

Diemer Notariaat Kroes + Morkum	CONCEPT
Muiderstraatweg 15a 1111 PS Diemen tel: 020 695 68 98 fax: 020 695 35 07 info@diemernotariaat.nl	Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst, wordt u verzocht tijdig vóór het passeren van de akte contact met ons op te nemen. 3 mei 2018

doss. nr: 37438(PK)

CONSTATERING WIJZIGING VAN EN AANVULLING OP BESTAAND TIJDELIJK RECHT VAN ERFPACHT

Heden,
verschenen voor mij, Mr. Peter Alexander Kroes, notaris te Diemen:
1.

handelend als schriftelijk gemachtigde, blijkens een aan deze akte gehechte onderhandse akte van volmacht, van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **DE PUB-
BLIEKRECHTELIJKE RECHTSPERSOON: DE GEMEENTE DIEMEN**, gevestigd te Diemen, kantoor houdende D.J. den Hartoglaan 1, 1111 ZB Diemen,) de gemeente Diemen hierna ook te noemen: "de gemeente";

2.

ten deze handelende als schriftelijk gemachtigde van de stichting **STICHTING PANTAR AMSTERDAM**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Kriekenoord 3 , 1111 PT Diemen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41215351, de Stichting Pantar Amsterdam hierna te noemen: "Pantar" of "erfpachter";

De verschenen personen, handelend als gemeld:

INLEIDING:

- a. blijkens akte van uitgifte in tijdelijke erfpacht, welke akte is verleden op negen december tweeduizend twee voor notaris Mr. G. Bakker, destijds notaris te Diemen, en van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op tien december tweeduizend

twee in Register Hypotheken 4 in deel 18641 nummer 162 (hierna ook te noemen: "de akte van uitgifte in erfpacht"), door de gemeente in tijdelijke erfpacht is uitgegeven aan de erfpachter:

het tijdelijke recht van erfpacht van een perceel grond, gelegen aan **Kriekenoord 1, 3 en 7 te 1111 PT Diemen**, eigendom van de gemeente Diemen, kadastraal bekend gemeente **Diemen, sectie A nummer 4745**, groot **twee hectare, vijf en zestig are en vijf en tachtig centiare (02.65.85 ha)**, met de rechten van de erfpachter op de daarop gestichte opstallen, omvattende meerdere opstallen en parkeerplaatsen, waaronder ook de zogenaamde "Rietschuur" (hierna ook te noemen: "erfpachtrecht 1");

- b. blijkens akte inhoudende een overeenkomst tot wijziging en aanvulling recht van erfpacht, welke akte is verleden op negen en twintig april tweeduizend vijf voor genoemde notaris Bakker en van welke akte een afschrift is ingeschreven ten voormelde Openbare Registers op **twee mei tweeduizend vijf in Register Hypotheken 4 in deel 19193 nummer 178**, zijn door de erfpachter en de gemeente op het huidige tijdelijke recht van erfpacht wijzigingen en aanvullingen gemaakt;
- c. dat partijen, in verband met de wijziging van de ruimtelijke invulling ter plaatse van het erfpachtrecht 1, zijn overeengekomen dat er wijzigingen en aanvullingen moeten plaatsvinden op het erfpachtrecht 1;
- d. dat partijen ter juridische effectuering van het vorenstaande zijn overeengekomen dat het erfpachtrecht 1 wordt gesplitst in twee tijdelijke rechten van erfpacht, dat vervolgens de erfpachter afstand doet van één van deze tijdelijke rechten van erfpacht, dat de gemeente een tijdelijk recht van erfpacht in tijdelijke erfpacht uitgeeft onder exact dezelfde voorwaarden als reeds bestaan voor het erfpachtrecht 1 met enkele wijzigingen daarop en dat vervolgens deze twee tijdelijke rechten van erfpacht worden verenigd tot één tijdelijk recht van erfpacht.

SPLITSING ERFPACHT

Vervolgens verklaren de verschenen personen, handelend als gemeld, dat het erfpachtrecht 1 - teneinde vorenstaande te constateren en vast te leggen - ingaande per een januari tweeduizend negentien te splitsen in:

1. het tijdelijke recht van erfpacht van een perceel grond, gelegen aan **Kriekenoord 1, 3 en 7 te 1111 PT Diemen**, eigendom van de gemeente Diemen, kadastraal bekend gemeente **Diemen, sectie A nummer ***, groot *****, met de rechten van de erfpachter op de daarop gestichte opstallen, omvattende meerdere opstallen en parkeerplaatsen, voor welke kadastraal perceel een voorlopige grens en oppervlakte is vastgesteld onder ordernummer *****, hierna te noemen: "erfpachtrecht 2" welke percelen op de aan deze akte gehechte, door de verschenen personen voor echt erkende en ten blijken daarvan door hen ondertekende tekening met nummer DG18.001 is aangegeven met "Te continueren erfpachtgebied";
2. het tijdelijke recht van erfpacht van een perceel grond, gelegen aan **Kriekenoord * te Diemen**, eigendom van de gemeente Diemen, kadastraal bekend gemeente **Diemen, sectie A nummer ***, groot *****, met de rechten van de erfpachter op de daarop gestichte opstallen, bestaande uit de zogenaamde "Rietschuur", alsmede

parkeerplaatsen, voor welke kadastraal perceel een voorlopige grens en oppervlakte is vastgesteld onder ordernummer *, hierna te noemen: "erfpachtrecht 3" welke percelen op de aan deze akte gehechte, door de verschenen personen voor echt erkende en ten blijken daarvan door hen ondertekende tekening met nummer DG18.001 is aangegeven met "Over te dragen aan gemeente".

AFSTAND ERFPACHT/BEËINDIGING ERFPACHT

Voorts zijn partijen overeengekomen - teneinde vorenstaande te constateren en vast te leggen - dat de erfpachter afstand doet van het erfpachtrecht 3.

De verschenen persoon onder 2, handelende als gemeld, verklaarde zulks gerekend te zijn ingegaan per een januari tweeduizend negentien afstand te doen van:

het tijdelijke recht van erfpacht van een perceel grond, gelegen aan **Kriekenoord * te Diemen**, eigendom van de gemeente Diemen, kadastraal bekend gemeente **Diemen, sectie A nummer ***, groot *, met de rechten van de erfpachter op de daarop gestichte opstallen, bestaande uit de zogenaamde Rietschuur, alsmede parkeerplaatsen, voor welke kadastraal perceel een voorlopige grens en oppervlakte is vastgesteld onder ordernummer *;

welke afstanddoening de verschenen persoon onder 1, handelend als gemeld, aanvaardt, waardoor dit tijdelijk recht van erfpacht per een januari tweeduizend negentien is beëindigd en derhalve door vermenging teniet gaat.

VESTIGING ERFPACHT

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren - teneinde vorenstaande te constateren en vast te leggen - dat:

1. de gemeente en de erfpachter zijn overeengekomen in tijdelijke erfpacht uit te geven aan de erfpachter een perceel grond, gelegen aan **Kriekenoord 1, 3 en 7 te 1111 PT Diemen**, eigendom van de gemeente Diemen, kadastraal bekend gemeente **Diemen, sectie A nummer ***, groot *, met de rechten van de erfpachter op de daarop gestichte opstallen, omvattende meerdere opstallen en parkeerplaatsen, voor welke kadastraal perceel een voorlopige grens en oppervlakte is vastgesteld onder ordernummer *; welk perceel op de aan deze akte gehechte, door de verschenen personen voor echt erkende en ten blijken daarvan door hen ondertekende tekening met nummer DG18.001 is aangegeven met "Extra over te dragen aan Panter" met nummers 1, 2, 3, 4 en 5;
2. ter uitvoering van voormelde overeenkomst de gemeente het onder 1 omschreven terrein in tijdelijke erfpacht uitgeeft aan de erfpachter, die verklaarde in tijdelijke erfpacht te aanvaarden:
 een perceel grond, gelegen aan **Kriekenoord 1, 3 en 7 te 1111 PT Diemen**, eigendom van de gemeente Diemen, kadastraal bekend gemeente **Diemen, sectie A nummer ***, groot *, met de rechten van de erfpachter op de daarop gestichte opstallen, omvattende meerdere opstallen en parkeerplaatsen, voor welke kadastraal perceel een voorlopige grens en oppervlakte is vastgesteld onder ordernummer *; welk perceel op de aan deze akte gehechte, door de verschenen personen voor echt erkende en ten blijken daarvan door hen ondertekende tekening met nummer DG18.001 is aangegeven met "Extra over te dragen aan Panter" met nummers 1, 2, 3, 4 en 5, hierna te noemen "erfpachtrecht 4";

3. deze uitgifte in erfpacht is geschied onder na te melden (financiële) bepaling(en), alsmede onder de (bijzondere) bepalingen waaronder het erfpachtrecht 1 is gevestigd en naderhand is gewijzigd en aangevuld bij gemelde akten de dato negen december tweeduizend twee en negen en twintig april tweeduizend vier.

VERENIGING TIJDELIJKE RECHTEN VAN ERFPACHT

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren - teneinde vorenstaande te constateren en vast te leggen - dat de hiervoor vermelde tijdelijke erfpachtrechten 2 en 4 kadastraal bekend gemeente Diemen, sectie A nummers * en *, met ingang van een januari tweeduizend negentien tot één tijdelijk erfpachtrecht worden verenigd, te weten:

een perceel grond, gelegen aan **Kriekenoord 1, 3 en 7 te 1111 PT Diemen**, eigendom van de gemeente Diemen, kadastraal bekend gemeente **Diemen, sectie A nummer ***, groot *, en **nummer ***, groot *, met de rechten van de erfpachter op de daarop gestichte opstallen, omvattende meerdere opstallen en parkeerplaatsen, voor welke afzonderlijke kadastrale percelen elk afzonderlijk een voorlopige grens en oppervlakte is vastgesteld onder ordernummers * en *, hierna te noemen "erfpachtrecht 5".

AANVULLENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN ERFPACHTRECHT 5

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren te zijn overeengekomen met betrekking tot het erfpachtrecht 5:

Opzegging door Pantar

- a. Ingeval Pantar na negen december tweeduizend zeven en twintig (09-12-2027) de erfpachtovereenkomst opzegt, zal de gemeente de getaxeerde waarde van de opstallen en werken en beplantingen vergoeden conform artikel 5:99 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij op deze vergoeding een bedrag van drie honderd vijf en zeventig duizend euro (€ 375.000,00) (prijspeil een januari tweeduizend achttien (01-01-2018) in mindering wordt gebracht.
- b. Ingeval Pantar vóór negen december tweeduizend zeven en twintig (09-12-2027) de erfpachtovereenkomst opzegt, is gemeente (conform artikel 18e uit de initiële erfpachtovereenkomst van negen december tweeduizend twee) geen vergoeding aan Pantar voor de opstallen cum annexis verschuldigd. In dat geval zal Pantar aan de gemeente het verschil¹ betalen tussen het reeds afbetaalde bedrag verdisconteerd in de canon en de drie honderd vijf en zeventig duizend euro (€ 375.000,00) die de gemeente in eerste instantie zou willen verhalen bij Pantar, ter compensatie van de totale inrichtingskosten van vijf honderd vijftig duizend euro (€ 550.000,00) voor het terrein van Pantar, aangezien Pantar maar een beperkte periode hiervan gebruik heeft gemaakt.

Verschuldigde canon

De erfpachter is verplicht tot betaling van een jaarlijkse canon. De canon bedraagt – na vaststelling van de hierna te vermelden wijzigingen en aanvullingen op het huidige

¹ Rekenvoorbeeld: stel dat 5 jaar na 1-1-2019 het erfpacht door Pantar wordt opgezegd. Dat betekent dat 5 jaar * 6,6% * € 266.645 = € 87.993 is afbetaald. Het verschil (€ 375.000 - € 87.993 =) wordt dan € 287.007 en door Pantar aan gemeente vergoed

tijdelijke recht van erfpacht - een honderd vier en vijftig duizend een honderd twee euro (€ 154.102,00, exclusief omzetbelasting) per jaar. De canon zal conform artikel 1.c sub a., b. en c. van de initiële erfpachtovereenkomst van negen december tweeduizend twee om de vijf (5) jaar worden geïndexeerd; de eerstvolgende indexering vindt plaats vijf (5) jaar na de meest recente indexering, derhalve op een januari tweeduizend drie en twintig (01-01-2023). De canon geldt als vastgesteld per één januari tweeduizend achttien (01-01-2018) (exclusief omzetbelasting) en zal met ingang van die datum in rekening worden gebracht.

Voor de berekening van deze vastgestelde canon wordt door partijen verwezen naar de aan deze akte gehechte bijlage "bijlage onderbouwing erfpachtcanon Pantar", welke bijlage door de verschenen personen voor echt is erkend en ten blijken daarvan door hen is ondertekend.

De canon is belast met omzetbelasting. Er is sprake van een btw-belaste dienst in de zin van de Wet op de Omzetbelasting, er wordt namelijk voldaan aan de gestelde voorwaarden hiervoor. Derhalve zal over het bedrag in voorgaande zin door erfpachter een bedrag van 21% (of andere huidige geldende percentage) btw verschuldigd zijn over de erfpacht canon gedurende de looptijd van de canon onder de huidige voorwaarden.

Overige bepalingen

Partijen verklaren dat ten aanzien van het erfpachtrecht 4, voor het overige de bepalingen gelden en van volle kracht en waarde blijven, welke zijn opgenomen in de oorspronkelijke akte uitgifte in tijdelijke erfpacht de dato negen december tweeduizend twee, welke zijn opgenomen in de akte van wijziging en aanvulling recht van erfpacht de dato negen en twintig april tweeduizend vier en welke zijn opgenomen in de onderhavige akte.

COMPENSATIE

Ter zake voormelde wijziging(en) en aanvulling(en) op het erfpachtrecht 1, zijn partijen het navolgende (financieel) overeengekomen:

1. De op het erfpachtrecht 3 staande opstal, de zogenaamde "Rietschuur", wordt door Pantar om-niet overgedragen aan de gemeente. De gemeente scheldt op haar beurt Pantar het achterstallig onderhoud aan de "Rietschuur" kwijt en neemt de "Rietschuur" over in de huidige staat, inclusief eventuele (verborgen) gebreken. Pantar laat de "Rietschuur" ontruimd achter. Pantar verleent de gemeente daarvoor kwijting. Deze overdracht is niet onderworpen aan omzet- danwel overdrachtsbelasting.
2. De gemeente zal in fases nog allerlei werkzaamheden uitvoeren aan het erfpacht 5 en de kosten en het risico hieraan verbonden komen voor rekening van de gemeente.

Deze werkzaamheden omvatten de navolgende werkzaamheden:

- a. Ten westen van het erfpachtrecht 1 wordt door en voor rekening van de gemeente een nieuwe watergang inclusief beschoeiing langs de zogenaamde "Bottelarij" gerealiseerd.
- b. De huidige toegangsweg vanaf het erfpachtrecht 1 naar de openbare ruimte en vice versa blijft gehandhaafd en ontsloten vanaf de Kriekenoord te Diemen, echter deze toegangsweg krijgt een nieuw profiel en inrichting; deze wijziging

staat weergegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening met nummer 116.916.004, welke tekening door de verschenen personen voor echt is erkend en ten blijken daarvan door hen is ondertekend.

- c. De inrit wordt uitgevoerd in asfaltverharding, de parkeerplaatsen conform huidige bestrating en de "groene" parkeerplaatsen langs de inrit in grasbetonstenen (fase 1).
- d. Langs het talud van de sloot komt een groenblijvende erfafscheiding (hederahekwerk) en een bomenrij (fase 1).
- e. Ten noorden van het erfpachtrecht 1 wordt de huidige watergang gehandhaafd, echter de duikerbrug tussen waar thans het "Rietschuur-terrein" is en het erfpachtrecht 1 verdwijnt (fase 2); indien dit technisch noodzakelijk is wordt langs de watergang een nieuwe beschoeiing aangebracht.
- f. Het erfpachtrecht 1 wordt in de noordoostelijke hoek uitgebreid (fase 2); door het dempen van de huidige watergang en het graven van een nieuwe watergang worden er extra parkeerplaatsen aldaar aangelegd, ter vervanging van de huidige parkeerplekken rondom het terrein waar zich thans de "Rietschuur" bevindt. Tevens worden het rookhok en de zithoek verplaatst en heringericht.
- g. Ten gevolgen van vorenstaande uitbreiding en herprofilering komen er circa zeven en vijftig (57) nieuwe parkeerplekken bij ter vervanging van de gewenste huidige vijftig (50) plekken nadat de hierna te vermelden overdracht heeft plaatsgevonden van het terrein waar thans het zogenaamde "Rietschuur-terrein" zich bevindt.

OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

Voor zover nodig en toepasselijk verklaart de verschenen persoon onder 1, handelend als gemeld, namens de gemeente een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter c van de Wet belastingen op rechtsverkeer.

SLOTBEPALINGEN

1. Partijen kiezen voor de uitvoering dezer akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan en voor aangelegenheden, betreffende de eventuele overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder deze akte.
2. Partijen verklaren ermede akkoord te gaan dat een afschrift of uittreksel dezer akte ten betrokken Openbare Registers zal worden ingeschreven.

Waar in deze akte is vermeld ongehuwd of niet gehuwd geweest is daaronder tevens begrepen niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest en waar in deze wordt verwezen naar de huwelijkse staat, wordt daaronder tevens begrepen het geregistreerd partnerschap, tenzij hiervoor anders vermeld.

Deze akte is verleden te Diemen op de datum, in het hoofd van deze akte vermeld om:

De verschenen personen zijn mij, notaris bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op vol-

ledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een concept-akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris.