



**AKTE ERFPACHTCONVERSIE (zonder VSH)**

tussen: Gemeente Rotterdam en  
Stichting Woonstad Rotterdam

Heden, dertien september tweeduizend tweeëntwintig, verschenen voor mij, mr. Hendrik Linssen, notaris met plaats van vestiging Rotterdam: \_\_\_\_\_

1. mevrouw mr. Astrid Carla Maria Fokkema-Schute, geboren te Sint-Michiëlsgestel op twintig februari negentienhonderd tweeënzestig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, kantooradres: Fokkema Linssen Notarissen Heemraadssingel 131, 3022 CD Rotterdam, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijk rechtspersoon: **Gemeente Rotterdam**, gevestigd te Rotterdam, met adres: (3011 AD) Rotterdam, Coolsingel 40, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24483298;
2. mevrouw Indrawatie Bhawan, geboren te District Nickerie (Suriname) op zes juli negentienhonderd achtenzeventig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, kantooradres: Fokkema Linssen Notarissen Heemraadssingel 131, 3022 CD Rotterdam, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de stichting: **Stichting Woonstad Rotterdam**, statutair gevestigd te Rotterdam, met adres: (3015 EA) Rotterdam, Rochussenstraat 21, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24041502.

Volmacht

Van de volmacht van de gemeente Rotterdam blijkt uit een onderhandse volmacht welke is gehecht aan een akte houdende erfpachtconversie op dertig augustus tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. H. Linssen, notaris te Rotterdam.

Van de volmacht van Stichting Woonstad Rotterdam blijkt uit een akte van volmacht op vijf juli tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. H. Linssen, notaris te Rotterdam.

Van het bestaan van deze volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

Hoedanigheid verschenen persoon.

Wordt in deze akte gesproken van "de verschenen persoon", dan wordt daarmee aangeduid de betreffende verschenen persoon handelend als hiervoor gemeld,



tenzij het tegendeel is bepaald of uit het tekstverband blijkt. \_\_\_\_\_

De verschenen personen verklaren het navolgende: \_\_\_\_\_

**Definities.** \_\_\_\_\_

**Artikel 1.** \_\_\_\_\_

1.1. Tenzij uit deze akte anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder: \_\_\_\_\_

\* **Afkoopsom:** \_\_\_\_\_

het bedrag waarvoor de verplichting tot betaling van de canon ter zake van de Nieuwe Erfpacht met betrekking tot de in deze akte vermelde Onroerende Zaken eeuwigdurend wordt afgekocht, welk bedrag is berekend op de wijze als in de Allonge en de Conversieovereenkomst is bepaald, conform schriftelijke opgave van de Gemeente. \_\_\_\_\_

\* **Algemene Voorwaarden:** \_\_\_\_\_

Algemene Voorwaarden voor vestiging van erfpacht op onroerende zaken van de gemeente Rotterdam in beheer bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam (2006), vastgesteld bij besluit van het College van burgemeester en wethouders van vijf december tweeduizend zes en neergelegd in een akte op twaalf december tweeduizend zes verleden voor mr. H.M.I.Th. Breedveld, destijds notaris te Rotterdam, en bij afschrift ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 51229 nummer 132. \_\_\_\_\_

\* **Allonge:** \_\_\_\_\_

de door Partijen op acht juli tweeduizend tweeëntwintig ondertekende aanvullende overeenkomst behorende bij de Conversieovereenkomst, welke overeenkomst met alle daarbij behorende bijlagen berust bij de Notaris. \_\_\_\_\_

\* **Bloot-eigendom:** \_\_\_\_\_

de met de Erfpacht bezwaarde eigendom van de Onroerende Zaken en het Gebouw. \_\_\_\_\_

\* **Bodem:** \_\_\_\_\_

de grond en/of het grondwater, behorende tot de Onroerende Zaak. \_\_\_\_\_

\* **Conversieovereenkomst:** \_\_\_\_\_

de door de Gemeente en Erfpachter op achtentwintig januari tweeduizend tweeëntwintig gesloten schriftelijke overeenkomst met betrekking tot onder meer de conversie van tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht van de Onroerende Zaken middels afstand van de Erfpacht en vestiging van de Nieuwe Erfpacht tegen betaling \_\_\_\_\_



van een Afkoopsom, welke overeenkomst met alle daarbij behorende bijlagen berust bij de Notaris.

- \* **Depotlijst:**  
de lijst – door het Kadaster aangeduid als lijst met Mutatiebestanden – bevattende de plaatselijke en kadastrale omschrijving alsmede de Erfpachtbestemming van de Onroerende Za(a)k(en) waarop de onderhavige akte betrekking heeft, alsmede de kadastrale duiding (deel en nummer) van de Erfpachtakte, Splitsingsakte(n) en overige relevante akten, met depotnummer 20220909000027, welke lijst op negen september tweeduizend tweeëntwintig in depot is genomen door de bewaarder van de openbare registers voor registergoederen.
- \* **Erfpacht:**  
het bij de Erfpachtakte gevestigde tijdelijke recht van erfpacht ten laste van een Onroerende Zaak.
- \* **Erfpachtakte:**  
de akte waarbij de Gemeente de Erfpacht heeft gevestigd en zoals deze per Onroerende Zaak onder kolom P (Erfpachttitel) op de Depotlijst is omschreven.
- \* **Erfpachtbestemming:**  
de bestemming en toegestaan gebruik als bedoeld in artikel 5:89 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.
- \* **Erfpachter:**  
de partij ten behoeve van wie de Nieuwe Erfpacht wordt gevestigd, te weten de stichting: Stichting Woonstad Rotterdam, hiervoor in de comparitie onder 2. genoemd.
- \* **Gebouw:**  
de op de Onroerende Zaak gerealiseerde, te realiseren danwel in aanbouw zijnde opstallen.
- \* **Gemeente:**  
de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Rotterdam, hiervoor in de comparitie onder 1. genoemd.
- \* **Kwaliteitsrekening:**  
de rekening van de Notaris als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt.
- \* **Milieurapportage:**  
de rapportage inzake de milieutechnische staat van de Onroerende Zaak, welke rapportage aan de Erfpachtakte is gehecht dan wel naar



welke rapportage de Erfpachtakte verwijst, alsmede – indien in die –  
rapportage maatregelen zijn aanbevolen – het (evaluatie) verslag van –  
de uitvoering van die maatregelen. \_\_\_\_\_

\* **Nieuwe Erfpacht:** \_\_\_\_\_  
het bij deze akte door de Gemeente ten behoeve van de Erfpachter te –  
vestigen eeuwigdurende recht van erfpacht ten laste van de –  
Onroerende Zaken, zulks onder de erfpachtvoorwaarden en –  
bepalingen als in deze akte bepaald. \_\_\_\_\_

\* **Notaris:** \_\_\_\_\_  
mr. Hendrik Linssen, notaris te Rotterdam. \_\_\_\_\_

\* **Onroerende Zaak:** \_\_\_\_\_  
de registergoederen waarop de Erfpachten zijn gevestigd, zoals deze –  
zijn omschreven in de kolommen C tot en met M op de Depotlijst, met  
dien verstande dat indien de Erfpacht is betrokken in een splitsing in –  
appartementenrechten: \_\_\_\_\_

- de blijkens de Splitsingsakte(n) ontstane appartementenrechten –  
zijn omschreven in de kolommen C tot en met H op de Depotlijst;  
en \_\_\_\_\_

- in deze akte onder de definitie "Onroerende Zaak" moet worden –  
verstaan: de registergoederen waarop de in de betreffende –  
splitsing betrokken Erfpachtrechten zijn gevestigd; \_\_\_\_\_

en welke tevens zijn vermeld op de als bijlage aan de Allonge –  
gehechte - en daarin gedefinieerde - Nadere Objectenlijst. \_\_\_\_\_

\* **Partijen:** \_\_\_\_\_  
de Gemeente en de Erfpachter. \_\_\_\_\_

\* **Splitsingsakte:** \_\_\_\_\_  
de akte(n) van splitsing in appartementenrechten, als bedoeld in artikel –  
5:106 respectievelijk 5:107 van het Burgerlijk Wetboek, zoals deze –  
per Onroerende Zaak onder kolom S (Splitsingstitel) op de Depotlijst –  
is omschreven, bij welke akte de op de Depotlijst vermelde –  
appartementenrechten zijn ontstaan. \_\_\_\_\_

\* **Vereniging van Eigenaars:** \_\_\_\_\_  
de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder e –  
en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek, die is opgericht bij de –  
Splitsingsakte. \_\_\_\_\_

1.2. De hiervoor genoemde definities kunnen zonder verlies van de –  
inhoudelijke betekenis in enkel- of meervoud worden gebruikt. \_\_\_\_\_



1.3. Tenzij anders blijkt, zijn de hierna met een hoofdletter aangeduide begrippen gedefinieerd in dit artikel.

**Considerans. Overeenkomst**

**Artikel 2.**

- 2.1. De Gemeente is gerechtigd tot de Bloot-eigendom.
- 2.2. De Erfpachter is gerechtigd tot de Erfpacht blijkens de onder kolom P (Erfpachttitel) van de Depotlijst per Onroerende Zaak vermelde Erfpachttakte dan wel, indien van toepassing, de akte(n) van levering van de Erfpacht als vermeld onder kolom Q (Aankomsttitel) van de Depotlijst. De Erfpacht is niet bezwaard met een beslag dan wel een recht van hypotheek.
- 2.3. Het Gebouw is gesticht door dan wel voor rekening van Erfpachter, of een rechtsvoorganger van Erfpachter ter zake van de Erfpacht, en behoort in economische zin derhalve toe aan de Erfpachter.
- 2.4. De periode waarvoor de Erfpacht is gevestigd is per Onroerende Zaak onder kolom N (Einddatum Erfpacht) op de Depotlijst vermeld.
- 2.5. De Gemeente en Erfpachter zijn bij de Conversieovereenkomst en de Allonge overeengekomen op heden over te gaan tot afstand van de Erfpacht en vestiging van de Nieuwe Erfpacht, onder de hierna omschreven bepalingen.

**Afstand en Vestiging erfpacht**

**Artikel 3.**

- 3.1. Ter gedeeltelijke uitvoering van de Conversieovereenkomst en de Allonge doet Erfpachter hierbij afstand van de Erfpacht, welke afstand de Gemeente hierbij aanvaardt. De Erfpacht gaat mitsdien teniet op grond van het bepaalde in artikel 3:81 lid 2 sub c van het Burgerlijk Wetboek.
- 3.2. Ter gedeeltelijke uitvoering van de Conversieovereenkomst en de Allonge vestigt de Gemeente hierbij ten behoeve van Erfpachter de Nieuwe Erfpacht, gelijk Erfpachter de Nieuwe Erfpacht bij dezen van de Gemeente aanvaardt.
- 3.3. De Nieuwe Erfpacht gaat in op het tijdstip van ondertekenen van onderhavige akte en betreft een eeuwigdurend recht van erfpacht. Dit laat echter onverlet de mogelijkheid tot beëindiging op grond van het bepaalde in artikel 21 van de Algemene Voorwaarden en de overige in de wet vermelde gronden.
- 3.4. Op een deel van de Onroerende Zaken is door (een rechtsvoorganger) van Erfpachter een recht van (onder)erfpacht gevestigd. Met toepassing van



artikel 5:143 van het Burgerlijk Wetboek blijven deze (onder)erfpachten — voor zover deze zijn gevestigd op een Onroerende Zaak omvattende een — appartementsrecht - in stand. Aangezien Erfpachter volledig op de hoogte — is van deze (onder)erfpachten wenst Erfpachter geen nadere omschrijving — daarvan in deze akte. —

## **I. ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN**

### **Algemene erfpachtvoorwaarden**

#### **Artikel 4.**

4.1. De vestiging van de Nieuwe Erfpacht geschiedt onder de Algemene — Voorwaarden, welke worden geacht woordelijk te zijn opgenomen in de — akte, voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken. —

Het bepaalde in de bij de Erfpachtakte van toepassing verklaarde algemene — bepalingen voor erfpacht is met ingang van het passeren van deze akte — tussen Partijen niet meer van kracht. —

4.2. Uit de Algemene Voorwaarden worden de artikelen 14, 15, 17 en 20 — uitdrukkelijk vermeld: —

#### **"Artikel 14.**

#### **Verplichtingen van de Erfpachter.**

##### **14.1. De Erfpachter is verplicht:**

- a. *de Onroerende Zaak te bebouwen, te renoveren en/of in te — richten en wel op de wijze als in de Akte aangegeven; meer of — anders bouwen dan in de Akte is aangegeven, is niet toegestaan; —*
- b. *in geval van een renovatie- of bouwplicht met de renovatie of de — bouw te beginnen terstond na de Datum Van Verlijden en deze — werkzaamheden met bekwame spoed ononderbroken voort te — zetten en te voltooien; —*
- c. *de Onroerende Zaak in goede staat te houden en de daarbij — behorende bebouwing waar nodig tijdig te vernieuwen; —*
- d. *de Onroerende Zaak aan te wenden overeenkomstig de — bestemming en het gebruik, zoals is vermeld in de Akte; —*
- e. *toe te laten dat op, aan, in of boven de Onroerende Zaak voor — openbare doeleinden palen, kabels, leidingen, schakelkasten, — armaturen, aanduidingborden, sleuven, goten of andere — voorwerpen en/of voorzieningen worden aangebracht, — onderhouden en vernieuwd, mits na overleg met de Erfpachter — omtrent de plaats en de wijze waarop de hiervoor bedoelde — voorwerpen en voorzieningen worden aangebracht; —*



- alle schade die daarvan het gevolg is en die redelijkerwijs niet voor rekening van de Erfpachter kan zijn, zal door de Gemeente naar haar keuze en op haar kosten worden hersteld of aan de Erfpachter worden vergoed;*
- f. al datgene te doen en na te laten waardoor schade, gevaar of hinder - in welke vorm dan ook - kan worden voorkomen casu quo kan ontstaan en in dezen de aanwijzingen van de Gemeente op te volgen;*
- g. de Onroerende Zaak ten genoegen van de Gemeente af te scheiden en afgescheiden te houden; indien de Erfpachter binnen één maand na de daartoe door de Gemeente te zijn gemaand deze verplichting niet nakomt, zal de Gemeente zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn de voor een afscheiding noodzakelijke voorziening zelf te treffen; de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Erfpachter en dienen te worden betaald binnen dertig dagen, nadat de Gemeente deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht;*
- h. bij vervreemding van de Erfpacht het eigendomsbewijs inclusief de Milieurapportage of een afschrift of uittreksel daarvan aan zijn rechtsopvolger te overhandigen; is sprake van een vervreemding na een splitsing van de Erfpacht, dan kan met overlegging van een kopie van deze documenten worden volstaan.*

*14.2. De Gemeente kan ontheffing verlenen van hetgeen onder 14.1. onder a, c en d van de Algemene Voorwaarden is bepaald. De Erfpachter dient daartoe schriftelijk een verzoek in bij de Gemeente. Worden bij de ontheffing voorwaarden gesteld, dan zullen deze uitsluitend een financieel karakter hebben.*

*14.3. Alle herstellingen, zowel gewone als buitengewone, die aan de Onroerende Zaak moeten worden verricht, zullen door en voor rekening van de Erfpachter worden verricht, zulks onverminderd het in artikel 5.2 bepaalde.*

#### **Artikel 15.**

##### **Toestemmingen.**

*15.1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de Erfpachter niet bevoegd de Erfpacht casu quo de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan:*



- a. te splitsen in appartementsrechten; \_\_\_\_\_
- b. te vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere \_\_\_\_\_  
bestemming heeft dan wonen; \_\_\_\_\_
- c. met beperkte rechten anders dan hypotheek, te bezwaren; \_\_\_\_\_
- d. te verhuren of te verpachten; of \_\_\_\_\_
- e. te splitsen in twee of meer erfpachten; dan wel overeenkomsten \_\_\_\_\_  
aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van een van de \_\_\_\_\_  
hiervoor vermelde rechtshandelingen. \_\_\_\_\_

15.2. In geval van splitsing in appartementsrechten dient de Erfpachter bij zijn verzoek om toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden. In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek dient in ieder geval het navolgende in de akte van splitsing te worden bepaald: \_\_\_\_\_

- a. de vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de appartements-eigenaars zijn verplichtingen jegens de Gemeente nakomt; \_\_\_\_\_
- b. iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen. \_\_\_\_\_

15.3. Bij overtreding van het bepaalde in artikel 15.2 zal de Gemeente - onverminderd het bepaalde in artikel 18 - van zowel de vereniging van eigenaars als van ieder van de appartements-eigenaars kunnen verlangen, dat de akte van splitsing en/of het reglement in de oude toestand wordt/worden hersteld. \_\_\_\_\_

15.4. Indien de Erfpacht in appartementen is gesplitst, is het in dit artikel 15 bepaalde voor de appartements-eigenaar overeenkomstig van toepassing." \_\_\_\_\_

enzovoorts \_\_\_\_\_

**"Artikel 17.** \_\_\_\_\_

**Derdenwerking.** \_\_\_\_\_

17.1. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Akte. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking. \_\_\_\_\_

17.2. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de Erfpacht casu \_\_\_\_\_





quo de Akte zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. —  
Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de —  
rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. —  
De in de eerste zin bedoelde verplichtingen worden geacht deel uit te —  
maken van de Erfpacht. —  
Wordt in rechte vastgesteld casu quo wordt door de Gemeente —  
vastgesteld dat een bepaalde verplichting geen deel uitmaakt van de —  
Erfpacht, dan wordt die verplichting geacht een kwalitatieve —  
verplichting te zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, —  
indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, —  
dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn indien —  
sprake is van een verplichting om te doen. —

17.3. De Erfpachter zal bij:

- a. vervreemding van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan; of
  - b. bezwaring van de Erfpacht of van een gedeelte daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek;
- zijn verplichtingen uit hoofde van de Erfpacht ten behoeve van de —  
Gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger —  
respectievelijk de beperkt gerechtigde." —

enzovoorts

**"Artikel 20.**

**Mededelingen.**

20.1. De Gemeente kan alle mededelingen en kennisgevingen rechtsgeldig —  
op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats doen. —

20.2. In geval van vervreemding van de Erfpacht of van een gedeelte —  
daarvan is de verkrijger verplicht onverwijld aan de Gemeente van —  
zijn verkrijging mededeling te doen. —

De Verkrijger legt bij deze mededeling over een authentiek exemplaar —  
van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken, —  
zoals:

- a. bij verkrijging onder algemene titel (een afschrift van) een —  
verklaring van erfrecht of een afschrift van de fusieakte; —
- b. bij verkrijging onder bijzondere titel een afschrift van de akte van —  
levering. —

20.3. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen mededelingen en —  
kennisgevingen schriftelijk worden gedaan." —

4.3. De Erfpachter verklaart tijdig voor het sluiten van de —



Conversieovereenkomst een kopie van de Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen en van de inhoud daarvan kennis te hebben genomen.

4.4. De vestiging van de Nieuwe Erfpacht geschiedt voorts onder de hierna onder II in deze akte vermelde bijzondere voorwaarden.

## **II. BIJZONDERE BEPALINGEN**

### **Bijzondere erfpachtbepalingen Erfpachtakte**

#### **Artikel 5.**

5.1. Voor zover daarvan hierna in deze akte niet wordt afgeweken, zijn van toepassing op de Nieuwe Erfpacht de bepalingen die zijn opgenomen in de Erfpachtakte en welke worden geacht woordelijk te zijn opgenomen in deze akte, voor zover deze niet zijn uitgewerkt.

Voor zover niet vallende onder artikel 7.2. van deze akte hebben deze bepalingen betrekking op de vastgelegde afspraken betreffende de bestemming en het toegestane gebruik van de Onroerende Zaak, de bodemverontreiniging, de herontwikkeling, de WBR-privatisering en KPSV, een en ander zoals verwoord in de Allonge en artikel 20.6. van de Conversieovereenkomst.

5.2. De Erfpachtbestemming van de Nieuwe Erfpacht is per Onroerende Zaak onder kolom B (Bestemming) op de Depotlijst omschreven, met dien verstande dat voor zover de Erfpachtbestemming 'bedrijfsruimte' is vermeld, voor de betreffende Onroerende Zaak:

- (i) geldt dat indien uit de Erfpachtakte een specifiekere gebruik en/of specifiekere bestemming blijkt dan "Bedrijfsruimte", voor de Nieuwe Erfpacht het betreffende in de Erfpachtakte vermelde gebruik en/of de betreffende in de Erfpachtakte geldende bestemming blijft gelden; en
- (ii) thans voor wat betreft het maximale aantal vierkante meters wordt verwezen naar hetgeen terzake is vermeld op de als bijlage aan de Allonge gehechte - en daarin gedefinieerde - Nadere Objectenlijst. Partijen zijn overeengekomen dat de metrages in een notariële akte zullen worden vastgelegd, welke akte als aanvulling op onderstaande akte heeft te gelden en omwille van de kenbaarheid voor derden in de openbare registers voor registergoederen zal worden ingeschreven.

#### **Canon. Afkoopsom. Kosten**

#### **Artikel 6.**

6.1. Ter zake van de vestiging van de Nieuwe Erfpacht wordt door de Erfpachter de verplichting tot voldoening van de canon ter zake van de Nieuwe Erfpacht eeuwigdurend afgekocht door voldoening van een



- eenmalige betaling van de Afkoopsom, ten bedrage van **éénenzestig miljoen tweeënnegentigduizend zeshonderdvijfenvijftig euro en achtentwintig eurocent (€ 61.092.655,28)**.
- 6.2. Alle kosten, rechten, retributies en belastingen verband houdende met de afstand van de Erfpacht en de vestiging van de Nieuwe Erfpacht, alsmede de verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van de Erfpachter.
- 6.3. De Erfpachter heeft de Afkoopsom, de verschuldigde overdrachtsbelasting en alle overige door Erfpachter te betalen bedragen - daaronder begrepen de eventuele achterstallige canonverplichtingen ter zake van de Erfpacht - voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening.
- 6.4. De Gemeente verleent Erfpachter kwijting voor de betaling van de hiervoor in artikel 6.1 vermelde Afkoopsom en de overige betalingsverplichtingen als hiervoor bedoeld.
- 6.5. Uitbetaling van de Afkoopsom of enige andere betaling in het kader van de Conversieovereenkomst en de Allonge zal eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat er geen eerdere ingeschreven beslagen, hypotheke, leveringen of inschrijvingen als bedoeld in artikel 7:3 van het Burgerlijk Wetboek aan de vestiging van de Nieuwe Erfpacht in de weg kunnen staan. De Gemeente is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken, hetgeen de terzake tussen Partijen gemaakte afspraken onverlet laat.

### **Bijzondere lasten en beperkingen**

#### **Artikel 7.**

- 7.1. De Gemeente garandeert hierbij dat de Onroerende Zaken:
- a. vrij zijn van hypotheke, beslagen en inschrijvingen daarvan; en
  - b. vrij zijn van beperkte rechten - met uitzondering van erfdienstbaarheden - kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet blijkt uit deze akte, de Erfpachtake en/of de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en voorts anders dan die zijn verleend of aangegaan door de Erfpachter of een rechtsvoorganger van hem ter zake van de Erfpacht en derhalve uit dien hoofde bekend zijn respectievelijk geacht moeten worden bekend te zijn aan Erfpachter,
- alles onverminderd de beperkingen die aan het recht van erfpacht zijn



- verbonden krachtens de in deze akte vermelde bepalingen en de wet.
- 7.2. De Gemeente is met betrekking tot de Onroerende Zaken en/of de Gebouwen niet bekend met andere dan de in artikel 7.1 sub b bedoelde kwalitatieve verplichtingen, erfdiensbaarheden, andere beperkte rechten, bijzondere lasten en/of kettingbedingen, welke blijken of voortvloeien uit:
- de Erfpachttakte (vermeld onder kolom P op de Depotlijst);
  - nadien verleden akten waarvan de kadastrale aanduiding – voorzover van toepassing - per Onroerende Zaak onder kolom R (Opvolgende titels) en/of kolom Q (Aankomsttitel) op de Depotlijst is weergegeven, welke bepalingen worden geacht woordelijk te zijn opgenomen in deze akte. De Erfpachter verklaart hierbij eveneens bekend te zijn met vorenbedoelde kwalitatieve verplichtingen, erfdiensbaarheden, andere beperkte rechten, bijzondere lasten en/of kettingbedingen.
- 7.3. Voor wat betreft de verkrijging van de Erfpacht door (een rechtsvoorganger van) Erfpachter wordt per Onroerende Zaak verwezen naar de Erfpachttakte zoals onder kolom P (Erfpachttitel) op de Depotlijst is omschreven.
- 7.4. De Erfpachter verklaart bekend te zijn met de (publiekrechtelijke) beperkingen zoals deze thans bij de Basisregistratie Kadaster staan ingeschreven en wenst geen nadere omschrijving daarvan in deze akte.
- 7.5. Voor zover in de in artikel 7.2, 7.3 en 7.4 bedoelde bepalingen, verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan de Gemeente verplicht is deze aan de Erfpachter op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze aan de Erfpachter opgelegd.
- De Erfpachter aanvaardt de in de in artikel 7.2, 7.3 en 7.4 bedoelde bepalingen voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk. Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij deze uitdrukkelijk door de Gemeente bedongen en door de Gemeente ten behoeve van die derde(n) aanvaard.
- Voor zover nodig worden de hiervoor in artikel 7.2. bedoelde en bij de Erfpachttakte gevestigde erfdiensbaarheden die als gevolg van deze akte door vermenging teniet zijn gegaan hierbij tussen door Partijen wederom gevestigd en aanvaard.
- Voor zover de vestiging van deze erfdiensbaarheden niet mogelijk is komen de Gemeente en Erfpachter hierbij overeen dat de middels deze



erfdienstbaarheden vastgelegde afspraken gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en als zodanig zullen overgaan op de opvolgende gerechtigden tot de Bloot-eigendom en de Nieuwe Erfpacht, terwijl mede gebonden zullen zijn degenen die een recht van gebruik tot de Onroerende Zaken of een gedeelte daarvan verkrijgen.

Voor deze afspraken ook niet als kwalitatieve verplichtingen gelden zijn de Gemeente en Erfpachter verplicht bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van de Bloot-eigendom en de Nieuwe Erfpacht, of de vestiging van een beperkt zakelijk recht daarop, het bepaalde daaromtrent in de betreffende Erfpachtakte of nadien verleden akte waarbij een dergelijke erfdienstbaarheid is gevestigd, en het in dit artikellid bepaalde als kettingbeding op te leggen in de akte van overdracht, respectievelijk de vestiging van het beperkt zakelijk recht, en door de verkrijger te laten aannemen.

- 7.6. De Erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk de aan de Gemeente onbekende en in de openbare registers voor registergoederen ter zake van de Onroerende Zaak en het Gebouw ingeschreven kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en bijzondere lasten en is zich de gevolgen van die aanvaarding bewust. Hieronder vallen met name ook de kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en bijzondere lasten die na de Erfpachtakte door de Erfpachter of één van zijn rechtsvoorgangers ter zake van de Erfpacht met betrekking tot de Onroerende Zaken en/of de Gebouwen zijn gevestigd en/of overeengekomen.
- 7.7. De Gemeente staat, onverminderd het bepaalde in het volgende lid van dit artikel, in voor de afwezigheid van lasten of beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers voor registergoederen, doch daarin heden niet zijn ingeschreven, anders dan de eventueel in deze akte vermelde lasten en beperkingen.
- 7.8. Zijn de Onroerende Zaak en/of de Gebouwen behept met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten, dan kan de Erfpachter eisen dat de last of de beperking wordt opgeheven, mits de Gemeente hieraan redelijkerwijs kan voldoen.

#### **Feitelijke staat. Baten en lasten. Risico**

#### **Artikel 8.**

- 8.1. De Onroerende Zaken en het Gebouw zijn in gebruik bij de Erfpachter, die als zodanig volledig met de eigenschappen daarvan bekend is. De



Onroerende Zaken zijn door de Gemeente afgeleverd en door degene ten behoeve van wie de Erfpacht bij de Erfpachtakte is gevestigd, aanvaard:

- (i) in de staat waarin de Onroerende Zaken en het Gebouw zich op dat moment bevonden; danwel
- (ii) in de staat als vermeld in de Erfpachtakte van de betreffende Onroerende Zaak casu quo in een aan de Erfpachtakte van de betreffende Onroerende Zaak gehechte bijlage.

Ingeval de Onroerende Zaak en het Gebouw is aanvaard in de staat zoals deze zich ten tijde van de Erfpachtakte bevonden is het bepaalde in artikel 5 van de Algemene Voorwaarden op de vestiging van de Nieuwe Erfpacht met betrekking tot die Onroerende Zaak en het Gebouw niet van toepassing.

De Gemeente en de Erfpachter beogen met de Nieuwe Erfpacht geen wijzigingen aan te brengen in de bepalingen die golden als basis voor de Erfpachtakten zoals destijds door de (rechtsvoorganger) van Erfpachter zijn aanvaard en thans voor zover nodig door Erfpachter worden aanvaard als basis voor de Nieuwe Erfpacht.

Het Gebouw is gerealiseerd door dan wel voor rekening van de Erfpachter of diens rechtsvoorganger(s) ter zake van de Erfpacht. Wat betreft de staat van het Gebouw heeft Erfpachter derhalve geen enkel recht jegens de Gemeente. Eventuele wijzigingen in de staat van de betreffende Onroerende Zaak en het Gebouw sinds deze aflevering en aanvaarding komen geheel voor rekening en risico van de Erfpachter.

- 8.2. De Onroerende Zaak is reeds voor rekening en risico van de Erfpachter, en de Erfpachter geniet daarvan reeds de lusten en draagt daarvan reeds de lasten, waaronder begrepen de belastingen die in verband met de Onroerende Zaak en/of het Gebouw geheven worden.

### **Beschikkingsbevoegdheid Gemeente**

#### **Artikel 9.**

De Gemeente garandeert dat zij bevoegd is tot vestiging van de Nieuwe Erfpacht.

#### **Vrij van huur**

#### **Artikel 10.**

De Gemeente staat er jegens de Erfpachter voor in dat zij ter zake van de Onroerende Zaak geen huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven, dan wel overeenkomsten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden,



heeft gesloten.

**Onder- of overmaat**

**Artikel 11.**

Over- of ondermaat van de Onroerende Zaak verleent aan geen van Partijen enig recht. Een in de Erfpachtaakte eventueel overeengekomen verrekening van onder- of overmaat blijft onverminderd van kracht.

Het bepaalde in artikel 6.2. van de Algemene Voorwaarden is niet van toepassing.

**Titelbewijzen en bescheiden aanspraken**

**Artikel 12.**

12.1. De op de Onroerende Zaak betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voorzover de Gemeente deze in zijn bezit heeft, aan de Erfpachter afgegeven.

12.2. Gelijkzeitig met deze vestiging gaan op de Erfpachter over alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die de Gemeente jegens haar rechtsvoorgangers en/of derden ten aanzien van de Onroerende Zaak heeft, zulks onverminderd het hierna in artikel 12.3 bepaalde.

Voor zover deze rechten geen kwalitatieve rechten zijn als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek wordt het betreffende recht geacht te zijn begrepen in de Conversieovereenkomst en de Allonge en levert de Gemeente bij deze die rechten met betrekking tot de Onroerende Zaak, aan de Erfpachter, die de rechten van de Gemeente aanvaardt.

De Erfpachter is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

12.3. Tot de hiervoor overgedragen rechten behoren niet de rechten die de Gemeente zich bij deze akte voorbehoudt.

**Ontbindende voorwaarden**

**Artikel 13.**

Alle eventueel in de Conversieovereenkomst, de Allonge of in nadere overeenkomsten die daarop betrekking hebben, overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn thans uitgewerkt. De Gemeente noch de Erfpachter kan zich ter zake van de Conversieovereenkomst, de Allonge en de in deze akte vervatte overeenkomst tot vestiging nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

**Voorafgaande overeenkomsten**

**Artikel 14.**

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden hetgeen in de Conversieovereenkomst en de Allonge tussen hen is



overeengekomen.

### **Voorbehoud rechten van de Gemeente jegens derden**

#### **Artikel 15.**

Indien en voor zover de Gemeente ter zake van de Nieuwe Erfpacht jegens een derde rechten heeft, die niet door de Gemeente zijn bedongen in het belang van een goederenrechtelijk gerechtigde tot de Nieuwe Erfpacht, maar die bedongen zijn in verband met een publiekrechtelijk taak van de Gemeente of in het algemeen belang zijn deze rechten niet in de Conversieovereenkomst, de Allonge en onderhavige vestiging betrokken. Deze rechten blijven achter bij de Gemeente. De Erfpachter is verplicht om te dulden dat de Gemeente de betreffende rechten ten behoeve van de taak of het belang waarvoor deze zijn bedongen, blijft uitoefenen en zal zich van uitoefening van die rechten onthouden. De Erfpachter zal voorts nalaten om van een eventueel in verband met deze rechten ten behoeve van de Nieuwe Erfpacht gevestigde erfdiensbaarheid afstand te doen.

Indien bedoelde rechten als gevolg van de verzelfstandiging van een voormalige gemeentelijke dienst, thans toekomen aan een rechtspersoon die in verband met die verzelfstandiging is opgericht, is de Erfpachter jegens deze rechtspersoon tot het in de vorige zin bepaalde verplicht.

### **Kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding**

#### **Artikel 16.**

16.1. Het hiervoor in de artikelen 4, 5 en 15 bepaalde zijn voorwaarden en bepalingen die gelden als erfpachtvoorwaarden en zijn als zodanig van toepassing op iedere gerechtigde tot de Nieuwe Erfpacht. Voor zover voormelde voorwaarden en bepalingen niet zijn aan te merken als erfpachtvoorwaarden, komen Partijen overeen dat deze gelden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot de Nieuwe Erfpacht, terwijl mede gebonden zullen zijn degenen die van de Erfpachter een recht van gebruik tot de Onroerende Zaken of een gedeelte daarvan verkrijgen.

16.2. Voor zover uit de in het eerste lid van dit artikel bedoelde bepalingen verplichtingen voortvloeien die niet als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek kunnen worden aangemerkt, is de Erfpachter verplicht bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van de Nieuwe Erfpacht, of vestiging van een beperkt zakelijk recht daarop, het in de artikelen 4, 5 en 15 bepaalde, alsmede het in dit artikel 16 bepaalde als





kettingbeding op te leggen in de akte van overdracht, respectievelijk de vestiging van het beperkt zakelijk recht, en door verkrijger te laten aannemen, zulks op verbeurte aan de Gemeente van een dadelijk en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete ter grootte van tien procent (10%) van de Afkoopsom, onverminderd de rechten van de Gemeente overigens geleden schade te verhalen. Het bepaalde in artikel 6:92, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

#### **Afstand ontbindingsrechten**

##### **Artikel 17.**

Partijen doen hierbij met betrekking tot de Onroerende Zaaak afstand van het recht om de Conversieovereenkomst, de Allonge en onderhavige overeenkomst tot vestiging en levering op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek geheel of gedeeltelijk te ontbinden.

#### **Overdrachtsbelasting. Omzetbelasting.**

##### **Artikel 18.**

18.1. Ter zake van de verkrijging als gevolg van de afstand van de Erfpacht doet de Gemeente hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, lid 1, sub c van de Wet op Belastingen van rechtsverkeer. De toepasselijkheid van die vrijstelling wordt niet door lid 4 van dat artikel 15 uitgesloten.

18.2. Ter zake van de verkrijging van de Nieuwe Erfpacht is overdrachtsbelasting verschuldigd. Erfpachter doet, voorzover nodig, een beroep op de vrijstelling als omschreven in artikel 15, lid 1, sub i van de Wet op Belastingen van rechtsverkeer. Deze overdrachtsbelasting is niet begrepen in de Afkoopsom en komt voor rekening van en wordt gedragen door de Erfpachter. De grondslag voor de heffing van de overdrachtsbelasting bedraagt zestien miljoen zeshonderdzevenennegentigduizend tweehonderdachtenzeventig euro (€ 16.697.278,00). Derhalve is aan overdrachtsbelasting verschuldigd een bedrag groot één miljoen driehonderdvijfendertigduizend zeshonderdtweëntachtig euro (€ 1.335.782,00).

18.3. Wegens de vestiging van de Nieuwe Erfpacht is volgens verklaring van Partijen geen omzetbelasting verschuldigd.

#### **Goedkeuring RvC**

De Raad van Commissarissen van Erfpachter heeft voor de onderhavige rechtshandelingen de overeenkomstig artikel 9 van de statuten van Stichting Woonstad Rotterdam vereiste goedkeuring verleend. Hiervan blijkt uit de



notulen van de Raad van Commissarissen de dato veertien december  
tweeduizend éérentwintig, waarvan een kopie is gehecht aan de hiervoor  
omschreven volmacht van Erfpachter.

### **Woonplaatskeuze**

Ter zake van de uitvoering van deze akte vervatte overeenkomst, ook voor  
fiscale gevolgen, kiezen Partijen bij deze woonplaats ten kantore van de  
bewaarder van deze akte, met adres: Heemraadssingel 131 te 3022CD  
Rotterdam.

### **SLOT**

Deze akte is verleden te Rotterdam op de in de aanhef van deze akte vermelde  
datum.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De identiteit van de verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van  
het hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

De betreffende verschenen persoon heeft verklaard tijdig vóór het verlijden van  
de akte de gelegenheid te hebben gekregen om van de inhoud van de akte  
kennis te nemen.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen  
personen medegedeeld en toegelicht. Voorts is gewezen op de gevolgen die  
voor partijen of een of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien. De  
betreffende verschenen persoon heeft verklaard van de inhoud van de akte te  
hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Onmiddellijk na voorlezing van de wettelijk voorgeschreven gedeelten van de  
akte is de akte door de verschenen personen ondertekend en, onmiddellijk  
daarna, door mij, notaris, ondertekend om éérentwintig uur drie minuten  
(21:03).

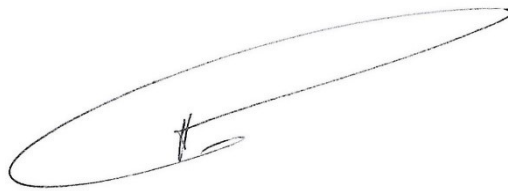
(Volgt ondertekening door verschenen personen en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



Ondergetekende, mr. Hendrik Linssen, notaris met plaats van vestiging

Rotterdam, verklaart dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'H' or 'R', enclosed within a hand-drawn oval shape.