

LEVERING REGISTERGOEDEREN
(De Lairessestraat 145-147 te Amsterdam)

Archief Philip Staal

Op negen juni -----
tweeduizend zeventien, verschijnen voor mij, -----
mr. Marinus Carolus Aarts, notaris te Amsterdam: -----

- I. a. de heer Henry Gideon Vuijsje, wonende te (1183 EH) Amstelveen, Belle van Zuylenlaan 24, geboren te Amsterdam op vierentwintig februari negentienhonderd vijfenvijftig, houder van een paspoort met nummer NU576L444, -----
handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van: -----
Stichting Joods Maatschappelijk Werk (J.M.W.), een stichting gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te (1083 BA) Amsterdam, Van Boshuizenstraat 12, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41197282, handelend als juridisch gerechtigde tot het Verkochte; en ----
- b. de heer Philip David Hugo Minco, wonende te (1078 KC) Amsterdam, Haringvlietstraat 12, geboren te Amsterdam op achttien december negentienhonderd zesenvijftig, houder van een paspoort met nummer NV6KDCDC8 ("**Minco**"), -----
handelend in zijn hoedanigheid als bevoegd bestuurder en handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer Guy Daniël Soesan, wonende te (1181 AL) Amstelveen, Oosterhoutlaan 21, geboren te Amsterdam op drieëntwintig februari negentienhonderd drieënzeventig ("**Soesan**"), -----
Minco en Soesan tezamen bevoegde bestuurders van: -----
Stichting Samenwerkingsverband Joods Maatschappelijk Werk, een stichting gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te (1083 BA) Amsterdam, Van Boshuizenstraat 12, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41208231, handelend als economisch gerechtigde tot het Verkochte, -----
("**Verkoper**"); en -----
- II. a. de heer Max de Jong, wonende te (1077 BM) Amsterdam, Albert Hahnplantsoen 21, geboren te Amsterdam op zes april negentienhonderd zesenzestig, houder van paspoort met nummer NNH42R1P0, -----
handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van: -----
Stichting Directie De Jong Groep, een stichting statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te (1075 AZ) Amsterdam, Prins Hendriklaan 21 H, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66585678, te dezen handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van: -----
M.J. de Jong Beleggingen B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te (1075 AZ), Amsterdam, Prins Hendriklaan 21, ingeschreven in het han-

delsregister onder nummer 33279709; -----

- b. de heer Baruch Jehudah van Gelder, wonende te (1077 BH) Amsterdam, Apollolaan 176, geboren te Bussum op achtentwintig februari negentienhonderd drieënveertig, houder van paspoort met nummer NYKR753L2, - handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van: -----

Stichting Administratiekantoor B Vastgoed, een stichting statutair gevestigd te Amsterdam. kantoorhoudende te (1075 HJ) Amsterdam, De --- Lairesestraat 137-143, ingeschreven in het handelsregister onder ----- nummer 34114877, -----

("Koper"). -----

OVERWEGINGEN -----

Verkoper en Koper nemen in aanmerking: -----

A. Koopovereenkomst, omschrijving registergoed -----

Verkoper heeft aan Koper verkocht, die van Verkoper heeft gekocht: -----

1. het recht van erfpacht op een perceel grond, plaatselijk bekend te (1075 HJ) Amsterdam, De Lairesestraat 147, kadastraal bekend gemeente **Amsterdam**, sectie **AC**, nummer **305**, groot drie are acht centiare (3a 8ca) ("**Erfpachtrecht I**"); -----
2. het recht van erfpacht op een perceel grond, plaatselijk bekend te (1075 HJ) Amsterdam, De Lairesestraat 145, kadastraal bekend gemeente **Amsterdam**, sectie **AC**, nummer **306**, groot drie are zes centiare (3a 6ca) ("**Erfpachtrecht II**"), -----

Erfpachtrecht I en Erfpachtrecht II hierna tezamen te noemen: "**Verkochte**". -

B. Koopakte -----

De sub A. bedoelde koopovereenkomst ("**Koopovereenkomst**") is neergelegd in een op vijftientwintig april tweeduizend zeventien door Verkoper en Koper ondertekende onderhandse akte, waarvan een kopie (zonder bijlagen) aan deze akte is gehecht als **Bijlage 1** ("**Koopakte**"). -----

C. Voorgaande titel -----

1. Verkoper als vermeld onder I.a. verklaart dat het Verkochte door hem is verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op negenentwintig november negentienhonderd vierenzeventig in het daartoe bestemde register, deel 4965, nummer 90, van een afschrift van een akte tot levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op negenentwintig november negentienhonderd vierenzeventig verleden voor mr. E.IJ. Spier, destijds notaris te Amsterdam. -----
2. Verkoper verklaart dat de economische gerechtigdheid tot het Verkochte door de Verkoper als vermeld onder I.b. is verkregen. -----

D. Erfpacht -----

1. De uitgifte in erfpacht is voor Erfpachtrecht I en Erfpachtrecht II geschied door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op dertig januari negentienhonderd achttien in het daartoe bestemde register, deel 2167, nummer 32, van een afschrift van een akte van uitgifte in erfpacht op vijftien januari negentienhonderd achttien verleden voor mr. H. Groenier, destijds notaris te Amsterdam. -----
2. Erfpachtrecht I en Erfpachtrecht II zijn vervolgens verticaal gesplitst door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op acht april negentienhonderd negentien in het daartoe bestemde register, deel 2218, nummer 69, van een afschrift van een akte van verticale splitsing erfpacht op acht april negentienhonderd negentien verleden voor mr. H. Groenier, voornoemd. -----
3. De canon van Erfpachtrecht I en Erfpachtrecht II die is vastgesteld bij de hierboven onder D.2. vermelde akte van verticale splitsing is vervolgens herzien en de bestemming van de erfpachtrechten die bij bedoelde akte is ontstaan is gewijzigd: -----
 - a. voor wat betreft Erfpachtrecht I door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeven januari tweeduizend zestien in het daartoe bestemde register, deel 67554, nummer 179, van een afschrift van een akte van canonherziening einde tijdvak en bestemmingswijziging op zeven januari tweeduizend zestien verleden voor mr. A.C. Prinsze, notaris te Amsterdam; en -----
 - b. voor wat betreft Erfpachtrecht II door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeven januari tweeduizend zestien in het daartoe bestemde register, deel 67554, nummer 178, van een afschrift van een akte van canonherziening einde tijdvak en bestemmingswijziging op zeven januari tweeduizend zestien verleden voor mr. A.C. Prinsze, notaris te Amsterdam. -----
4. Erfpachtrecht I en Erfpachtrecht II zijn elk voortdurend. -----
5. Op Erfpachtrecht I en Erfpachtrecht II zijn van toepassing: -----
 - a. de 'Algemeene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915' van de Gemeente Amsterdam, vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij besluit van acht december negentienhonderd vijftien (met kenmerk 1271) en nadien gewijzigd en aangevuld bij Raadsbesluiten van zesentwintig maart negentienhonderd vierentwintig (met kenmerk 183) en een juni negentienhonderd zevenentwintig (met kenmerk 452); en -----

- b. de bijzondere bepalingen welke zijn opgenomen in de akten die hierboven nader zijn omschreven onder D.1, D.2 en D.3. -----
 - 6. De in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming voor zowel Erfpachtrecht I als Erfpachtrecht II is kantoor. -----
 - 7. Het lopende tijdvak van vijftig (50) jaar is ingegaan op een september negentienhonderd tweeënnegentig en loopt tot eenendertig augustus tweeduizend tweeënveertig. -----
 - 8. Ter zake van de canon geldt: -----
 - a. voor wat betreft Erfpachtrecht I: dat het jaarlijkse bedrag aan canon zesduizend vijfhonderd zesenvijftig euro en negenentachtig cent (€ 6.556,89) bedraagt; en -----
 - b. voor wat betreft Erfpachtrecht II: dat het jaarlijkse bedrag aan canon zesduizend vijfhonderd zesenvijftig euro en negenentachtig cent (€ 6.556,89) bedraagt, -----
- waarbij de canon van zowel Erfpachtrecht I als Erfpachtrecht II bij vooruitbetaling dient te worden voldaan in twee gelijke (halfjaarlijkse) termijnen, op een maart en een september van elk jaar. -----

OVEREENKOMST -----

Verkoper en Koper komen overeen: -----

Artikel 1. Levering -----

- 1.1. Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper bij deze het Verkochte aan Koper, die het Verkochte bij deze, ieder voor de onverdeelde helft, aanvaardt. -----

Artikel 2. Kosten -----

- 2.1. De overdrachtsbelasting als bedoeld in de Wet op belastingen van rechtsverkeer is voor rekening van Koper. -----
- 2.2. De notariële kosten ter zake van de Koopovereenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968, zijn voor rekening van Koper. -----

Artikel 3. Koopprijs -----

- 3.1. De koopprijs voor het Verkochte bedraagt vijf miljoen zevenhonderd zevenenzeventigduizend zevenhonderd zevenenzeventig euro en zevenenzeventig cent (€ 5.777.777,77). -----
- 3.2. Verkoper heeft voor wat betreft het Verkochte verklaard dat hij ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 is, maar het Verkochte reeds langer dan twee jaren geleden in gebruik genomen is, terwijl Verkoper en Koper geen verzoek hebben gedaan de onderhavige levering als een met omzetbelasting belaste levering aan te merken, zodat hij geen omzetbelasting verschuldigd is ter zake van de levering van het Verkochte. -----

Artikel 4. Betaling van de koopprijs, kwijting -----

- 4.1. De koopprijs en hetgeen Koper overigens ter zake van de koop en levering van het Verkochte aan Verkoper verschuldigd is, is door Koper voldaan door storting op de kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt ten name van Derdengelden Notariaat Houthoff Buruma Amsterdam. Mitsdien verleent Verkoper hierbij aan Koper kwijting voor de betaling van de koopprijs en hetgeen Koper overigens ter zake van de koop en levering van het Verkochte aan Verkoper verschuldigd is. -----
- 4.2. Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopprijs en hetgeen Koper overigens ter zake van de koop en levering van het Verkochte aan Verkoper verschuldigd is, onder zich houdt totdat zeker is dat het Verkochte geleverd is vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. -----

Artikel 5. Omschrijving leveringsverplichting -----

- 5.1. Verkoper levert Koper erfpacht, die: -----
- a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter onverminderd hetgeen in de erfpachtvoorwaarden en de wet daartoe is bepaald; -----
- b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan.
- 5.2. Het Verkochte is leeg en ontruimd, met inachtneming van de nader gemaakte afspraken, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming. -----
- 5.3. Verkoper heeft een energielabel aan Koper overhandigd. -----
- 5.4. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte van het Verkochte of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen. -----
- 5.5. De overdracht van het Verkochte vindt plaats met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, zoals een en ander nader is gespecificeerd in de Koopakte. -----
- 5.6. De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte vindt heden plaats, in de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Verkochte zich heden bevindt, zoals een en ander nader is gespecificeerd in de Koopakte. -----
- 5.7. Verkoper heeft, onder opschortende voorwaarde van levering van het Verkochte aan Koper, aan Koper overgedragen, gelijk Koper onder die voorwaarde heeft aanvaard, alle aanspraken, die Verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het Verkochte of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit onrechtmatige daad, premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn. De koopprijs voor deze rechten is begrepen in de koopprijs voor het Verkochte. -----

Verkoper is verplicht de hem bekende desbetreffende gegevens aan Koper te verstrekken. -----

De opschortende voorwaarde is door de onderhavige levering in vervulling gegaan. Mitsdien is Koper thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend. -----

Artikel 6. Risico -----

6.1. Het risico van het Verkochte gaat over op Koper bij het ondertekenen van deze akte. -----

Artikel 7. Baten en lasten -----

7.1. De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van Koper. -----

De gemeentelijke onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik wordt niet verrekend. -----

7.2. Verkoper en Koper hebben de door Verkoper opgegeven lasten verrekend en verlenen elkaar daarvoor kwijting. -----

Artikel 8. Privaatrechtelijke lasten en beperkingen -----

8.1. Verkoper zijn met betrekking tot het Verkochte geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen bekend. -----

8.2. Koper neemt de door Verkoper gesloten verzekeringsovereenkomsten niet over. -----

Artikel 9. Publiekrechtelijke lasten en beperkingen -----

9.1. Verkoper zijn met betrekking tot het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen bekend. -----

Artikel 10. Koopovereenkomst, uitwerken ontbindende voorwaarden -----

10.1. Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Verkoper en Koper gelden hetgeen blijkens de inhoud van de Koopakte tussen hen is overeengekomen. -----

10.2. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch Verkoper noch Koper kan zich ter zake van de Koopovereenkomst en de levering van het Verkochte nog op een ontbindende voorwaarde beroepen. -----

Artikel 11. Doorhaling hypothecaire inschrijvingen -----

11.1. Verkoper en Koper verlenen hierbij voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht aan iedere medewerker, werkzaam bij Houthoff Buruma, om mede namens ieder van hen medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) op het Verkochte, gevestigd door Verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hy-

potheekhouder(s) te aanvaarden. -----

Artikel 12. Woonplaatskeuze -----

- 12.1. Verkoper en Koper verklaren uitdrukkelijk dat zij voor de uitvoering van deze akte en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte. -----

Artikel 13. Rol van de notaris en Houthoff Buruma als partijadviseur -----

- 13.1. Onder verwijzing naar de Verordening beroeps- en gedragsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie verklaren partijen uitdrukkelijk er mee in te stemmen dat: -----
- a. Houthoff Buruma en de notaris hebben opgetreden als adviseur van Verkoper bij de in deze akte geconstateerde rechtshandelingen en naderhand op kunnen treden als adviseur van of ten behoeve van Verkoper in geval van een geschil ter zake van deze akte of de daarin opgenomen of daaraan gerelateerde rechtshandelingen; en -----
 - b. de in het hoofd van deze akte genoemde notaris deze akte verlijdt ondanks het feit dat hij als notaris is verbonden aan Houthoff Buruma. -----

SLOTVERKLARINGEN -----

A. Overdrachtsbelasting -----

Koper verklaart dat in verband met de verkrijging van het Verkochte: -----

- 1. aan eventueel tot het Verkochte behorende roerende zaken geen waarde dient te worden toegekend voor de berekening van overdrachtsbelasting; -----
- 2. de koopprijs voor het Verkochte vijf miljoen zevenhonderd zevenenzeventigduizend zevenhonderd zevenenzeventig euro en zevenenzeventig cent (€ 5.777.777,77) bedraagt; -----
- 3. dat de koopprijs van het Verkochte voor de berekening van overdrachtsbelasting wordt verhoogd met de waarde van de canon en dat de waarde van de canon, overeenkomstig artikel 11 lid 3 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer juncto artikel 2 Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer en de bij dat besluit behorende bijlage, wordt gesteld op euro (€ 436.350,36); -----
- 4. in verband met hetgeen onder 2. en 3. is vermeld, de maatstaf van heffing voor het Verkochte zes miljoen tweehonderd veertienduizend honderd euro (€ 6.214.100,--) bedraagt, waarover zes procent (6%) overdrachtsbelasting is verschuldigd; en -----
- 5. in verband met het voorgaande aan overdrachtsbelasting verschuldigd is: driehonderd tweeënzeventigduizend achthonderd zesenvestig euro (€ 372.846,--). -----

B. Volmachten -----

Van de volmachtverlening aan de comparant sub I.b blijkt uit een onderhand-

se akte die aan deze akte wordt gehecht. -----

SLOT -----

De bij deze akte betrokken comparanten zijn mij, notaris, bekend. -----

WAARVAN AKTE -----

wordt verleden te Amsterdam op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de comparanten, hebben dezen verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen. -----

Na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet is deze akte door de comparanten en door mij, notaris, ondertekend om twaalf uur tien. -----

(Volgt ondertekening.) -----

Ondergetekende, mr. Marinus Carolus Aarts, notaris te Amsterdam, verklaart dat op het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing in de zin van die wet van toepassing is. -----

VOOR AFSCHRIFT: Getekend: M.C. Aarts -----

Ondergetekende, mr. Marinus Carolus Aarts, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is. -----

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 12-06-2017 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 70857 nummer 176.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer

4507F5AF91D05C4A570C956E25D5C5AFA0A98FAE toebehoort aan Marinus Carolus Aarts.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.