

BERGER NOTARIAAT

2024.0545.01/TÇ

**AKTE INHOUDENDE OVEREENKOMST TOT OVERSTAP VAN
VOORTDURENDE NAAR EEUWIGDURENDE ERFPACHT, KWALITATIEVE
VERPLICHTING, KETTINGBEDING EN BOETEBEDING**
(Cabralstraat 33 3 te 1057 CE Amsterdam)

Gemeente kenmerk: EW1763/93

Heden, ***, verschenen voor mij, mr. Bruno Anton Eric August Berger, notaris te Amsterdam:

1. ***,
te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de **Gemeente Amsterdam**, gevestigd in het stadhuis te 1011 PN Amsterdam, Amstel 1, handelsregisternummer: 34366966, te dezer zake kantoorhoudende bij de resultaatsverantwoordelijke eenheid Grond en Ontwikkeling (adres: 1018 XA Amsterdam, Weesperplein 8), hierna te noemen de "**Gemeente**"; en
2. mevrouw **Pomme Mathilde Woltman**, wonende te 1057 CE Amsterdam, Cabralstraat 33 3, geboren te Amstelveen op zes maart negentienhonderdachtentachtig, ongehuwd en niet als partner geregistreerd in de zin van het geregistreerd partnerschap, hierna te noemen: de "**Erfpachter**",

Gemeente en Erfpachter hierna tezamen (ook) te noemen: de "**Partijen**".
De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het volgende:

CONSIDERANS

Artikel 1.

- 1.1 De Gemeente heeft uitgegeven dan wel doen ontstaan:
 - a. het voortdurend recht van erfpacht van percelen grond, eigendom van de Gemeente, gelegen aan de Cabralstraat, Balboastraat en Hudsonstraat te Amsterdam, ten tijde van de splitsing in

appartementenrechten, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie C, nummers:

- 5637, 5638, 5639 en 5640, tezamen groot vier are tachtig centiare;
- 5613, 5614, 5615 en 5616, tezamen groot vier are;
- 5624, 5623 en 5622, tezamen groot drie are zestig centiare;
- 5617, 5618 en 5619, tezamen groot drie are zestig centiare;
- 9223 en 9222, tezamen groot één are zeven en zestig centiare;
- 5608, 5609, 5610 en 5611, tezamen groot vier are één centiare;
- 5604, 5605, 5606 en 5607, tezamen groot vier are tachtig centiare,

met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, zijnde vier en twintig gebouwen, bevattende vier en negentig woningen en twee bedrijfsruimten,

- hierna tezamen met de sub b te omschrijven gebouwen te noemen: het gebouw;
- plaatselijk bekend te Amsterdam als Cabralstraat 19 tot en met 25 (onevennummers), Balboastraat 52 tot en met 58 (even nummers) en Hudsonstraat 140-huis, Balboastraat 36, 38 en 40, Balboastraat 46, 48 en 50, Hudsonstraat 142 en 144, Cabralstraat 35 tot en met 41 (oneven nummers) en Hudsonstraat 146, Cabralstraat 27 tot en met 33 (oneven nummers),

- b. de gebouwen met ondergrond en erf, elk bestaande uit een benedenhuis en drie afzonderlijke bovenwoningen, staande en gelegen te Amsterdam aan de Balboastraat 42 en 44 te Amsterdam, ten tijde van de splitsing in appartementenrechten kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie C, nummers 5621 en 5620, tezamen groot twee are veertig centiare,

hierna te noemen het "**Erfpachtrecht**",

door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds: te Amsterdam):

- op elf december negentienhonderd tweeënnegentig in register 4, deel 11253, nummer 50, van een afschrift van een akte van uitgifte erfpacht op tien december daaraan voorafgaande verleden voor mr. S.J.J. Wiersema, destijds notaris te Amsterdam;
- op elf december negentienhonderd tweeënnegentig in register 4, deel 11254, nummer 1, van een afschrift van een akte van uitgifte erfpacht op diezelfde dag daaraan voorafgaande verleden voor genoemde notaris Wiersema;

- op vier november negentienhonderd drieënnegentig in register 4, deel 11793, nummer 53, van een afschrift van een akte van uitgifte erfpacht op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris Wiersema;
- op vier november negentienhonderd drieënnegentig in register 4, deel 11794, nummer 7, van een afschrift van een akte van uitgifte erfpacht op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris Wiersema;
- op vier november negentienhonderd drieënnegentig in register 4, deel 11794, nummer 11, van een afschrift van een akte van uitgifte erfpacht op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris Wiersema;
- op vier november negentienhonderd drieënnegentig in register 4, deel 11794, nummer 12, van een afschrift van een akte van uitgifte erfpacht op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris Wiersema;
- op dertig mei negentienhonderd viereennegentig in register 4, deel 12158, nummer 39, van een afschrift van een akte van uitgifte erfpacht op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris Wiersema,
mede in verband met de conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht door inschrijving in voormelde Openbare Registers (destijds: te Amsterdam):
- op twee december tweeduizend twee in register 4, deel 18634, nummer 185, van een afschrift van een akte van conversie tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht op diezelfde dag verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Gerver;
- op twee december tweeduizend twee in register 4, deel 18635, nummer 48, van een afschrift van een akte van conversie tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht op diezelfde dag verleden voor een waarnemer van prof. mr. P.H.M. Gerver, destijds notaris te Amsterdam, verbeterd bij proces verbaal van verbetering, op vierentwintig december tweeduizend twee verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Gerver, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers (destijds: te Amsterdam) op diezelfde dag in register 4, deel 18655, nummer 52;
- op twee december tweeduizend twee in register 4, deel 18635, nummer 58, van een afschrift van een akte van conversie tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht op diezelfde dag verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Gerver;
- op twee december tweeduizend twee in register 4, deel 18635, nummer 49, van een afschrift van een akte van conversie tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht op diezelfde dag verleden voor een waarnemer

- van genoemde notaris Gerver;
- op twee december tweeduizend twee in register 4, deel 18635, nummer 56, van een afschrift van een akte van conversie tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht op diezelfde dag verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Gerver;
 - op twee december tweeduizend twee in register 4, deel 18635, nummer 57, van een afschrift van een akte van conversie tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht op diezelfde dag verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Gerver;
 - op twee december tweeduizend twee in register 4, deel 18635, nummer 66, van een afschrift van een akte van conversie tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht op diezelfde dag verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Gerver,

hierna genoemde akten tezamen te noemen: de "**Akte van Uitgifte**".

- 1.2 Het Erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds: te Amsterdam) op vier januari tweeduizend zes in register 4, deel 19390, nummer 177, van een afschrift van de akte van splitsing in appartementsrechten, op diezelfde dag verleden voor mr. C. Binnenkade, destijds notaris te Amsterdam, hierna te noemen: de "**Akte van Splitsing**".
- 1.3 Bij de Akte van Splitsing is onder meer het volgende appartementsrecht ontstaan:
Het appartementsrecht, **kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie C, complexaanduiding 11071-A, appartementsindex 86**, welk appartementsrecht omvat:
- a. het vierenvijftig/vijfduizend achthonderdzevenennegentigste (54/5.897ste)onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Erfpachtrecht; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping met balkon, plaatselijk bekend te 1057 CE Amsterdam als Cabralstraat 33 3, hierna te noemen: het "**Appartementsrecht**".
- 1.4 Het Appartementsrecht is door Erfpachter verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twintig november tweeduizend veertien in register Hypotheken 4, deel 65215, nummer 108, van een afschrift van de akte van levering, verleden op diezelfde dag voor mr. drs. B. Voorwinde, destijds notaris te Amsterdam. In verband met het vorenstaande is Erfpachter naast deelgerechtigde tot het

Erfpachtrecht tevens gerechtigde tot het Appartementsrecht.

- 1.5 Met betrekking tot het Appartementsrecht zijn blijkens de Akte van Uitgifte van toepassing:
- a. de "Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam", vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van Amsterdam de dato vijftien november tweeduizend nummer 689, gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte ingeschreven in voormelde openbare registers op zeventwintig december tweeduizend in register Hypotheken 4, deel 17109, nummer 37;
 - b. onder meer de navolgende bijzondere bepalingen:
 - i. de bestemming is koopwoning;
 - ii. de -overige- bijzondere bepalingen van toepassing op het Erfpachtrecht zoals opgenomen in eerder verleden akten, waaronder de Akte van Uitgifte en de Akte van Splitsing.
 - c. en onder meer de navolgende (financiële) bepalingen:
 - i. de ingangsdatum van het Erfpachtrecht is zestien juli tweeduizend vijf en de einddatum van het huidige tijdvak is vijftien juli tweeduizend vijfenvijftig;
 - ii. er is een canon vastgesteld voor het Erfpachtrecht; het gedeelte van de canon dat wordt toegerekend aan het Appartementsrecht is vooruitbetaald voor het huidige tijdvak en kan voor het eerst worden herzien per zestien juli tweeduizend vijfenvijftig;
 - iii. de erfpachtgrondwaarde bedraagt vierentwintigduizend zeshonderdzesenvijftig euro en zevenenzestig cent (€ 24.656,67);
 - iv. de halfjaarlijkse vervaldata van de canon zijn zestien januari en zestien juli van ieder jaar.
- 1.6 De Erfpachter wenst over te stappen naar de AB 2016 (zoals hierna gedefinieerd) en in hoedanigheid van gerechtigde tot het Appartementsrecht zichzelf te verbinden alsmede zijn rechtsopvolgers obligatoir te zullen verbinden jegens de Gemeente voor de rechten en plichten voortvloeiende uit de Overeenkomst (zoals hierna gedefinieerd) op een wijze als uiteengezet in deze akte.
- 1.7 Dientengevolge zijn de Gemeente en Erfpachter, voor de juridische relatie tussen de Erfpachter in hoedanigheid van gerechtigde tot het Appartementsrecht en diens rechtsopvolgers en de Gemeente, voor zover het betreft het Appartementsrecht (en de deelgerechtigdheid die dit in het Erfpachtrecht vertegenwoordigt), overeengekomen bij elektronisch

verstuurde aanbiedingsbrief van de Gemeente de dato **twintig april tweeduizend vierentwintig** gevolgd door een elektronische acceptatie van de Erfpachter de dato **negen juli tweeduizend vierentwintig**, waarvan blijkt uit een rapportage (zijnde een pdf/print met bevestiging) welke tezamen met de aanbieding aan deze akte wordt gehecht als **Bijlage 1** casu quo komen bij deze overeen, zulks op grond van de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen tweeduizend zeventien, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op tweeëntwintig december tweeduizend zeventien (Gemeentebblad 22 december 2017, 230092), over te stappen naar de AB 2016 (zoals hierna gedefinieerd).

- 1.8 Daarnaast zijn de Gemeente en Erfpachter in hoedanigheid van gerechtigde tot het Appartementsrecht en namens diens rechtsopvolgers een kwalitatieve verplichting, een kettingbeding en een boetebeding overeengekomen op in artikel 1.7 genoemde wijze casu quo komen bij deze overeen zoals uiteengezet in deze akte.
- 1.9 Ten slotte zijn de Gemeente en Erfpachter in hoedanigheid van gerechtigde tot het Appartementsrecht en namens diens rechtsopvolgers overeengekomen op in artikel 1.7 genoemde wijze casu quo komen bij deze overeen zoals uiteengezet in deze akte om wanneer alle deelgerechtigden in het Erfpachtrecht op vergelijkbare wijze obligatoir zijn overgestapt naar de AB 2016 (zoals hierna gedefinieerd), door middel van wijziging het Erfpachtrecht in overeenstemming te brengen met de voornoemde obligatoire overeenkomsten tussen de deelgerechtigden en de Gemeente. De overeenkomsten opgenomen in artikel 1.7, artikel 1.8 en artikel 1.9 hierna te noemen: de "**Overeenkomst**";
- 1.10 De Overeenkomst heeft werking vanaf de datum van deze akte, hierna tevens te noemen: de "**Ingangsdatum**". Dit houdt in dat voor zover aan (één of meer van) de Partijen uit de Overeenkomst een ontbindingsrecht voortvloeide zij daar afstand van doen/doet en dat eventuele voorwaarden of voorbehouden waaronder de Overeenkomst tot stand is gekomen zijn uitgewerkt.

**KWALITATIEVE VERPLICHTING, KETTINGBEDING, BOETEBEDING:
ALGEMENE BEPALINGEN 2016**

Artikel 2.

In het onderdeel "KWALITATIEVE VERPLICHTING, KETTINGBEDING EN BOETEBEDING" van de Overeenkomst is woordelijk opgenomen:

2.1 "KWALITATIEVE VERPLICHTING, KETTINGBEDING EN BOETEBEDING

Nadat deze aanbieding door u is aanvaard en opvolgend door de gemeente met een bestuurlijk besluit is bekrachtigd, komt een overeenkomst tot overstep tot stand tussen u en de gemeente. Deze overeenkomst maakt een individuele overstep naar eeuwigdurende erfpacht mogelijk, zonder medewerking van alle andere appartementsgerechtigden. Naast de inhoudelijk voorwaarden kent deze aanbieding tot overstep ook een zogenaamde kwalitatieve verplichting, een kettingbeding en een boetebeding. Dit om de overstep naar eeuwigdurende erfpacht ook zeker te stellen voor opvolgende verkrijgers van het appartementsrecht. Deze kwalitatieve verplichting, dit kettingbeding en boetebeding, moeten in de notariële akte worden vastgelegd en ingeschreven in de openbare registers. Hierna kunt u deze overeenkomst niet opzeggen. De gemeente kan deze overeenkomst alleen beëindigen in gevallen waarin zij op grond van de wet en de Algemene Bepalingen 2016 het erfpachtrecht kan beëindigen. Ook is de verplichting opgenomen dat als alle appartementsgerechtigden met betrekking tot het erfpachtrecht individueel zijn overgestapt op eeuwigdurende erfpacht, u of uw rechtsopvolger dient mee te werken aan het tekenen van een notariële akte waarin wordt vastgelegd dat het voortdurende erfpachtrecht wordt gewijzigd in een eeuwigdurend erfpachtrecht.

1. *Kwalitatieve verplichting*

De appartementsgerechtigde verplicht zich om met betrekking tot de afspraken zoals opgenomen in deze aanbieding een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW ten behoeve van de gemeente te vestigen. De kwalitatieve verplichting houdt in dat:

- *de appartementsgerechtigde zich dient te onthouden van handelingen die in strijd zijn met ① de Algemene Bepalingen 2016, ② de bijzondere bepalingen met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht alsmede ③ de financiële voorwaarden met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht, met dien verstande dat tot en met vijftien juli tweeduizend vijfenvijftig de financiële voorwaarden van het voortdurende erfpachtrecht gelden, en*
- *de appartementsgerechtigde dient te dulden dat de Algemene Bepalingen 2016, de bijzondere bepalingen met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht alsmede de financiële voorwaarden met betrekking tot de eeuwigdurende erfpacht van toepassing zijn op het betreffende appartementsrecht.*

De vestiging van de kwalitatieve verplichting geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid.

2. *Kettingbeding*

De appartementsgerechtigde verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de afspraken zoals opgenomen in deze aanbieding met betrekking tot de overstap naar eeuwigdurende erfpacht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het appartementsrecht, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan zijn rechtsopvolger, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de gemeente op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en in verband daarmee die bepalingen in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen.

De appartementsgerechtigde verbindt zich voorts jegens de gemeente om bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het appartementsrecht van zijn rechtsopvolger(s) te bedingen dat deze een volmacht met een recht van substitutie afgeeft/afgeven ten behoeve van het bestuur van uw vereniging van eigenaars voor het wijzigen van het voortdurende erfpachtrecht in een eeuwigdurend erfpachtrecht zodra alle appartementsgerechtigden met betrekking tot het erfpachtrecht individueel zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, zoals bepaald hierna onder 3. Iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichting(en) gebonden is en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de gemeente gelijke verplichting(en) oplegt op straffe van de hierna te melden boete wegens niet nakoming van deze verplichting(en).

3. *Wijziging erfpachtrecht en volmacht*

De gemeente en de appartementsgerechtigde komen overeen dat als alle appartementsgerechtigden met betrekking tot het betreffende erfpachtrecht individueel zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, het erfpachtrecht in z'n geheel wordt gewijzigd van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht en dat dit in een notariële akte wordt vastgelegd. Op het aldus te wijzigen erfpachtrecht worden de Algemene Bepalingen 2016 van toepassing. De met de afzonderlijke appartementsgerechtigden (of diens rechtsvoorgangers) overeengekomen rechten en plichten blijven onveranderd. Voor de wijziging van het recht in z'n geheel is de medewerking van alle

appartementsgerechtigden vereist. Voor het laten opstellen en passeren van deze notariële akte geeft u bij aktepassering van de erfpachtake (akte van omzetting naar eeuwigdurende erfpacht) een volmacht aan het bestuur van uw vereniging van eigenaars.

4. *Boete*

*Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de onder 2 vermelde verplichtingen (kettingbeding), verbeurt de appartementsgerechtigde dan wel diens rechtsopvolger een direct opeisbare boete zoals bepaald in artikel 18 van de Algemene Bepalingen 2016, ten behoeve van de gemeente, met dien verstande dat nimmer enige ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de gemeente om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verplichtingen te verlangen.", hierna genoemd: de "**Quasi-goederenrechtelijke Afspraken**".*

Ter nakoming van de Overeenkomst is, casu quo wordt bij deze akte, bedongen dat de verplichtingen van de Erfpachter als bedoeld in de Quasi- goederenrechtelijke Afspraken inhoudende een dulden of niet doen ten aanzien van het Appartementsrecht (en de deelgerechtigdheid in het Erfpachtrecht die dit vertegenwoordigt), kwalitatieve werking hebben zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen overgaan op rechtsopvolgers onder bijzondere titel van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), alsmede op de personen die een beperkt zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) verkrijgen.

2.2 Ter nakoming van de Quasi-goederenrechtelijke Afspraken sub 3 verleent de Erfpachter hierbij volmacht aan de Vereniging van Eigenaars Balboastraat 36-58/Hudsonstraat 140-146/Cabralstraat 19-41 te Amsterdam, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 2651 AV Berkel en Rodenrijs, Spoorhaven 50, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 60692928, voor het laten opstellen en passeren van de notariële akte waarbij het Erfpachtrecht (in zijn geheel) wordt gewijzigd van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht, als alle appartementsgerechtigden met betrekking tot het Erfpachtrecht individueel zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, een en ander onder de voorwaarden zoals in het citaat onder Artikel 2.1 vermeld.

- 2.3 De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren dat Partijen hierbij daarnaast overeenkomen dat de Erfpachter verplicht is om de Quasi-goederenrechtelijke Afspraken waaronder begrepen de afgifte van een volmacht aan de Vereniging van Eigenaars Balboastraat 36-58/Hudsonstraat 140-146/Cabralstraat 19-41 te Amsterdam, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 2651 AV Berkel en Rodenrijs, Spoorhaven 50, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 60692928, op te leggen aan rechtsopvolgers onder bijzondere titel van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), aan de personen die een beperkt zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) verkrijgen of een andersoortig gebruiksrecht dat kwalificeert als een zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) als kettingbeding en de Erfpachter dient te bedingen dat:
- i. de rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel, de beperkt zakelijk gerechtigde(n) van een gebruiksrecht of de houder(s) van een andersoortig gebruiksrecht dat kwalificeert als een zakelijk recht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) verplicht is/zijn om de Quasi-goederenrechtelijke Afspraken op te leggen aan de opvolgend rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), opvolgend beperkt zakelijk gerechtigde(n) van een gebruiksrecht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) of opvolgend houder(s) van een andersoortig gebruiksrecht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), op straffe van een onmiddellijk opeisbare en te betalen boete zoals bepaald in artikel 18 van de AB 2016 (zoals hierna gedefinieerd), ten behoeve van de Gemeente, met dien verstande dat nimmer enige ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de Gemeente om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verplichtingen te verlangen; en
 - ii. de Quasi-goederenrechtelijke Afspraken woordelijk dienen te worden opgenomen in de relevante notariële akte(n) van levering of vestiging beperkt zakelijk recht.
- 2.4 Dientengevolge zijn, voor zover hierop niet is afgeweken in deze akte, vanaf de Ingangsdatum voor de Erfpachter in hoedanigheid van gerechtigde tot het

Appartementsrecht en diens rechtsopvolgers op het Appartementsrecht (en de deelgerechtigdheid in het erfpachtrecht die dit vertegenwoordigt) van toepassing: de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, hierna te noemen de "**AB 2016**", zoals deze zijn vastgesteld door de Raad van de gemeente Amsterdam bij zijn besluit van tweeëntwintig juni tweeduizend zestien nummer 187/664 en opgenomen in een notariële akte verleden op elf juli tweeduizend zestien ten overstaan van mr. A.A. van Rhee notaris te Amsterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven op elf juli tweeduizend zestien ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheken 4 deel 68635 nummer 79. In de juridische relatie tussen de Erfpachter in hoedanigheid van gerechtigde tot het Appartementsrecht en diens rechtsopvolgers en de Gemeente treden de AB 2016 in de plaats van de algemene bepalingen die voorheen van toepassing waren op het Appartementsrecht, met inachtneming van artikel 4 ("Financiële voorwaarden voortdurende erfpacht") van deze akte.

2.5 De Erfpachter verklaart in staat te zijn gesteld om een kopie van de AB 2016 te raadplegen en met de inhoud van de AB 2016 bekend te zijn.

In het bijzonder wordt verwezen naar artikel 32 van de AB 2016 die luidt als volgt:

"artikel 32 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

- 1 *Partijen streven nadrukkelijk derdenwerking na met betrekking tot hun rechten en verplichtingen op grond van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen. Om deze derdenwerking te versterken zijn de bepalingen opgesteld in lid 2 en lid 3 van dit artikel.*
- 2 *Alle verplichtingen van een partij die in de overeengekomen voorwaarden staan om iets te dulden of niet te doen en die geen zakelijke werking hebben, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd. Deze verplichtingen gaan daarmee over op opvolgende erfpachters. Zij gelden ook voor degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende.*
- 3 *Verplichtingen van de erfpachter die op grond van de overeengekomen voorwaarden geen zakelijke werking hebben en waarvoor ook geen kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel zijn gevestigd, zal de erfpachter ten behoeve van de gemeente door middel van een kettingbeding opleggen en laten aannemen door zijn rechtsopvolger of de beperkt gerechtigde. De erfpachter past dit kettingbeding toe bij:*

- a. overdracht van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan, of*
- b. bezwaring van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht."*

Ter nakoming van hetgeen is bepaald in artikel 32 van de AB 2016 zijn Partijen overeengekomen, casu quo wordt bij deze akte bedongen dat de verplichtingen van de Erfpachter als bedoeld in artikel 32 van de AB 2016 inhoudende een dulden of niet doen ten aanzien van het Appartementsrecht (en de deelgerechtigdheid in het Erfpachtrecht die dit vertegenwoordigt), kwalitatieve werking hebben zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen overgaan op rechtsopvolgers onder bijzondere titel van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), alsmede op de personen die een beperkt zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) verkrijgen. De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren dat Partijen hierbij daarnaast overeenkomen dat de Erfpachter verplicht is om de voormelde afspraken op te leggen aan rechtsopvolgers onder bijzondere titel van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), aan de personen die een beperkt zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) verkrijgen of een andersoortig gebruiksrecht dat kwalificeert als een zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) als kettingbeding en de Erfpachter dient te bedingen dat:

- i. de rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel, de beperkt zakelijk gerechtigde(n) van een gebruiksrecht of de houder(s) van een andersoortig gebruiksrecht dat kwalificeert als een zakelijk recht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) verplicht is/zijn om de voormelde afspraken op te leggen aan de opvolgend rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), opvolgend beperkt zakelijk gerechtigde(n) van een gebruiksrecht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) of opvolgend houder(s) van een andersoortig gebruiksrecht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), op straffe van een onmiddellijk opeisbare en te betalen boete zoals bepaald in artikel 18 van de AB 2016, ten behoeve van de Gemeente, met dien verstande dat nimmer enige ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van eventueel meer geleden schade en

- onverminderd het recht van de Gemeente om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verplichtingen te verlangen; en
- ii. de voormelde afspraken woordelijk dienen te worden opgenomen in de relevante notariële akte(n) van levering of vestiging beperkt zakelijk recht.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 3.

Door middel van de Quasi-goederenrechtelijke Afspraken zijn naast, casu quo in aanvulling op, casu quo in afwijking van de AB 2016 en de bijzondere bepalingen als genoemd hiervoor in artikel 1.5 sub b, per de Ingangsdatum op het Appartementsrecht al dan niet tevens generiek betrekking hebbende op (de deelgerechtigdheid van) het Erfpachtrecht de navolgende bijzondere bepalingen van toepassing:

1. De bestemming en toegestane gebruik betreft: koopwoning.
Blijkens de aanbiedingsbrief (als bedoeld in artikel 1.7 van deze akte) wordt uitgegaan van een gebruiksoppervlakte van eenenveertig vierkante meter (41 m²) voor het privégedeelte dat deel uitmaakt van het Appartementsrecht.
2. Partijen constateren dat de Erfpachter het perceel waar het Erfpachtrecht betrekking op heeft reeds (in gemeenschappelijkheid via de appartementsrechtensplitsing) in gebruik heeft op basis van het Appartementsrecht. Erfpachter verklaart dat dit gebruik niet strijdig is aan de bestemming en/of het toegestane gebruik als bedoeld in het voorgaande artikellid en dat dit gebruik wordt gecontinueerd. Voorts is voor het Appartementsrecht artikel 3 van de AB 2016 (*Bodemonderzoek*) niet van toepassing. De Gemeente staat niet in voor de gesteldheid van de grond en/of bodemwater in milieutechnische zin of anderszins, noch staat zij in voor geschiktheid van het perceel voor de bestemming.
Voor eventuele toepassing van artikel 14 en 15 van de AB 2016 zal de staat van de bodem en/of grondwater ten tijde van de eerste uitgifte het uitgangspunt zijn.
3. Behoudens tegenbewijs blijkt uit de administratie van de Gemeente het eventuele tekortschieten van de Erfpachter in zijn betalings- of andere-verplichtingen voortvloeiende uit het Appartementsrecht. Een grosse van deze akte kan dienen als executoriale titel voor de eventuele ontruiming op grond van artikel 31 van de AB 2016.
4. Mits niet tegenstrijdig aan de bijzondere bepalingen opgenomen in deze akte

-waaronder mede begrepen de financiële voorwaarden als bedoeld in de navolgende artikelen-, blijven de bijzondere bepalingen uit de Akte van Uitgifte van toepassing op het Appartementsrecht.

FINANCIËLE VOORWAARDEN VOORTDUREND TIJDVAK

Artikel 4.

Conform de Overeenkomst blijven de navolgende financiële voorwaarden tot en met vijftien juli tweeduizend vijfenvijftig, hierna genoemd: de "**Einddatum**", op het Appartementsrecht van toepassing:

1. de -huidige- financiële voorwaarden als opgenomen in artikel 1.5 sub c van deze akte, met inachtneming van hetgeen hierna verder in dit artikel is vermeld;
2. de twee halfjaarlijkse vervaldata van de canon zoals deze op het Appartementsrecht van toepassing waren, worden gewijzigd naar één jaarlijkse vervaldatum per één januari van ieder kalenderjaar;
3. de canon als bedoeld in het voorgaande artikellid is door de Erfpachter (of diens rechtsvoorganger) tot en met de Einddatum afgekocht.

FINANCIËLE VOORWAARDEN EEUWIGDUREND TIJDVAK

Artikel 5.

Conform de Overeenkomst zijn vanaf de Ingangsdatum op het Appartementsrecht de navolgende financiële voorwaarden van toepassing:

Jaarlijkse canonbetaling eeuwigdurende tijdvak

De eeuwigdurende canon bij overstap wordt vastgesteld op vierhonderdzesenvijftig euro en negentien cent (€ 456,19). Dit canonbedrag is gebaseerd op een erfpachtgrondwaarde van vierentwintigduizend zehonderdnegen euro en vijftig cent (€ 24.709,50), een canonpercentage van twee komma negenendertig procent (2,39%) en een overstappremie van vijfendertig procent (35%).

Deze eeuwigdurende canon wordt jaarlijks aangepast aan de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar. Vanaf één dag ná de Einddatum is dan de aan de inflatie aangepaste, eeuwigdurende canon verschuldigd.

TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER

Artikel 6.

De houder van een hypotheek, zijnde de naamloze vennootschap Argenta Spaarbank N.V., hierna te noemen: "**Hypothekhouder**" op het appartementsrecht, blijktens een akte op twintig november tweeduizend veertien verleden te overstaan van genoemde notaris Voowinde, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de dienst voor de openbare registers en het

kadaster op achtentwintig november tweeduizend vierentwintig in register Hypotheken 3, deel 67047, nummer 150, heeft toestemming verleend voor hetgeen is opgenomen in deze akte, van welke toestemming blijkt uit de verklaring van de Hypotheekhouder de dato *** die als **Bijlage 2** aan deze akte is gehecht.

BESTUURLIJKE GOEDKEURING

Artikel 7.

Van de voor de overstap vereiste bestuurlijke goedkeuring van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente blijkt uit het Besluit tot overstap van het voortdurende erfpacht recht Cabralstraat 33 3 te 1-57 CE Amsterdam, EW1763/93 van het afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte handelend namens het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente, welk besluit (bekend als MB 2024-512679) als **Bijlage 3** aan de akte wordt gehecht.

OVERIGE TOESTEMMINGEN

Artikel 8.

Er zijn geen overige toestemmingen van toepassing.

KOSTEN

Artikel 9.

Alle kosten, waaronder overdrachtsbelasting en de notariële kosten ter zake van het opmaken van de notariële akte inhoudende overeenkomst tot overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht, kwalitatieve verplichting, kettingbeding en boetebeding en de kosten verbonden aan de inschrijving daarvan in de openbare registers, komen ten laste van Erfpachter.

OVERDRACHTSBELASTING

Artikel 10.

Het overeenkomen van de Quasi-goederenrechtelijke Afspraken is geen belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting.

WOONPLAATSKEUZE

Partijen kiezen te dezer zake woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht aan de verschenen persoon genoemd onder sub 1 blijkt uit één (1) onderhandse akte van volmacht, welke in kopie aan deze akte is gehecht als **Bijlage 4**.

SLOTBEPALING

De in hoofdletters gestelde kopjes dienen ter vergroting van de leesbaarheid van deze akte en geen van Partijen kan daaraan enig recht ontleen.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Amsterdam op de dag aan het begin van deze akte vermeld.

Nadat vooraf door mij, notaris, de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen personen is medegedeeld en door mij, notaris, is toegelicht, hebben zij verklaard van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen, met de inhoud in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om

CONCEPT 18-12-2024