

Apeldoorn OZ4 51204/31

07-12-2006 10:36

Panders mr. J.P. / 2003.040769.01/jp

W. R. ...



5 volgbladen

20061207002162

Kadaster



WIJZIGING ERFPACHTVOORWAARDEN; AFSTAND OPSTALRECHT

Vandaag, zeven december tweeduizend zes, verschijnen voor mij, Mr JACOBUS PIETER PENDERS, notaris, gevestigd te Utrecht:

1. mevrouw Petronella Johanna Gijsen, geboren te Echteld op negen januari negentienhonderd negenenvijftig, die inzake deze akte haar adres heeft Amsterdamsestraatweg 472, 3553 EM Utrecht, thans ongehuwd, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de burgemeester van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de **GEMEENTE UTRECHT**, gevestigd Korte Minrebroederstraat 2, 3512 GG Utrecht, correspondentieadres: postbus 8613, 3503 RP Utrecht, hierna ook te noemen: "**de gemeente**", bij het geven van deze volmacht als zodanig de gemeente overeenkomstig artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigend, daarbij handelend ter uitvoering van:
 - de besluiten van de Raad der gemeente Utrecht van dertien april negentienhonderd vijfnegentig, jaargang 1995, nummer 109, dertig mei negentienhonderd zesennegentig, jaargang 1996, nummer 127 en achtentwintig juni tweeduizend één, nummer DSO 01.106266 (Raamovereenkomst) respectievelijk het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente de dato drie oktober tweeduizendtwee kenmerk DSO 02.109485 (het Mantelcontract) en het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente de dato tweeëntwintig november tweeduizendvijf, kenmerk DSO 05.123896 (de Raamovereenkomst DUO en het Mantelcontract DUO II, Addendum);
 - de op grond van het mandaatbesluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente de dato elf mei tweeduizend vier met kenmerk OGU04.105558 door het Hoofd Afdeling Uitgifte van het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente verleende goedkeuring aan de in deze akte vervatte wijziging erfpachtvoorwaarden, afstand opstalrecht en wijziging bestemming erfpachtrecht, waarvan blijkt uit een (onder)mandaatbesluit van het Hoofd Afdeling Uitgifte van het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente de dato acht september tweeduizend vijf met kenmerk OGU05.1119546 welke aan deze akte is **gehecht**;
 - de door het Hoofd Afdeling Uitgifte van het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente op grond van voormelde mandaatbesluit verleende machtiging om onderhavige akte namens de gemeente te doen verlijden;
2. mevrouw Apolonia Maria Jansen, geboren te De Bilt op vijftien oktober negentienhonderd achtenzestig, die inzake deze akte haar adres heeft Amsterdamsestraatweg 472, 3553 EM Utrecht, gehuwd, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer Drs. Victor Cornelis Verhoeven, geboren te Amsterdam op tweeëntwintig november negentienhonderdvijfenvijftig, legitimatiebewijs: paspoort met nummer ND9321010, die inzake deze akte zijn adres heeft Brennerbaan 106, 3524 BN Utrecht, bij het geven van deze volmacht handelend als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd directeur van de statutair te Baarn gevestigde stichting: **STICHTING PORTAAL**, te dezer zake adreshoudend Brennerbaan 106, 3524 BN Utrecht, correspondentieadres: postbus 375, 3900 AJ Veenendaal, ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 30038487; verder genoemd: "**de stichting**".

De verschijnende personen, handelend gelijk gemeld, verklaren het volgende:

INLEIDING

Bij na te melden akte houdende uitgifte in erfpacht de dato vierentwintig december negentienhonderd achtenzestig verleden heeft de gemeente aan de destijds te Utrecht gevestigde stichting: Stichting Amnis, in **tijdelijke erfpacht** uitgegeven, onder gelijktijdige vestiging van een **tijdelijk recht van opstal**:

een perceel grond - eigendom van de gemeente Utrecht –waarop is gevestigd een *flatgebouw omvattend achtenvijftig (58) sociale huurwoningen met afzonderlijke bergingen*, een en ander plaatselijk bekend te **Utrecht aan de Yokohamadreef 2 tot en met 116 (even nummering)**, kadastraal bekend gemeente **Utrecht**, sectie **F**, nummer **1621** groot vijf aren en drieenvijftig centiaren,

hierna te noemen: **het registergoed**, bij de stichting bekend als **complex 207**, hierna ook wel te noemen: **het erfpachtrecht**,

tegen betaling van een jaarlijkse canon van zeventien duizend vierhonderddrieennegentig gulden en tweenvijftig cent (f 17.493,52) zijnde het equivalent van

2

zevenduizendnegenhonderdachtendertig euro en eenentwintig eurocent (€ 7.938,21), geacht wordend te zijn ingegaan op de datum waarop met de exploitatie van de flatwoningen is begonnen, te weten: zeventien november negentienhonderdneenenzestig, voor de duur van **vijftig** jaar, derhalve eindigend op zeventien november tweeduizendnegentien.

OORSPRONKELIJKE TITEL VAN AANKOMST

De uitgifte in erfpacht van het (huidige) perceel gemeente Utrecht sectie F nummer 1621 (ten tijde van de uitgifte kadastraal bekend gemeente Utrecht Sectie F nummer 1354 gedeeltelijk) is, onder gelijktijdige vestiging van het recht van opstal, geschied met terugwerkende kracht tot voormelde ingangsdatum waarop de exploitatie van het flatgebouw is begonnen, bij gemelde akte van vierentwintig februari negentienhonderdachtennegentig, verleden voor de te Utrecht gevestigde notaris Mr. A.J.A. van Orsouw, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de voormalige Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht in Register Hypotheken 4, op vijftentwintig februari negentienhonderdachtennegentig in deel **10074** nummer **27**.

Stichting Amnis is juridisch gefuseerd met andere woningcorporaties waaronder begrepen Woningstichting Juliana destijds gevestigd te Utrecht, welke fusie is ingegaan per een januari tweeduizend en waarbij Woningstichting Juliana als de fusiedrager is opgetreden en Stichting Amnis in het kader van de juridische fusie de verdwijnende rechtspersoon is geweest, bij akte verleden op eenendertig december negentienhonderd negennegentig voor notaris Mr. A.J.A. van Orsouw voornoemd.

Diverse juridische fusies

Vervolgens zijn de statuten van Woningstichting Juliana op diezelfde dag gewijzigd en geheel opnieuw vastgesteld, bij akte verleden voor genoemde notaris Van Orsouw waarbij tevens de naam werd gewijzigd in Stichting Genuagroep. In verband met een en ander is een onderhandse akte houdende wijziging tenaamstelling ingeschreven in het Register Hypotheken 4 van voormelde Dienst voor het Kadaster op drie januari tweeduizend in deel **11234** nummer **23**.

Stichting Genuagroep is per een januari tweeduizendtwee ingevolge een juridische fusie, bij akte verleden op eenendertig december tweeduizendeen voor de te Soest gevestigde notaris Mr. B. Bokdam, samengegaan met de Stichting Bejaardenzorg Nijkerk, destijds gevestigd te Amersfoort en Portaal Woonstichting destijds gevestigd te Nijmegen; waarbij Stichting Genuagroep als de verkrijgende rechtspersoon is opgetreden en beide andere gemelde rechtspersonen in het kader van de juridische fusie zijn verdwenen. Vervolgens zijn de statuten van Stichting Genuagroep met ingang van een januari tweeduizendtwee gewijzigd en geheel opnieuw vastgesteld, bij akte verleden op eenendertig december tweeduizendeen voor dezelfde notaris Bokdam waarbij tevens de naam is gewijzigd in Stichting Portaal. In verband met een en ander is een onderhandse akte houdende wijziging tenaamstelling ingeschreven in het Register Hypotheken 4 van voormelde Dienst voor het Kadaster op vier januari tweeduizendtwee in deel **12428** nummer **48**.

THANS TOEPASSELIJKE ERFPACHTVOORWAARDEN

Op het tijdelijk recht van erfpacht annex opstalrecht zijn van toepassing verklaard:

"**Voorwaarden, waaronder de terreinen in erfpacht worden gegeven**", hierna verder te noemen: "**de Algemene Voorwaarden**", vastgesteld in de besluiten van de Gemeenteraad van Utrecht de dato achtentwintig november negentienhonderdachtenzestig nummers 7446/1 tot en met 43 V.H., opgenomen in een akte op negen december negentienhonderd achtenzestig voor de destijds te Utrecht gevestigde notaris B.K.W. van der Zalm verleden, bij afschrift overgeschreven ten kantore van de voormalige Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op diezelfde dag in Register Hypotheken 4, deel **2089**, nummer **119**.

SPLITSINGSVOORNEMEN

De stichting is voornemens om:

- het registergoed juridisch -**horizontaal**- te splitsen in achtenvijftig (**58**) appartementsrechten met **de bestemming wonen**, én achtenvijftig (**58**) appartementsrechten met **de bestemming berging**; zoals die appartementsrechten zijn aangegeven op de lijst die als bijlage aan deze akte zal worden **gehecht**, hierna tezamen te noemen: **de appartementsrechten**;
 - vervolgens appartementsrechten met de bestemming wonen, annex onlosmakelijk daarmee verbonden: bergingen (alle met een eigen appartementsindexnummer, zie daaromtrent hierna in deze akte) te gaan verkopen aan particulieren (zowel uit het huurdersbestand als daarbuiten indien een woning met berging vrijkomt) op een voor de stichting geëigend moment;
- een en ander met inachtneming van het gemeentelijk huisvestingsbeleid.

3

In verband daarmee heeft de stichting zich tot de gemeente gewend. De gemeente heeft vervolgens positief beslist op het verzoek van de stichting tot splitsing van het registergoed in appartementsrechten en toekomstige verkoop van appartementsrechten, hetgeen is vastgelegd in na te melden onderhandse overeenkomst.

CONVERSIE ERFPACHTRECHT

Het is een eis van de gemeente om vóór de splitsing in appartementsrechten en de toekomstige uitpanding van appartementsrechten het erfpachtrecht te converteren naar de Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van de gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989) en de bestemming van het erfpachtrecht omvattend de appartementsrechten die na splitsing in appartementsrechten ontstaan te wijzigen van (sociale) huurwoningen met bergingen naar (koop)woningen met bergingen. Aan gezien de AV 1989 zich niet verenigen met opstalrecht, dient het gevestigde opstalrecht te worden beëindigd.

In verband met de in principe onverbreekelijke verbondenheid van een appartementsrecht bestemd tot woning met een appartementsrecht bestemd tot berging, zal in de akte van splitsing in appartementsrechten de volgende regeling worden opgenomen, woordelijk luidend: *"Bij elk appartementsrecht met de bestemming "woning" behoort onverbrekelijk één appartementsrecht en mogelijk in een enkel geval twee appartementsrechten met de bestemming "berging". De appartementsrechten met de bestemming berging voorzover verbonden met een appartementsrecht met de bestemming woning zullen nimmer afzonderlijk mogen worden verkocht of op andere wijze worden geleverd, doch uitsluitend tezamen met een appartementsrecht met de bestemming woning; evenmin is verhuur van een berging aan een derde toegestaan. Dit zal met een kettingbeding in de akte van levering van de appartementsrechten worden vastgelegd. Ruiling van bergingen is uitsluitend toegestaan tussen bewoners/eigenaren van onderhavige appartementencomplex indien bij notariële akte geconstateerd; en niet dan nadat het bestuur van de Vereniging van Eigenaars casu quo de beheerder daar tevoren van op de hoogte is gesteld en daarmee heeft ingestemd. In het geval van het niet- of niet behoorlijk nakomen of overtreden van het hiervoor bepaalde, kan aan de degene die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt door het bestuur van de Vereniging van Eigenaars ten behoeve van de verenigingskas een boete worden opgelegd, onverminderd het recht van het bestuur van die vereniging om nakoming of herstel in de oude situatie te vorderen. De kosten van invordering van de boete dan wel de kosten verbonden aan het herstel in de oude situatie zijn voor rekening van de nalatige of overtredende partij."*

RAAMOVEREENKOMST "DE UTRECHTSE OPGAVE"; HET ADDENDUM DAAROP; HET MANTELCONTRACT (II)

De gemeente en de woningcorporaties in Utrecht, waartoe ook de stichting behoort, hebben op veertien oktober negentienhonderdzesennegentig gesloten de "Overeenkomst prestatie-afspraken gemeente Utrecht – STUW" - met STUW is bedoeld: Stichting Utrechtse Woningcorporaties - waarin de rechtsverhoudingen tussen de gemeente en de woningcorporaties in Utrecht inzake de regeling van erfpacht voor woningcorporaties in de gemeente Utrecht zijn vastgelegd en waarin onder andere ook is vastgelegd op welke wijze gehandeld moet worden ingeval een Utrechtse woningcorporatie huurwoningen wenst te verkopen aan particulieren; welke overeenkomst was aangegaan voor een periode van tien jaar, ingevolge de slotafspraken van die overeenkomst geëindigd op eenendertig december tweeduizendvijf.

De gemeente en de woningcorporaties in Utrecht, waaronder de stichting, hebben op dertig maart tweeduizendeen gesloten (ondertekend op tien juli tweeduizendeen) de Raamovereenkomst "De Utrechtse Opgave", verder te noemen: de Raamovereenkomst, en op elf juni tweeduizendtwee het "Mantelcontract tot uitwerking van de Raamovereenkomst "De Utrechtse Opgave".

De Raad van de gemeente heeft deze Raamovereenkomst bekrachtigd op achtentwintig juni tweeduizendeen, met kenmerk DSO 01.106266.

Deze Raamovereenkomst is geëindigd op eenendertig december tweeduizendvijf, in verband waarmee bij besluit van het College van Burgemeester en Wethouders de dato tweeëntwintig november tweeduizend vijf, kenmerk DSO 05.123896 (het zogeheten bekrachtigingsbesluit) de Raamovereenkomst is aangevuld met Het Addendum behorend bij de Raamovereenkomst en bedoeld Mantelcontract (deze laatste overeenkomst is daarmee geworden "Het Mantelcontract II").

In de Raamovereenkomst, die eindigt in het kalenderjaar tweeduizendzestien, is onder andere vastgelegd op welke wijze gehandeld moet worden in het geval dat woningcorporaties (waaronder de stichting) huurwoningen wensen te verkopen aan particulieren.

Na de afloopdatum van de DUO-overeenkomst zal er een evaluatie plaatsvinden door de

Utrechtse woningcorporaties en de gemeente en zullen er (eventueel) nieuwe afspraken worden gemaakt.

Partijen zijn overeengekomen dat de Raamovereenkomst met Het Addendum en het Mantelcontract II tussen partijen van kracht is en van kracht blijft voor het onderhavige flatgebouw en de uitponding van flatwoningen daaruit.

INZAKE DE AV1989

De Raad van de gemeente Utrecht heeft in zijn vergadering van tweentwintig juni negentienhonderdneuentachtig vastgesteld:

de "**Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989)**", in deze akte te noemen: de AV1989, zoals deze zijn vermeld in en gehecht aan een akte van depôt op zesentwintig juli negentienhonderdneuentachtig voor de destijds te Utrecht gevestigde notaris Mr. H.A. Teijen verleden, overgeschreven ten kantore van voormelde Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op diezelfde dag, in Register Hypotheken 4, deel **6242**, nummer **19**.

De stichting heeft een afdruk van de "AV1989" ontvangen en is met de inhoud daarvan bekend en verbindt zich jegens de gemeente tot nakoming van de daaruit voor haar voortvloeiende verplichtingen.

CONVERSIEREGELING

Voor conversie naar de AV1989 zijn van toepassing de "**Algemene regels voor de van toepassingverklaring van de AV 1989 op erfpachtgronden van de gemeente Utrecht 1989**".

De gemeente en de stichting zijn in het kader van het van toepassing verklaren van de AV1989 en de hierin gedefinieerde omschrijving van het erfpachtrecht overeengekomen dat de stichting ten behoeve van de gemeente afstand doet van het opstalrecht betreffende het gehele registergoed.

In geval van conversie en bestemmingswijziging is een erfpachter in beginsel verplicht in één keer de gehele afkoopsom voor de conversie naar de AV1989 voor het totale erfpachtrecht te voldoen aan de gemeente.

Op de berekening van de afkoopsom is van toepassing voormelde Raamovereenkomst met Het Addendum en het voormelde Mantelcontract II tot uitwerking van de Raamovereenkomst; behoudens het hierna aan het slot van deze akte sub 7 bepaalde.

Betaling van de afkoopsom voor alle appartementsrechten uit het in appartements-rechten gesplitste erfpachtrecht, ter gelegenheid van de verkoop en levering van het eerste appartementsrecht uit het voormelde appartementencomplex, is voor de stichting in financieel opzicht bezwaarlijk.

Het is daarom wenselijk om voor de verkoop van appartementsrechten uit appartementencomplexen als het onderhavige appartementencomplex een afzonderlijke regeling te treffen tussen de gemeente en de stichting met betrekking tot de conversie van het erfpachtrecht naar de AV1989 en betaling van de afkoopsom, vastgelegd in een onderhandse overeenkomst getekend door de stichting de dato eenendertig augustus tweeduizendvijf, waarvan een kopie aan deze akte is **gehecht**.

In onderhavige akte wordt zulks bekrachtigd en bevestigd en vervolgens in de desbetreffende openbare registers ingeschreven.

WIJZIGING ERFPACHTVOORWAARDEN/CONVERSIE ERFPACHT

De verschijnende personen handelend gelijk gemeld verklaren op grond en ter uitvoering van hetgeen de gemeente en de stichting in gemelde onderhandse overeenkomst zijn overeengekomen de toepasselijke algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van het registergoed en derhalve ook met betrekking tot elk na effectuering van de horizontale splitsing van het registergoed ontstane appartementsrechten in zoverre te wijzigen dat met ingang van heden in plaats van de hiervoor genoemde "Algemene Voorwaarden" op het registergoed van toepassing zijn de "AV1989" voormeld evenwel met uitzondering van artikel 5 van die voorwaarden ten aanzien van de aanduiding en toestand van het in erfpacht uitgegeven object alsmede met inachtneming van het hierna bepaalde.

WIJZIGING BESTEMMING

In gemelde onderhandse overeenkomst is tussen partijen overeengekomen dat tegelijk met de conversie naar de AV1989 de bestemming van de op het erfpachtrecht gestichte opstallen wordt gewijzigd.

Thans tot dit laatste overgaand verklaren de verschijnende personen handelend gelijk gemeld de bestemming van het voormeld registergoed, zijnde de bouw en instandhouding van achtenvijftig sociale huurwoningen met bergingen, te wijzigen in: achtenvijftig (koop)woningen met bergingen.

AFSTAND OPSTALRECHT

Hierop verklaart de verschijnende persoon sub 2 handelend gelijk gemeld dat de stichting in verband met de in deze akte vervatte wijziging erfpachtvoorwaarden bij deze afstand doet van het voormeld recht van opstal betreffende het gehele registergoed gevestigd bij voormelde akte houdende uitgifte in erfpacht, welke afstanddoening bij deze akte door de verschijnende persoon sub 1 namens de gemeente wordt aanvaard; op grond waarvan het opstalrecht voor zover rustende op het gehele registergoed in de kadastrale registratie van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers voor Onroerende Zaken zal worden doorgehaald.

GEHANDHAAFDE BIJZONDER ERFPACHTVOORWAARDEN EN ANDERE BIJZONDERE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN

De op de uitgifte in erfpacht van het registergoed toepasselijke bijzonder voorwaarden en erfdiensbaarheden blijven onverminderd van kracht, met dien verstande dat de vaststelling van deze bijzondere voorwaarden thans geacht wordt te berusten op artikel 3.1 van de bij deze akte toepasselijk verklaarde "AV 1989", te weten die welke zijn opgenomen in gemelde akte houdende uitgifte erfpacht annex vestiging opstalrecht van vierentwintig februari negentienhonderdachtennegentig, in welke akte de volgende bepalingen voorkomen, voorzover te dezen van belang, woordelijke luidend als volgt:

A.2. VERLENING ERFDIENSTBAARHEDEN

ter uitvoering van het vorenstaande en het overeengekomene in de aan deze akte ten grondslag liggende overeenkomst wordt verleend:

- *ten behoeve van het registergoed (erfpachts- en opstalrecht terzake het perceel grond waarop is gebouwd het flatgebouw plaatselijk bekend als Yokohamadreef 1 (foutief vermeld, moet zijn 2) tot en met 116, even nummers, kadastraal bekend als hiervoor gemeld, en*
- *ten laste van de aangrenzende gemeentelijke grond (openbaar gebied), eveneens uitmakende (een) gedeelte(n) van het kadastrale perceel gemeente Utrecht, sectie F, nummer 1354;*

de erfdiensbaarheid inhoudende het recht van overbouwing voor het hebben, houden, onderhouden, herstellen en vernieuwen van balkons, zoals een en ander met zeer fijne stippelarcering schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening A 30.551b.

Voor deze erfdiensbaarheid zal geen vergoeding verschuldigd zijn, het risico komt geheel voor rekening van de erfpachter.

enzovoorts.

3. BESCHIKBAARSTELLING GROND TEN BEHOEVE VAN HET REGISTERGOED

De grond, waarop gemelde beperkte rechten betrekking hebben, wordt juridisch geleverd in de staat waarin het zich bij het ondertekenen van deze akte bevindt.

De grond is reeds feitelijk overgedragen en door de erfpachter aanvaard op één januari negentienhonderd negen en zestig op basis van de op dat moment aanwezige en beschikbare gegevens zonder dat een door beide partijen erkend onderzoek heeft plaatsgevonden ten aanzien van de aanwezigheid van milieu-onvriendelijke stoffen. De grond en de daarop aanwezige casu quo gestichte opstallen zijn vanaf de datum van ingebruikname van de grond (één januari negentienhonderd negen en zestig) voor rekening en risico van de erfpachter.

4. BIJZONDERE BEPALINGEN TERZAKE HET REGISTERGOED

- a. *Het registergoed is bestemd voor acht en vijftig: (58) meergezinswoningen sociale huur.*
- b. *De gemeente is bevoegd een onderzoek in te stellen naar de aanwezigheid van verschijnselen van verontreiniging in het erfpachtsterrein.*
- c. *De gemeente is bevoegd om bij geconstateerde verontreiniging van het erfpachtsterrein de gevolgen daarvan voor rekening van de erfpachter op te heffen op een wijze zoals alsdan nodig zal blijken, ook indien die gevolgen zich buiten de erfpachtsterrein mochten uitstrekken, tenzij de erfpachter kan aantonen dat de verontreiniging niet door zijn toedoen is ontstaan.*
- d. *De gemeente is in de gevallen, genoemd in de voorgaande twee voorwaarden niet aansprakelijk voor kosten of schade, welke de erfpachter wegens stagnatie of anderszins mocht ondervinden.*
- e. *De erfpachter dient er voor zorg te dragen, dat de op openbaar terrein aanwezige zandaanvullingen niet worden aangetast. Indien zulks in verband met ontgravingen ten behoeve van de bouw niet te voorkomen is, moeten deze ontgravingen door en voor rekening van de erfpachter na de bouw met schoon zand worden aangevuld.*

- f. *Partijen zijn overeengekomen dat daar waar noodzakelijkerwijs toch het Nieuw Burgerlijk Wetboek (één januari negentienhonderd twee en negentig) van toepassing zou moeten zijn en dit leidt tot wijzigingen in de aan deze akte ten grondslag liggende overeenkomst, partijen zullen handelen volgens de betreffende bepalingen van het Nieuw Burgerlijk Wetboek, doch met zoveel mogelijk instandhouding van de strekking en doelstelling van voornoemde overeenkomst met bijbehorende "Algemene Voorwaarden". enzovoorts.*

Nadere uitgifte in erfpacht van twee perceeltjes

De stichting heeft de gemeente verzocht twee extra percelen grond aan haar in erfpacht uit te geven ten behoeve van de vergroting en instandhouding van een tweetal entrees ten behoeve van het desbetreffende flatgebouw gelegen op voormeld erfpachtperceel.

Door de erfpachter is te dezer zake een bouwvergunning aangevraagd bij de gemeente op zeven maart tweeduizend vijf, welke bouwvergunning op tien juni tweeduizend vijf is verleend onder nummer BV 2051080.

De uitgifte in erfpacht van de twee bedoelde percelen, kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie F nummers 2045 en 2046, beide gehele kadastrale percelen en elk van de percelen groot acht (8) centiare, is geschied door de gemeente aan de stichting bij akte op zesentwintig oktober tweeduizendvijf voor mij, notaris, verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de voormalige Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht in Register Hypotheken 4, op diezelfde dag in deel 13353 nummer 106.

In de voorgenomen horizontale splitsing van voormeld flatgebouw in appartementsrechten zullen ook deze twee nieuw uitgegeven erfpachtpercelen worden betrokken.

Vanwege de noodzakelijke conversie van het erfpachtrecht betreffende het flatgebouw naar de AV 1989, heeft de erfpachtuitgifte van bedoelde twee percelen reeds onder vigeur van de AV 1989 plaatsgevonden. Inzake de bestemming het gebruik van de twee nieuw in erfpacht uitgegeven percelen grond komt het volgende voor in gemelde akte van zesentwintig oktober tweeduizend vijf:

1. *De percelen grond zijn bestemd voor de aanpassing van de entrees van het flatgebouw aan de Yokohamadreef 2 tot en met 116 (even nummering) te Utrecht, zoals eerder in deze akte is omschreven.
Het erfpachtrecht betreffende het voormeld flatgebouw met aan- en toebehoren zal met onderhavige twee percelen worden uitgebreid en de bebouwing zal eveneens met een bruto oppervlakte van onderhavige reeds uitgemeten percelen toenemen. Onder bruto vloeroppervlakte wordt verstaan de BVO zoals deze is gedefinieerd in de Nederlandse Norm "Oppervlakte en Inhouden van Gebouwen" (NEN 2580).*
2. *Na de bebouwing en inrichting dienen de twee voormelde percelen grond met opstallen uitsluitend te worden gebruikt als entree.*
3. *De percelen grond mogen niet worden gebruikt voor de uitoefening van enigerlei vorm van detailhandel of van een horecabedrijf.*
4. *Op de percelen grond mogen zich geen installatie voor verkoop of levering van motorbrandstoffen aan derden bevinden.*

OVEREENGEKOMEN BIJZONDERE REGELING INZAKE DE BETALING VAN DE AFKOOPSOM CANON

De verschijnende personen, handelend gelijk gemeld, verklaren dat partijen in gemelde onderhandse overeenkomst zijn overeengekomen als volgt hetgeen bij deze wordt bevestigd:

1. De stichting is bij de in deze akte vervatte conversie en bestemmingswijziging van het voormeld appartementencomplex **niet** verplicht de voor de conversie naar de "AV1989" en bestemmingswijziging van het registergoed – en na effectuering van de horizontale splitsing: van de appartementsrechten – de in principe totale eenmalige afkoopsom in één keer te voldoen aan de gemeente.
De stichting is gerechtigd de afkoopsom voor de appartementsrechten (het conversiebedrag) te voldoen in gedeelten, en wel telkens wanneer de stichting een appartementsrecht of enig ander gedeelte van het registergoed verkoopt en overdraagt. Ten aanzien van het niet-afgekochte gedeelte van het registergoed is de stichting gehouden de verschuldigde canonverplichting te blijven voldoen en verplicht zij zich de desbetreffende nog niet verkochte woningen als sociale huurwoning te blijven verhuren totdat zich ten aanzien van een flatwoning een geëigend moment van verkoop voordoet; onverminderd het hierna sub 5 bepaalde.
2. Op de berekening van de hiervoor sub 1 bedoelde afkoopsom (het conversiebedrag) per te verkopen appartementsrecht gelden - onverminderd het hierna in sub 7 bepaalde - de afspraken die tussen de gemeente en de corporaties (waaronder de stichting) zijn gemaakt

in de Raamovereenkomst "De Utrechtse Opgave" de dato eenendertig maart tweeduizendeen (als aanvulling op de "Overeenkomst inzake de regeling van erfpacht voor woningcorporaties in de Gemeente Utrecht" de dato veertien oktober negentienhonderdzesennegentig – verder te noemen: de Raamovereenkomst - én het Mantelcontract tot uitwerking van de Raamovereenkomst, verder te noemen: "het Mantelcontract".

De berekening van deze afkoopsom (conversiebedrag) per appartementsrecht zal plaatsvinden op basis van het bepaalde in artikel 3.5 van de Raamovereenkomst respectievelijk het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders de dato tweentwintig november tweeduizend vijf, kenmerk DSO 05.123896, bij welk laatstgemeld besluit (het zogenaamd bekrachtigingsbesluit) is ingestemd met "Het Addendum" behorend bij de Raamovereenkomst en bij het Mantelcontract (daarmee geworden het Mantelcontract II), volgens de formule vermeld in de besluitenlijst van drie januari negentienhonderdzesennegentig, met name artikel 6.

Van de afkoopsom komt, na aftrek van de restant gemeentelijke boekwaarde (indien van toepassing), een/derde toe aan de gemeente en twee/derde aan de stichting.

3. Voor de verkoop van elk appartementsrecht of enig ander gedeelte van het registergoed is een schriftelijke goedkeurende verklaring vereist van de Directeur Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente (lees daarvoor: het Hoofd van de afdeling Uitgifte van het Ontwikkelingsbedrijf), waarin deze instemt met de verkoop en de overdracht én waarin deze de afkoopsom voor de conversie en bestemmingswijziging vaststelt. De afkoopsom ten behoeve van de gemeente dient bij de notariële akte van levering van elk appartementsrecht of enig ander gedeelte van het registergoed door de stichting te worden voldaan aan de gemeente.
4. Nadat de stichting (of haar eventuele rechtsopvolger) de afkoopsom voor de conversie en voor de bestemmingswijziging van een appartementsrecht of enig ander gedeelte van het registergoed voor de gehele duur van het erfpachtrecht heeft voldaan en dat daadwerkelijk in erfpacht is overgegaan naar een particuliere derde/koper, vervalt de plicht voor de eigenaar/erfpachter van dit appartementsrecht respectievelijk gedeelte van het erfpachtrecht om nog toestemming te vragen aan de Directeur Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente (lees daarvoor: het Hoofd van de afdeling Uitgifte van het Ontwikkelingsbedrijf) voor toekomstige verdere verkoop en overdracht van dit appartementsrecht of enig ander gedeelte van het registergoed.
5. In aanvulling op het hiervoor sub 1 bepaalde is de stichting verplicht uiterlijk op de oorspronkelijke einddatum van het voormalige vijftigjarige erfpachttijdvak, zijnde **zeventien november twee duizend negentien**, de totale afkoopsom voor de conversie en voor de bestemmingswijziging van de appartementsrechten van sociale huurwoning naar (koop)woning aan de gemeente te hebben voldaan.
De stichting is daarna alsdan geen canon meer verschuldigd en de eventueel in erfpacht zijnde huurwoningen van de stichting mogen ook worden verhuurd voor huurprijzen boven het sociale huurgrensniveau.
Nadat de stichting de totale afkoopsom voor de conversie naar de AV1989 en voor de bestemmingswijziging van sociale huurwoningen met bergingen naar (koop)woningen met bergingen voor het gehele registergoed aan de gemeente heeft voldaan en dit is aangetekend in de desbetreffende openbare registers, vervalt de plicht voor de stichting om voor de verdere toekomst nog toestemming te vragen aan de Directeur Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente voor verkoop en overdracht als bedoeld in deze akte en vervalt de verplichting tot betaling van de tot dan periodiek verschuldigde canon. De bepalingen van de AV1989 en -voor zover van toepassing- van de oorspronkelijk akte van vestiging van het erfpachtrecht met (eventuele) latere aanvullingen, zijn alsdan van toepassing.
6. De stichting verplicht zich nu voor alsdan te waarborgen dat in het geval vóór of uiterlijk op zeventien november twee duizend negentien nog niet verkochte én geleverde appartementsrechten in andere handen overgaan, anders dan door juridische fusie, (ook) de plicht om de gemeente bij verkoop van een appartementsrecht een afkoopverzoek met betrekking tot de erfpacht terzake van dit erfpachtrecht op haar rechtsopvolger(s) onder bijzonder titel te doen overgaan zoals hiervoor in deze notariële akte is geregeld. In de akte van splitsing in appartementsrechten van het registergoed zal mede in verband daarmee uitdrukkelijk ook naar de in deze akte vervatte overeenkomst (die ook zal worden ingeschreven in het Register Hypotheken 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Register voor Onroerende Zaken) worden verwezen.

7. Mocht de Raamovereenkomst (als aanvulling op gemelde Overeenkomst van veertien oktober negentienhonderd zesennegentig) met Het Addendum en de daarbij behorende besluitenlijst alsmede gemeld Mantelcontract II ophouden te bestaan en (een) andere overeenkomst(en) daarvoor in de plaats in werking treden voor onderhavige situatie, dan zullen de bij deze akte tot stand gekomen overeenkomst tussen partijen en de daarin van toepassing verklaarde regelingen van kracht blijven, met betrekking tot **uitsluitend** onderhavig registergoed.

KOSTEN EN BELASTINGEN

Alle kosten terzake van deze akte zoals de verschuldigde overdrachtsbelasting terzake van de conversie van het erfpachtrecht naar de AV1989, de notariskosten en kadasterrechten met daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de stichting.

BEROEP VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING DOOR DE GEMEENTE

De gemeente Utrecht doet terzake van de in deze akte vervatte afstand van het opstalrecht beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

INZAKE OVERDRACHTSBELASTING STICHTING PORTAAL

De in deze akte vervatte conversie erfpacht met bestemmingswijziging is voor wat betreft de mogelijke heffing van overdrachtsbelasting tevoren voorgelegd aan de Belastingdienst Utrecht-Gooi/kantoor Amersfoort, die blijkens brief de dato negentien februari tweeduizendvier met kenmerk: OVB/8104.01.496/stPortaal1, welke aan deze akte is **gehecht**. De in deze akte vervatte rechtshandeling is een belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting aangezien een tijdelijk erfpachtrecht voor een looptijd van vijftig jaar wordt omgezet in een erfpachtrecht voor onbepaalde tijd. Artikel 6 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is van toepassing. De verschuldigde overdrachtsbelasting wordt berekend op basis van artikel 9 lid 2 van die wet. Hierover wordt overleg gevoerd met gemelde belastingdienst. De aangifte geschiedt hetzij door middel van een aanhangsel van deze akte hetzij bij afzonderlijke aangifte. De verschuldigde overdrachtsbelasting is door de stichting gestort op één der kwaliteitsrekeningen van Koch en Compaijen notarissen te Utrecht.

WOONPLAATSKEUZE

Ter uitvoering van deze akte kiezen partijen woonplaats:

de verschijnende persoon sub 1 in haar gemelde hoedanigheid ten stadhuisse te Utrecht en de verschijnende persoon sub 2 ten kantore van de bewaarder van deze akte en voor zoveel nodig ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers voor Onroerende Zaken. Partijen verzoeken de Bewaarder van de Dienst van het Kadaster te Apeldoorn van deze akte aantekening te maken in de kadastrale boekhouding betreffende het gehele registergoed van hetgeen in deze akte is vervat casu quo daaruit resulteert.

VOLMACHTEN

Van de volmachtgevingen aan de verschijnende personen blijkt uit twee aan deze akte **gehechte** onderhandse stukken.

SLOT

De verschijnende personen zijn mij, notaris, bekend, en de identiteit van de verschijnende personen/de bij deze akte betrokken volmachtgevers is door mij, notaris, vastgesteld. Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de verschijnende personen en daarop een toelichting gegeven; en heb ik notaris tevens, zonodig, gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien.

De verschijnende personen verklaren van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen, de strekking daarvan te hebben begrepen en daarmee in te stemmen.

Dadelijk na beperkte voorlezing is deze akte door ieder van de verschijnende personen en door mij, notaris, ondertekend.

Het verlijden van deze akte heeft plaatsgevonden te Utrecht op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om negen uur.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. J.P. Penders

7

Ondergetekende, mr Jacobus Pieter Penders notaris te Utrecht, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.

A large, stylized handwritten signature in black ink, enclosed within a thin black oval border. The signature is highly cursive and difficult to decipher, but it appears to be the name of the notary mentioned in the text above.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op 07-12-2006 om 10:36 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 51204 nummer 31.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.