

Dagregister		Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder	0776 17 76
deel	nr.				
688	9233	Rotterdam	20 SEP. 1985	<i>[Handwritten Signature]</i>	met vijf volgb. (en) zonder

Aantekeningen:

Uitg. op + rfdn. 38450

op 31-3-2057

Heden twintig september negentienhonderd vijf en tachtig verschenen voor mij, Meester Theodorus Sijbrand Othmar Maria van Eijck, notaris ter standplaats Rotterdam: -----

de heer Hendrik Dedert, ambtenaar ter secretarie der gemeente Rotterdam, 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 vijf september negentienhonderd vijf en tachtig, -----

----- ter ene zijde, en de heer Frank Overhand, notarieel medewerker, wonende te Hendrik-Ido-Ambacht, ten deze handelende als schriftelijk lasthebber van: -----

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.V. Nederlandse Maatschappij van Volkshuisvesting (Nemavo), gevestigd te Rotterdam, -----

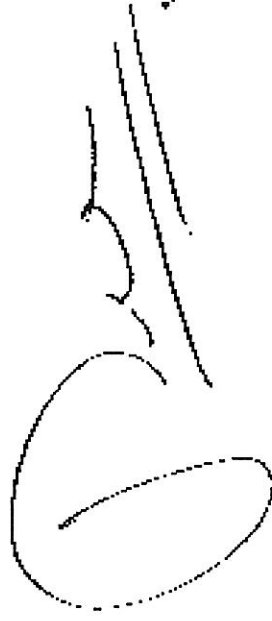
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Beleggingsmaatschappij Zevenkamp I B.V., gevestigd te Rotterdam, -----

blijkende van gemelde lastgeving uit een onderhandse akte van volmacht, welke akte, na voor echterkenning overeenkomstig de wet, aan deze minute is gehecht, -----

----- ter andere zijde. De comparant ter ene zijde, handelende in zijn gemelde hoedanigheid, verklaarde in erfpacht uit te geven aan de B.V. Nederlandse Maatschappij van Volkshuisvesting (Nemavo) en Beleggingsmaatschappij Zevenkamp I B.V., hierna tezamen te noemen "de erfpachter", voor welke vennootschappen de c 1-

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIJF
door mij, Mr René Albertus
Spit, kandidaat-notaris, als
waarnemer van Mr Herman Maarten
Izak Theodoor Breedveld, notaris
met plaats van vestiging te
Rotterdam, op 18 mei 2001.
(get.): R.A. Spit.

De ondergetekende, Mr René Albertus Spit,
kandidaat-notaris, als waarnemer van Mr
Herman Maarten Izak Theodoor Breedveld,
notaris met plaats van vestiging te
Rotterdam, verklaart dat vorenstaand
afschrift eensluidend is met het ter
inschrijving aangeboden stuk.



parant ter andere zijde, handelende als gemeld, verklaarde in erfpacht aan te nemen: -----

[drie percelen grond gelegen te Rotterdam in de wijk Rotterdam-Zevenkamp, uitmakende die gedeelten, ter gezamenlijke grootte van ongeveer zeven en veertig aren dertig centiaren, van de kadastrale percelen gemeente Rotterdam sectie BA nummers 101 en 720, zoals ter plaatse zijn --- aangeduid en zoals na kadastrale uitmeting ten name van de erfpachter zullen worden gesteld.] -----

zulks ten behoeve van de bouw van drie en vijftig premie-huurwoningen en ongeveer vierduizend negenhonderd vierkante meter bedrijfs- en instellingsruimte in de onderbouw, zulks voor het tijdvak ingegaan zijnde een en dertig maart negentienhonderd twee en tachtig en eindigende een en dertig maart tweeduizend zeven en vijftig en onder de verplichting voor de erfpachter tot betaling aan de gemeente Rotterdam van een canon van TWEEHONDERD EEN EN ZESTIG DUIZEND NEGENHONDERD VIJFTIG GULDEN (f. 261.950, --) per jaar; van deze canon heeft een bedrag van EENHONDERD NEGEN EN ZEVENTIG DUIZEND ACHTHONDERD GULDEN (f. 179.800, --) betrekking op de bedrijfs- en instellingsruimte en een bedrag van TWEE EN TACHTIG DUIZEND EENHONDERD VIJFTIG GULDEN (f. 82.150, --) op drie en vijftig premie-huur woningen. ----- De comparanten verklaarden, dat deze uitgifte in erfpacht is geschied: -----

a. voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, onder de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van onroerend goed van de gemeente Rotterdam - hierna aan te duiden als "de Algemene Bepalingen" -, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van zes en twintig februari negentienhonderd een en tachtig, welk besluit is gewijzigd in zijn vergadering van negentien augustus negentienhonderd twee en tachtig, neergelegd in een akte op vijf en twintig augustus negentienhonderd twee en tachtig voor notaris Mr W.E. de Vin te Rotterdam verleden, - bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te ---

Rotterdam

0756

12

75

eerste... vervolgblad

- 3 -

Rotterdam op zes en twintig augustus daaraanvolgende, in deel 7560 nummer 1, verklarende de comparant ter andere zijde, dat de door hem vertegenwoordigende vennootschappen met die Algemene Bepalingen bekend zijn en daarvan geen nadere omschrijving verlangen: -----

B. onder de navolgende bijzondere voorwaarden: -----

----- Artikel 1. -----

In afwijking van hetgeen is vastgesteld in artikel 6, de leden 1 en 3 van de Algemene Bepalingen vrijwaart de gemeente de erfpachter behalve tegen uitwinning ook tegen de financiële gevolgen welke voortvloeien uit de aanwezigheid in de bodem van stoffen, die schadelijk zijn voor het milieu dan wel voor de volksgezondheid. -----
Beslissingen ter zake van maatregelen, zoals bijvoorbeeld het verwijderen van de verontreinigde grond of het beheersen van schadelijke effecten van die grond, worden door partijen in gezamenlijk overleg genomen. -----

----- Artikel 2. -----

1. In afwijking van hetgeen is vastgesteld in de artikelen 14 en 15 van de Algemene Bepalingen kunnen de betalingstermijnen van de canon worden afgekocht en wel: -----

a. de betalingstermijnen die zullen verschijnen gedurende de eerste vijftig erfpachtsjaren waarover de canon verschuldigd is naar een bedrag van -----
f.3.566.000,-- (zegge: DRIE MILJOEN VIJFHONDERD ZES EN ZESTIG DUIZEND GULDEN), valutadatum een en dertig maart negentienhonderd twee en tachtig. ---
Gesplitst naar woningen en overige bestemmingen --
bedragen de afkoopsommen respectievelijk -----
f.1.060.000,-- (zegge: EEN MILJOEN ZESTIG DUIZEND GULDEN) en f.2.506.000,-- (zegge: TWEE MILJOEN VIJFHONDERD ZES DUIZEND GULDEN). -----

De verschuldigde vergoedingen voor de hierna te vestigen rechten van overbouwning en overluiding worden geacht in de totale afkoopsom te zijn be-

gripen: -----
b. voor de overige betalingstermijnen op het tijdstip dat die betalingstermijnen voor het eerst verschuldigd worden tegen nader overeen te komen voorwaarden. -----

2. In afwijking van hetgeen is vastgesteld in artikel 17 lid 1 van de Algemene Bepalingen zal de canon in het geval van afkoop uitsluitend worden herzien op het tijdstip dat de in lid 1 onder a van dit artikel bedoelde periode van de vijftig erfpachtsjaren verstrijkt. Bij deze herziening blijft hetgeen is vastgesteld in artikel 17 lid 2 van de Algemene Bepalingen buiten toepassing. -----

Artikel 3.

1. In aanvulling op hetgeen is vastgesteld ter zake in artikel 18 van de Algemene Bepalingen is de erfpachter verplicht: -----
a. de in erfpacht uitgegeven grond alsmede de grond waarop de hierna te vestigen erfdienstbaarheden rusten te behouwen overeenkomstig het door de erfpachter casu quo diens architect op drie en twintig november negentienhonderd een en tachtig bij de Dienst Bouw- en Woningtoezicht Rotterdam ingediende bouwplan, hetwelk bij die Dienst onder nummer B2/1288/'81 is ingeschreven, een en ander met inachtname van de door genoemde dienst bij het verlenen van de bouwvergunning opgelegde aanpassingen van bedoeld bouwplan; -----
b. de ingevolge het door de Dienst Bouw- en Woningtoezicht Rotterdam goedgekeurde bouwplan en/of volgens de door partijen te waarmerken en aan de akte te hechten tekening onbebouwd blijvende grond naar genoege van burgemeester en wethouders in ordelijke staat te houden; -----
c. het onroerend goed voor de duur van het erfpachtrecht aan te wenden en te gebruiken voor geen an-

Rotterdam

8796 17 76
tweede vervolgblad

- der doel dan voor het stichten daarop van maximaal drieduizend negenhonderd vierkante meter bruto vloeroppervlak winkels/bedrijfsruimten, eenduizend vierkante meter bruto vloer oppervlak ruimten voor instellingen en drie en vijftig premie-huurwoningen op de eerste en hoger gelegen verdiepingen; --
- d. de te stichten woningen minimaal vijftien jaar te doen exploiteren als premie-huurwoningen; -----
- e. voorts behoeven de eerste vestigingen in de te bouwen winkels, wat betreft de branches, de goedkeuring van de gemeente, aan geadigden, die door de gemeente van hun huidige vestiging worden verdreven, zal op voordracht van de gemeente voorrang moeten worden verleend; -----
- f. de voorgedragen huurders casu quo gebruikers zullen - zo nodig - worden getoetst aan de bepalingen van het Besluit inzake het Sociaal Vestigingsbeleid, zoals opgenomen in het Gemeenteblad van Rotterdam, een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders; -----
- g. de erfpachter en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht de door burgemeester en wethouders voor de huurders casu quo gebruikers verplicht gestelde bepalingen, welke uit het onder lid f genoemde besluit mochten voortvloeien, in de met huurders casu quo gebruikers te sluiten huurcontracten op te nemen en zorg te dragen voor de naleving ervan voor zover de erfpachter of zijn rechtsopvolgers door burgemeester en wethouders daartoe zijn verplicht; -----
2. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van hetgeen in lid 1 onder a, b en e van dit artikel is bepaald. Zij kunnen bij de ontheffing hieraan nadere voorwaarden verbinden. Deze voorwaarden zullen geen andere zijn dan het stellen van financiële eisen. -----

- 10 -

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

In aanvulling op hetgeen is vastgesteld in artikel 21 van de Algemene Bepalingen is tussen partijen ter zake van de premie-huurwoningen de navolgende regeling van kracht: -----

- a. indien de erfpachter wenst over te gaan tot verkoop van de premie-huurwoningen na vijftien jaar, is deze gehouden de gemeente als eerste bij aangetekend schrijven in de gelegenheid te stellen de woningen als complex aan te kopen; -----
- b. binnen twee maanden na ontvangst van het onder a bedoelde schrijven bericht de gemeente aan de erfpachter, dat zij de woningen in beginsel wenst te kopen, dan wel dat zij afziet van haar recht tot eerste aankoop; -----
- c. indien de gemeente binnen de onder b genoemde termijn aan de erfpachter heeft bericht, dat zij van haar recht tot eerste aankoop afziet, of indien zij bedoelde termijn zonder bericht van haar kant heeft laten verstrijken, heeft de erfpachter de vrijheid de woningen aan derden te verkopen hetzij per complex/deelcomplex, hetzij afzonderlijk per woning; -----
- d. indien de gemeente heeft bericht, dat zij de woningen in beginsel wenst te kopen, treedt zij terstond in onderhandeling met de erfpachter over de koopprijs, waarbij rekening zal worden gehouden met dat gedeelte van de afkoopsom, dat betrekking heeft op de nog niet verschenen betalingstermijnen van de canon; -----
- e. bereiken de gemeente en de erfpachter binnen één maand na het begin van de onderhandelingen geen overeenstemming over de koopprijs, dan dient binnen twee maanden daarna, aan de hand van uitspraken van drie deskundigen, een advies-koopprijs te worden vastgesteld en aan partijen ter kennis worden gebracht. In dat geval is het bepaalde in artikel 17, de leden 5, 6 en 8 van de Algemene Bepalingen onverkort van toe-

0796

17

77

.....derde..... vervolghlad

- 7 -

passing, met dien verstande, dat in plaats van de in lid 8 van bedoeld artikel voortkomende woorden "herziene canon" wordt gelezen het woord "advies-koop-prijs". De kosten van het advies van de deskundigen zullen ten laste komen van de gemeente; -----

- f. indien de gemeente, de erfpachter of beiden zich niet kunnen verenigen met de onder e bedoelde advies-koop-prijs, dienen zij de ander casu quo elkaar daarvan te berichten binnen één maand nadat bedoelde advies-koop-prijs ter kennis is gebracht van partijen. -----
- Terstond na het verstrijken van die termijn heeft de erfpachter de vrijheid de woningen aan derden te verkopen, hetzij per complex/deelcomplex tegen een waarde die niet lager is dan bedoelde advieskoop-prijs, -- hetzij afzonderlijk per woning. -----

----- Artikel 5. -----

In aanvulling op hetgeen is vastgesteld in artikel 22 -- van de Algemene Bepalingen zullen Burgemeester en Wet- -- houders in geval de erfpachter wenst over te gaan tot -- splitsing of ondersplitsing van het erfpachtsrecht: ----

- a. de erfpachter de daarvoor vereiste toestemming ver- -- lenen, mits de concept-akte van splitsing en het ---- daarbij behorende reglement in overeenstemming zullen zijn met de bepalingen van de erfpachtsakte; -----
- b. aan de toestemming geen voorwaarden verbinden; -----
- c. bij het bepalen van de splitsing van de canon reke- -- ning houden met eventueel ter zake van het onroerend -- goed bestaande verschillen betreffende de grondwaar- -- de. -----

----- Artikel 6. -----

In afwijking van hetgeen is vastgesteld in artikel 25 -- van de Algemene Bepalingen zullen Burgemeester en Wet- -- houders de in genoemd artikel bedoelde boete niet eerder opleggen dan nadat zij de erfpachter per aangetekende -- brief in de gelegenheid hebben gesteld binnen een daar- -- bij aan te geven termijn van maximaal twee maanden als-

moet zijn verplichtingen na te komen. -----

Artikel 7.

In afwijking van hetgeen is vastgesteld in artikel 33 --
van de Algemene Bepalingen zal de erfpachter bij het --
einde van het erfpachtsrecht aanspraak kunnen maken op --
vergoeding van de waarde van het onroerend goed, exclu-
sief de grond. -----

Deze vergoeding zal door de gemeente en de erfpachter in
onderling overleg worden vastgesteld, aan de hand van --
onder meer de stabiliteit, de oudheid, de staat van ge-
bruik, de onderhoudstoestand en de ligging van de dan --
nog aanwezige gebouwen. -----

Op de aldus vastgestelde vergoeding zal niet worden ge-
kort. -----

Indien de partijen niet tot overeenstemming komen over --
de omvang van vorenbedoelde vergoeding zal deze bij wij-
ze van bindend advies worden vastgesteld door drie des-
kundigen. Het te dien aanzien bepaalde in artikel 17, --
leden 5 tot en met 8 van de Algemene Bepalingen is ten --
deze voor zover mogelijk onverkort van toepassing, met --
dien voorstande, dat in plaats van de in lid 8 voorkomende
woorden "herziene canon" wordt gelezen het woord --
"vergoeding". -----

Artikel 8.

Erfpachter dient ten behoeve van het Gemeente Energiebe-
drijf naar genoegen van dat bedrijf op nader overeenge-
komen plaatsen in het onroerend goed een transformator-
ruimte en een stadsverwarmingsruimte met ventilatiekana-
len voor eigen rekening in te richten en te onderhou- --
den. -----

Deze ruimten moeten in ieder geval bereikbaar zijn vanaf
de openbare weg en voortdurend goed geventileerd zijn: in
bedoelde ruimten mogen slechts door of vanwege het Ge- --
meentelijk Energiebedrijf aangebrachte leidingen aanwe-
zig zijn, terwijl uitsluitend aan personeelsleden van --
dat bedrijf is toegestaan herstelwerkzaamheden aan deze

Rotterdam

0796

17

78

vlerde 4 vervolgblad

- 9 -

leidingen te verrichten; de erfpachter is ten slotte ---
verplicht op eerste aanzegging van de directeur van het
Gemeente Energiebedrijf de door deze noodzakelijk geach-
te onderhoudswerkzaamheden aan deze ruimten en de venti-
latiekanalen uit te voeren. -----

Voorts verklaarden de comparanten, handelende als gemeld, -
te vestigen de navolgende erfdiensbaarheden: -----

1. ten laste van de aan de gemeente toebehorende resterende
gedeelten van voormelde kadastrale percelen gemeente ---
Rotterdam sectie BA nummers 101 en 720, als lijdend erf
en ten behoeve van het aan de erfpachter bij deze in ---
erfpacht uitgegeven gedeelten van die kadastrale perce-
len, als heersend erf, wordt bij deze gevestigd een erf-
diensbaarheid van overluideling met en zonder de daar-
bij behorende steunpunten, een en ander voor zover na --
kadastrale uitmeting zal blijken dat bedoelde huidige --
overluideling - aangebracht overeenkomstig het hiervoor
in artikel 3 sub 1.a. gemelde bouwplan - zich bevindt --
boven de aan de gemeente in volle eigendom verbleven ge-
deelten van de onderhavige percelen. -----
2. ten laste van de aan de gemeente toebehorende resterende
gedeelten van voormelde kadastrale percelen gemeente ---
Rotterdam sectie BA nummers 101 en 720, als lijdend erf
en ten behoeve van de aan de erfpachter bij deze in erf-
pacht uitgegeven gedeelten van die kadastrale percelen,
als heersend erf, wordt bij deze gevestigd een erf- ----
diensbaarheid van overbouwing met en zonder de daarbij
behorende steunpunten, een en ander voor zover na kada-
strale uitmeting zal blijken dat bedoelde huidige over-
bouwing - aangebracht overeenkomstig het hiervoor in ---
artikel 3 sub 1.a. gemelde bouwplan - zich bevindt boven
de aan de gemeente in volle eigendom verbleven gedeelten
van de onderhavige percelen. -----

Nog verklaarden de comparanten dat, ter zake van de onder-
havige uitgifte in erfpacht, omzetbelasting verschuldigd --
is, aangezien het in erfpacht uitgegeven perceel door de --

gemeente Rotterdam als ondernemer is bouwrijp gemaakt, ---
zijnde geen overdrachtsbelasting verschuldigd aangezien de
gemeente Rotterdam de in erfpacht uitgegeven percelen niet
als bedrijfsmiddel heeft gebruikt en dat zij derhalve een
beroep doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting in-
gevolge artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op Belastingen
van Rechtsverkeer. -----

Ten aanzien van de berekening van de omzetbelasting ver- --
klaarde de comparant ter ene zijde, dat de waarde van het -
in erfpacht uitgegeven perceel grond bedraagt DRIE MILJOEN
DRIEHONDERD TACHTIG DUIZEND GULDEN (f.3.380.000,--), van --
welk bedrag EEN MILJOEN ZESTIG DUIZEND GULDEN -----

(f.1.060.000,--) betrekking heeft op de premie-huurwoningen
en TWEE MILJOEN DRIEHONDERD TWINTIG DUIZEND GULDEN -----

(f.2.320.000,--) op de bedrijfs- en instellingsruimte. ----

Tenslotte verklaarden de comparanten, handelende als ge- --
meld, dat de erfpachter gebruik heeft gemaakt van de moge-
lijkheid tot afkoop van de betalingstermijnen der erf- ----

pachtscanon zoals hiervoor in artikel 2 is vermeld; zijnde
de in dat artikel genoemde totale bedrag ad DRIE MILJOEN --

VIJFHONDERD ZES EN ZESTIG DUIZEND GULDEN (f.3.566.000,--) -

door de erfpachter aan de gemeente voldaan te weten door de
Nederlandse Maatschappij van Volkshuisvesting (Nemavo B.V.)

een bedrag groot EEN MILJOEN ZESTIG DUIZEND GULDEN -----

(f.1.060.000,--) zijnde de afkoopsom voor de woningen en --

door Beleggingsmaatschappij Zevenkamp I B.V. een bedrag ---

groot TWEE MILJOEN VIJFHONDERD ZES DUIZEND GULDEN -----

(f.2.506.000,--) als afkoopsom voor de bedrijfs- en instel-
lingsruimte. -----

Kiezende de comparant ter ene zijde te dezen voor de ge- --

meente Rotterdam domicilie ten stadhuijze van die gemeente -

en de comparant ter andere zijde ten kantore van de nota- -

ris, bewaarder dezer minute. -----

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. -----

----- WAARVAN AKTE,

in minuut is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd

Bewaring:

Rotterdam

De bewaarder:

0796 17 79
vijfde vervolgblad

- 11 -

dezer akte vermeld. -----
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen 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. -----
(Getekend:) H. Dedert; F. Overhand; T. van Eijck. -----

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. T. van Eijck.

Ondergetekende, Meester Theodorus Sijbrand Othmar Maria van Eijck, notaris ter standplaats Rotterdam, verklaart dat het onroerend goed, bij vorenstaande akte vervreemd, in de zin van de Wet voorkeursrecht genoemd niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 3 noch in een voorstel ex artikel 5 van die Wet.

w.g. T. van Eijck.

Ondergetekende, Meester Theodorus Sijbrand Othmar Maria van Eijck, notaris ter standplaats Rotterdam, en wonende aldaar, verklaart dat vorenstaand afschrift oensluitend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.