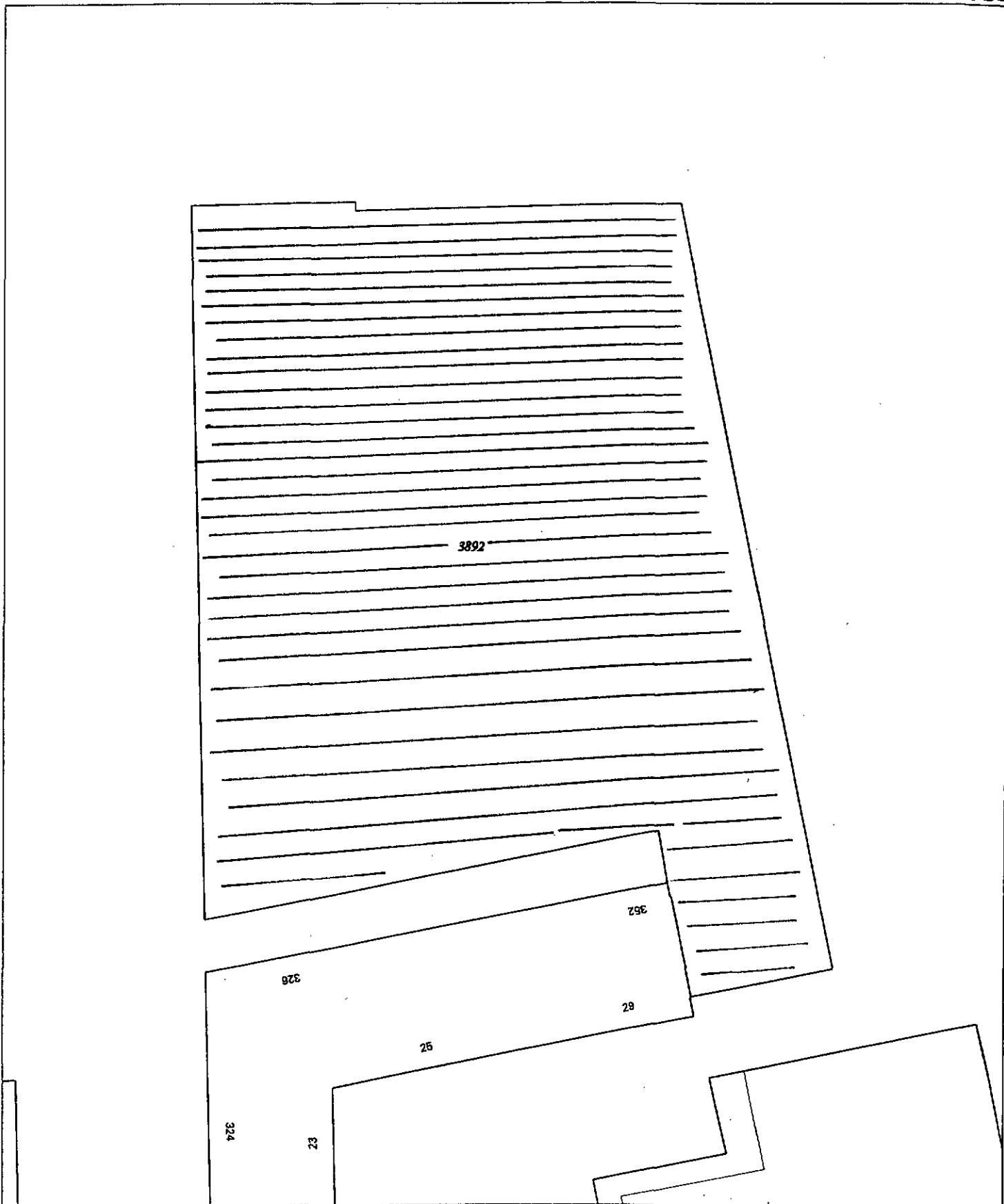
getekend: S.J.J. Wiersema

Ondergetekende, mr. Sirp Jakob Johannes Wiersema, notaris te Amsterdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.



Aantekeningen:





Deze kaart is noordgericht

Klantreferentie 03/72

Legenda

- 12345** Perceelnummer
- 26** Huisnummer
- Kadastrale grens
- Bebouwing/topografie

*W Louwman*  
 mr. W. Louwman

Uittreksel uit de kadastrale kaart  
 Kadastrale gemeente SLOTEN (N.H.)  
 Sektie I  
 Perceelnummer 3892  
 Schaal 1:500



Voor een eensluidend uittreksel: AMSTERDAM, 14 oktober 2003.  
De Bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.  
De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers

UITGEVEN VOOR AFSCHRIFT: ener tekening, welke is gehecht aan een akte van uitgifte in erfpacht en vestiging kwalitatieve verplichting op achtentwintig mei tweeduizend vier voor mr. S.J.J. Wiersema, notaris te Amsterdam. Amsterdam, één juni tweeduizend vier.

Gefekend: S.J.J. Wiersema

Ondergetekende, mr. S.J.J. Wiersema, notaris te Amsterdam, verklaart dat vorenstaande tekening eensluitend en gelijkvormig is aan de tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden tekening.

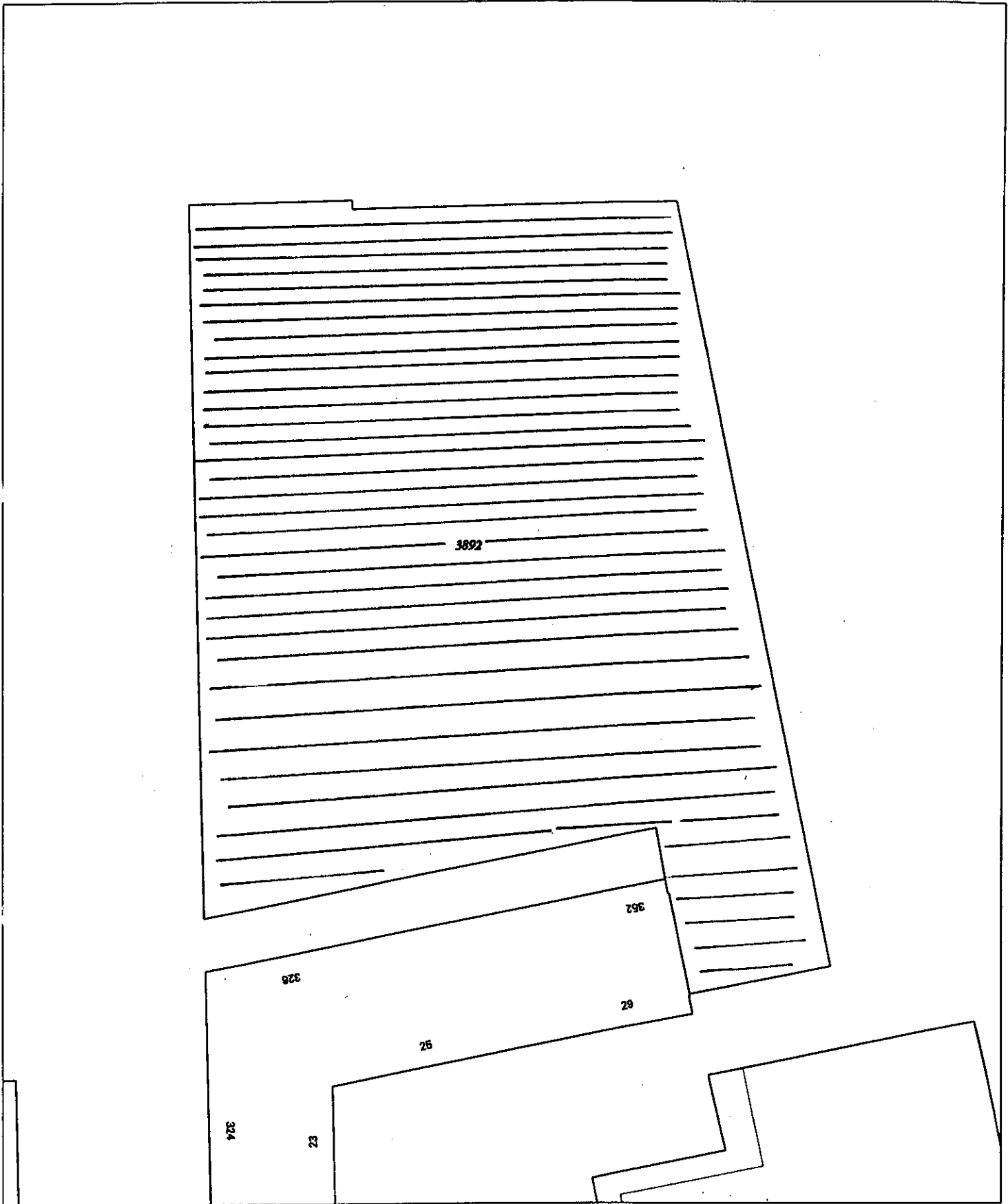


**Verklaring:**

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op 01-06-2004 om 14:26 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 18959 nummer 58.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:  
20040601000197.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.



Deze kaart is noordgericht

Klantreferentie 03/72

Legenda

- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Kadastrale grens
- Bebouwing/topografie

*W. Louwman*  
 mr. W. Louwman

Uittreksel uit de kadastrale kaart  
 Kadastrale gemeente SLOTEN (N.H.)  
 Sektie I  
 Perceelnummer 3892  
 Schaal 1:500



Voor een eensluidend uittreksel, AMSTERDAM, 14 oktober 2003.  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.  
 De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers



UITGEVEN VOOR AFSCHRIFT: ener tekening, welke is gehecht aan een akte van uitgifte in erfpacht en vestiging kwalitatieve verplichting op achtentwintig mei tweeduizend vier voor mr. S.J.J. Wiersema, notaris te Amsterdam.  
Amsterdam, één juni tweeduizend vier.

Getekend: S.J.J. Wiersema

Ondergetekende, mr. S.J.J. Wiersema, notaris te Amsterdam, verklaart dat vorenstaande tekening eensluitend en gelijkvormig is aan de tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden tekening.

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 18959 nummer 58  
te Amsterdam

Bijlage 20040601-000197

69