



**AKTE INHOUDENDE OVEREENKOMST TOT OVERSTAP VAN VOORTDURENDE
NAAR EEUWIGDURENDE ERFPACHT, KWALITATIEVE VERPLICHTING
KETINGBEDING EN BOETEBEDING
(Ertskade 9 te Amsterdam)**

2021P21298BP/LO

E-nummer gemeente: E6179/110

Heden, dertien mei tweeduizend tweeëntwintig, verscheen voor mij, mr. Willianne Bertine de—
Olde, kandidaat-notaris, hierna te noemen: "notaris", als waarnemer van mr. Thijs Paul Heino—
Olthoff, notaris te Amsterdam: _____

mevrouw Pauline Agatha Verheijen, met als kantooradres Piet Heinkade 229, 1019 HM _____
Amsterdam, geboren te Amsterdam op negen mei negentienhonderd vierenzestig, _____
te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van: _____

1. 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: "**Gemeente**"; en _____
2. de heer **Pero Puljiz**, geboren te Imotski (voormalig Joegoslavië) op twee juli _____
negentienhonderdtweeënzestig, houder van een paspoort met als nummer NTB802, _____
uitgegeven op twintig maart tweeduizend veertien, gehuwd en wonende te Ertskade 9, 1019
BB Amsterdam, hierna te noemen: "**Erfpachter**". _____

Gemeente en Erfpachter hierna tezamen (ook) te noemen: "**Partijen**". _____

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde het volgende: _____

CONSIDERANS _____

Artikel 1 _____

- 1.1 De Gemeente heeft uitgegeven dan wel doen ontstaan: _____
het voortdurend recht van erfpacht van een bouwterrein, eigendom van de Gemeente, _____
gelegen aan de Ertskade en nabij de C. van Eesterenlaan en de Borneolaan te Amsterdam, —
kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie A, nummer 7543**, groot _____
vijfentwintighonderd vierenzeventig vierkante meter (2.574m²), met de rechten van de _____
erfpachter op de zich daarop bevindende opstallen/gebouw, plaatselijk nog niet nader _____
aangeduid, hierna te noemen: het "**Erfpachtrecht**", door inschrijving ten kantore van de _____
Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds gehouden te Amsterdam op _____
dertien augustus negentienhonderd zesennegentig in register Hypotheken 4, deel 13658, —
nummer 8, van een afschrift van een akte van uitgiften in erfpacht verleden op twaalf _____
augustus negentienhonderd zesennegentig voor een waarnemer van A.A. van Velten, _____
destijds notaris te Amsterdam, hierna 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 gehouden te Amsterdam op _____
dertien augustus negentienhonderd zesennegentig in register Hypotheken 4, deel 13658, —

- nummer 12, van een afschrift van een akte van splitsing erfpacht verleden op twaalf augustus negentienhonderd zesennegentig voor een waarnemer van A.A. van Velten, destijds notaris te Amsterdam, hierna te noemen: de "**Akte van Splitsing**".
- 1.3. Bij de splitsing is onder meer het volgende appartementsrecht ontstaan:
Het appartementsrecht, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie A, complexaanduiding 7552-A, appartementsindex 27**, welk appartementsrecht omvat:
- het driehonderdnegentig/negenduizend zeshonderd dertigste (390/9.630) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Erfpachtrecht; en
 - het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin, inpandige berging, alsmede een vide, balkon en serre cum annexis, plaatselijk bekend te 1019 BB Amsterdam, Ertskade 9,
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 destijds gehouden te Amsterdam op achttien december tweeduizend een in register Hypotheken 4, deel 17837, nummer 27, van het afschrift van een akte van levering, verleden op zeventien december tweeduizend een voor mr. P.L. Vierveijzer, voornoemd. 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:
- AB 1994**
- de "Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam", vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van Amsterdam de dato zes april negentienhonderd vierennegentig nummer 275, gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte ingeschreven in voormelde openbare registers op negentien april negentienhonderd vierennegentig in register Hypotheken 4, deel 12082, nummer 47;
 - onder meer de navolgende bijzondere bepalingen:
 - de bestemming is vrije sector woning, welke als zodanig dient te worden gebruikt;
 - 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.
 - en onder meer de navolgende (financiële) bepalingen:
 - de ingangsdatum van het Erfpachtrecht is een mei negentienhonderd zesennegentig en de einddatum van het huidige tijdvak is dertig april tweeduizend zesenzeventig;
 - 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 een mei tweeduizend zesenzeventig;
 - de erfpachtgrondwaarde bedraagt zevenendertigduizend zevenenzestig euro en



drie eurocent (EUR 37.067,03).

- 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 verstuurd aanbodbrief van de Gemeente de dato **vier mei tweeduizend eenentwintig** gevolgd door een elektronische acceptatie van de Erfpachter de dato **negen juli tweeduizend eenentwintig**, waarvan blijkt uit een rapportage (zijnde een pdf/print met bevestiging) welke tezamen met de aanbieding aan deze akte wordt gehecht als Bijlage 2 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 (Gemeentebld 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

- 2.1. In het onderdeel "KWALITATIEVE VERPLICHTING, KETTINGBEDING EN

BOETEBEDING" van de Overeenkomst is woordelijk opgenomen: _____

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 overstap tot stand tussen u en de gemeente. Deze overeenkomst maakt een individuele overstap naar eeuwigdurende _____ erfpacht mogelijk, zonder medewerking van alle andere appartementsgerechtigden. Naast de inhoudelijk voorwaarden kent deze aanbieding tot overstap ook een zogenaamde _____ kwalitatieve verplichting, een kettingbeding en een boetebeding. Dit om de overstap 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 1) in _____ strijd zijn met 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 _____ 30 april 2046 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 erfpachtakte (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 (kettingsbeding), 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: **Vereniging van eigenaars gebouw —————
"Sporenburg II" nabij de C. van Eesterenlaan en de Borneolaan te Amsterdam,** —————
statutair gevestigd te Amsterdam en ingeschreven in het Handelsregister met nummer —————
34365479, 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 comparant, handelend als gemeld, verklaart 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: **Vereniging van —————
eigenaars gebouw "Sporenburg II" nabij de C. van Eesterenlaan en de Borneolaan te —————
Amsterdam,** statutair gevestigd te Amsterdam en ingeschreven in het Handelsregister met —————
nummer 34365479, 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 —
hypotheek 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 comparant, handelend als gemeld, verklaart 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 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: vrije sector woning, welke als zodanig dient te worden gebruikt.



- Blijkens de aanbiedingsbrief (als bedoeld in artikel 1.7 van deze akte) wordt uitgegaan van een gebruiksoppervlakte van maximaal eenhonderd drieëndertig vierkante meter (133m²—GO) voor het privégedeelte dat deel uitmaakt van het Appartementsrecht. _____
2. Partijen constateren dat 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 dertig april tweeduizend zesentwintig 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 vervaldatum 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 negenentwintighonderd — eenennegentig euro en drie eurocent EUR (2.991,03). Dit canonbedrag is gebaseerd op een — erfachtgrondwaarde van honderdnegentigduizend vierhonderdveertig euro (EUR 190.440,00), —

een canonpercentage van twee komma negenendertig procent (2,39%) en een overstappremie van vijftig 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

Van de toestemming van de houder van een hypotheek (zijnde de Coöperatieve Rabobank U.A.) op het Appartementsrecht, voor hetgeen opgenomen in deze akte, blijkt uit de verklaring die als Bijlage 2 aan deze akte is gehecht.

Deze toestemming is verleend onder de navolgende voorwaarde:

De erfpachter moet meteen nadat de notariële akte als bedoeld in artikel 2.2. van deze akte is gepasseerd en is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers, een recht van hypotheek en pand verlenen ten behoeve van Rabobank (of diens rechtsopvolger). Dit recht van hypotheek en pand moet:

- gelijk in rang zijn als het huidige recht van hypotheek en pand van Rabobank;
- strekken tot een hoofdsom gelijk aan de hoofdsom, te vermeerderen met het bedrag aan rente, boeten en kosten van het huidige recht van hypotheek en pand; en
- worden gevestigd onder de alsdan van toepassing zijnde Hypotheekvoorwaarden van Rabobank.

Deze toestemming betekent uitdrukkelijk niet dat Rabobank afstand doet van enig recht dat Rabobank toekomt uit hoofde van het huidige recht van hypotheek en pand.

De verschenen persoon, die vrijwillig en uitsluitend ten behoeve van dit Artikel, de belangen van Rabobank waarneemt, bedingt ten behoeve van Rabobank de nakoming door Erfpachter van de voorwaarden die Rabobank stelt, voor zover Erfpachter niet eerder tot nakoming van deze voorwaarden was verplicht op grond van de op het recht van hypotheek en pand door Rabobank van toepassing verklaarde voorwaarden danwel uit anderen hoofde.

De Erfpachter verplicht zich, voor zover Erfpachter hiertoe niet al verplicht was, het hiervoor bepaalde te zullen nakomen, welke verplichting door de verschenen persoon, die vrijwillig en uitsluitend ten behoeve van dit Artikel, de belangen van Rabobank waarneemt, hierbij voor en namens Rabobank wordt aanvaard.

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 erfpachtrecht **Ertskade 9 te Amsterdam, dossiernummer E6179/110** van het afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte handelend namens het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente, welk besluit als Bijlage 3 aan de akte wordt gehecht.

OVERIGE TOESTEMMINGEN

Artikel 8



Van het ondertekend schrijven van mevrouw Daniela Svajcer, wonende te Ertskade 9, 1019 BB-Amsterdam, gehuwd met Erfpachter die verklaarde de krachtens artikel 1:88 juncto artikel 1:80b Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming voor hetgeen opgenomen in deze akte te verlenen en niet het (mede)bestuur over het Appartementsrecht te hebben, blijkt uit de verklaring en volmacht die als Bijlage 4 aan deze akte is gehecht.

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

Artikel 11

Partijen kiezen woonplaats van het kantoor van de notaris te Amsterdam (als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft).

VOLMACHT

Artikel 12

Van voormelde volmachten aan de comparant blijkt uit twee (2) onderhandse akten van volmacht, welke onmiddellijk na het passeren in kopie aan deze akte zal worden gehecht als Bijlage 4 en Bijlage 5.

SLOTBEPALING

Artikel 13

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

SLOT

De comparant is 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 comparant is medegedeeld en door mij, notaris, is toegelicht, heeft de comparant 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 comparant en mij, notaris, _____
ondertekend om tien uur en tweeëndertig minuten. _____
(Volgt ondertekening)



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:
door mr. Willianne Bertine de Olde, kandidaat-
notaris, als waarnemer van mr. Thijs Paul Heino
Olthoff, notaris te Amsterdam op dertien mei
tweeduizend tweeëntwintig om
tien uur veertig minuten

A handwritten signature in blue ink, consisting of several large, sweeping loops and a long horizontal stroke at the end.



Aan
Schut Van de Ven Notariskantoor
AMSTERDAM

Onderwerp
OZ4 84225/10

Uw kenmerk
O-21298/LO

Geachte relatie,

Op 13-5-2022 om 10.46 uur is ingeschreven het stuk OZ4 84225/10.

De ondertekenaar van dit stuk is: Willianne Bertine de Olde

De inschrijving betreft de volgende stukken:

- 1 Stuk (Digitaal) : Kadaster FINAAL akte van overstap (v4).pdf

Met vriendelijke groeten,

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers