



[EW11/366]

1

Dossiernummer: 37835(PK)

**AKTE INHOUDENDE OVEREENKOMST TOT OVERSTAP VAN VOORTDURENDE  
NAAR EEUWIGDURENDE ERFPACHT, KWALITATIEVE VERPLICHTING  
KETINGBEDING EN BOETEBEDING  
(Pieter Lastmankade 60 te Amsterdam)**

Heden, twaalf juli tweeduizend negentien \_\_\_\_\_  
verschenen voor mij, mr. Peggy-Amn Daniëlle Mokkum, notaris te Diemen: \_\_\_\_\_

1. mevrouw Itto Benay, kantoorhoudende te 1111 PS Diemen, Muiderstraatweg 15-A, -  
geboren te M'gouna op zestien oktober negentienhonderddrieënzeventig, gehuwd, -  
werkzaam ten kantore van mij, notaris, 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: \_\_\_\_\_  
"Gemeente"; en \_\_\_\_\_

2. a. mevrouw **JOSÉ MARIA DRONTMANN**, wonende Lisdoddelaan 130 te 1087 KA  
Amsterdam, geboren op zestien maart negentienhonderdvijfenzestig (16-03-\_\_\_\_\_  
1965) te Leeuwarden, Nationaal Paspoort nummer NR98P7H53, uitgegeven te -  
Amsterdam op twintig november tweeduizend veertien (20-11-2014) en geldig -  
tot twintig november tweeduizend vierentwintig (20-11-2024), gehuwd, in voor  
haar eerste en voor hem eerste echt, met de heer Frans Jitze van Vliet, \_\_\_\_\_

b. de heer **FRANS JITZE VAN VLIET**, wonende Lisdoddelaan 130 te 1087 KA \_\_\_\_\_  
Amsterdam, geboren op drie september negentienhonderdvijfenzestig (03-09-\_\_\_\_\_  
1965) te Leeuwarden, Nationaal Paspoort nummer NSLDCR1J4, uitgegeven te -  
Amsterdam op drie november tweeduizend vijftien (03-11-2015) en geldig tot -  
drie november tweeduizend vijfentwintig (03-11-2025), gehuwd, in voor hem -  
eerste en voor haar eerste echt, met mevrouw José Maria Drontmann, \_\_\_\_\_  
hierna tezamen noemen: "**Erfpachter**", \_\_\_\_\_

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

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het volgende: \_\_\_\_\_

**CONSIDERANS** \_\_\_\_\_

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

1.1 De Gemeente heeft uitgegeven het voortdurend recht van erfpacht van een perceel -  
grond, eigendom van de Gemeente, gelegen aan de Pieter Lastmankade, kadastraal  
bekend **gemeente Amsterdam, sectie AC, nummer 567**, groot veertig are en -



vierenzestig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich daarop bevindende opstallen/gebouw, plaatselijk bekend Bernard Kochstraat 13 tot en met 23, Bertelmanplein 1 tot en met 13, Bertelmanstraat 1 tot en met 33 (alle oneven nummers), Des Présstraat 20 tot en met 30 (even nummers) en Pieter Lastmankade 43 tot en met 70 (even en oneven nummers) te Amsterdam, hierna te noemen: het "**Erfpachtrecht**", door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te [destijds gehouden te Nederland] op elf november tweeduizend twee (11-11-2002) in register Hypotheken 4, deel 18619, nummer 97, van een afschrift van een akte van uitgifte / vestiging erfpacht op acht november tweeduizend twee (08-11-2002) verleden voor R.H. Meppelink, 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 te [destijds gehouden te Nederland] op twintig juli tweeduizend twaalf (20-07-2012) in register Hypotheken 4, deel 61766, nummer 112, van een afschrift van de akte van splitsing in appartementsrechten, op negentien juli tweeduizend twaalf (19-07-2012) verleden voor R.H. Meppelink, 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 AC, complexaanduiding 1331-A, appartementsindex 21, welk appartementsrecht omvat:
- a. het zes en tachtig/zesduizend negenhonderd zeven en dertigste (86/6.937<sup>ste</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Erfpachtrecht en
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin op de begane grond en de eerste verdieping, plaatselijk bekend te 1075 KN Amsterdam, Pieter Lastmankade 60, 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 Nederland] op elf oktober tweeduizend dertien (11-10-2013) in register Hypotheken 4, deel 63428, nummer 2, van een afschrift van de akte van levering, verleden op elf oktober tweeduizend dertien (11-10-2013) voor mr. R.H. Meppelink, [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:
- AB 2000**
- 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 (woning+tuin); \_\_\_\_\_
- ii. de -overige- van toepassing zijnde bijzondere bepalingen met betrekking tot het Appartementsrecht, opgenomen in de Akte van Uitgifte woordelijk \_\_\_\_\_ luidende: \_\_\_\_\_

**"G. TOESTEMMING GRONDEIGENAAR (GEMEENTE AMSTERDAM) /- WIJZIGING VOORWAARDEN** \_\_\_\_\_

*Van de voor de onderhavige splitsing vereiste toestemming als bedoeld in voornoemde Algemene bepalingen van voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1988 Amsterdam blijkt uit het besluit van de Teamleider Bedrijven van Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, namens het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Zuid, de dato veertien december tweeduizend elf, nummer MB 2011-20985, welk besluit is gerectificeerd bij besluit van de hiervoor bedoelde Teamleider Bedrijven, van vijf januari tweeduizend twaalf, nummer MB 2012-108, van welke besluiten een kopie aan deze akte wordt gehecht, in welk eerstgenoemd besluit, rekening houdende met het rectificatiebesluit, onder meer het volgende is vermeld:* \_\_\_\_\_

*"I. Aan Stichting Rochdale, erfpachter, met ingang van 16 december 2011 toestemming te verlenen voor splitsing in 80 appartementsrechten van het erfpachtrecht plaatselijk bekend als Bernard Kochstraat 13 t/m 23 (oneven), Bertelmanplein 1 t/m 33 (oneven), Bertelmanstraat 1 t/m 33 (oneven), Des Presstraat 20 t/m 30 (even) en Pieter Lastmankade 43 t/m 70 te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AC, nummer 567, groot 4.064 m<sup>2</sup>, zulks onder van toepassing verklaring van de **Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000**, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad bij zijn besluit van 15 november 2000, nummer 689, alsmede de bijzondere bepalingen vermeld in de akte(n) van uitgifte en/of conversie;* \_\_\_\_\_

*II. van onderhavig besluit maakt bijlage A onderdeel uit en vormt hiermee een onverbrekelijk geheel. Op bijlage A staan de erfpachtgegevens van de na splitsing ontstane appartementsrechten vermeld. De splitsing in appartementsrechten wordt als volgt vastgesteld en onder de volgende bepalingen:* \_\_\_\_\_

- *de bestemming luidt zoals omschreven in bijlage A onder 3; (te weten, voor elk, sociale huurwoning)* \_\_\_\_\_
- *de oppervlakte voor de bebouwing van elk appartementsrecht, zoals opgenomen in bijlage A onder 5 luidt in aantal m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (NEN 2580); (welke bruto vloeroppervlakte hiervoor is vermeld, bij de omschrijving van de appartementsrechten)* \_\_\_\_\_
- *aan ieder appartementsrecht wordt een marktconforme canon toegekend, zoals opgenomen in bijlage A onder 6; (welke marktconforme canon hiervoor is vermeld, bij de omschrijving van de appartementsrechten)* \_\_\_\_\_
- *aan ieder appartementsrecht wordt voor de periode lopende van 16-12-2011 tot en met 15-12-2061 een marktconforme afkoopsom toegekend, zoals opgenomen in bijlage A onder 7; (welke marktconforme afkoopsom hiervoor is vermeld, bij de omschrijving van de appartementsrechten)* \_\_\_\_\_
- *per 16-12-2061 zal de marktconforme canon, zoals omschreven in bijlage A onder 6 van ieder afzonderlijk appartementsrecht worden* \_\_\_\_\_



herzien conform de procedure, zoals vastgelegd in artikel 11 van de na de splitsing van toepassing zijnde AB 2000;

III. de vervaldata voor de canon worden gesteld op 16 juni en 16 december van elk jaar;

IV. elk na splitsing ontstane appartementsrecht, met bestemming woning, mag slechts worden vervreemd aan:

a. de huurder van de woning op het moment van splitsing van het erfpachtrecht, danwel

b. een gegadigde voor een appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder, als bedoeld in het vorige lid, van het desbetreffende appartementsrecht;

V. op het moment van overdracht van de woning dient de bestemming van het gesplitste appartementsrecht, na betaling van de jaarlijks door Burgemeester en Wethouders vast te stellen eenmalige bijdrage, gewijzigd te worden in "koopwoning";

VI. in de akte tot splitsing dient te worden opgenomen dat de bestemmingswijziging niet meer plaats zal vinden indien het in artikel 4 van het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011-2020 afgesproken aantal te verkopen woningen binnen (een deel van) een stadsdeel is bereikt;

VII. mocht(en) de bestemming(en) van het erfpachtrecht/de appartementsrechten afwijken van de bestemming(en) aangegeven in de akte van vestiging van het erfpachtrecht danwel in de laatst bekende akte, zonder dat duidelijk is dat daarvoor de vereiste toestemming is verkregen, dan behoudt de gemeente zich daaromtrent alle rechten voor;

VIII. te bepalen dat de erfpachter expliciet heeft verklaard dat, indien van toepassing, zal worden voldaan aan artikel 6 (kwaliteitseisen bij splitsing en verkoop) lid 5 van het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011 tot en met 2020;

IX. vast te stellen dat de appartementsrechten geacht worden tezamen één bouwblok vormen;

X. te bepalen dat de kosten die verbonden zijn aan het opstellen van de notariële akte van splitsing in appartementsrechten en de inschrijving daarvan in het Kadaster, alsmede de overige kadastrale kosten door de erfpachter zullen worden gedragen."

Partijen zijn het hiervoor vermelde overeengekomen en zijn bekend met en verlangen geen nader omschrijving van - de hiervoor bedoelde

**Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000**

**Amsterdam**, welke zijn vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend, nummer 689, en vastgelegd in een notariële akte de dato zeven en twintig december tweeduizend, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zeven en twintig december tweeduizend, in Register 4, deel 17109 nummer 37.

Zoals hiervoor onder VI is vermeld, zal voornoemde bestemmingswijziging niet meer plaatsvinden indien het in artikel 4 van het Convenant splitsing en verkoop van sociale huurwoningen 2011-2020 afgesproken aantal te verkopen woningen binnen (een deel van) een stadsdeel is bereikt."

c. en onder meer de navolgende (financiële) bepalingen:





f

- i. de ingangsdatum van het Erfpachtrecht is zestien december tweeduizend elf (16-12-2011) en de einddatum van het huidige tijdvak is vijftien december - tweeduizend een en zestig (15-12-2061);
  - 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 - december tweeduizend een en zestig (16-12-2061);
  - iii. de erfpachtgrondwaarde bedraagt acht en zestig duizend twee honderd - zeven en vijftig euro en twaalf eurocent (€ 68.257,12);
  - iv. de halfjaarlijkse vervaldatum van de canon zijn zestien juni (16-06) en zestien december (16-12) 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 verstuurd aanbiedingsbrief van de Gemeente de - dato twee maart tweeduizend achttien (02-03-2018) gevolgd door een elektronische acceptatie van de Erfpachter de dato twee maart tweeduizend achttien (02-03- 2018), waarvan blijkt uit een rapportage (zijnde een pdf/print met bevestiging) - welke tezamen met de aanbieding aan deze akte wordt gehecht als bijlage casu quo komen bij deze overeen, zulks op grond van de Overstaperegeling 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**

**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 vijftien december tweeduizend een en zestig (15-12-2061) 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.





f

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 (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: "Vereniging van Eigenaars gebouwencomplex Bernard Kochstr. 13-23, Bertelmanplein 1-13, Bertelmanstr. 1-33, Des Présstr. 20-30 en Pieter Lastmankade 43-70 te Amsterdam", ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 55807526, 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 comparanten, 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: "Vereniging van Eigenaars gebouwencomplex Bernard Kochstr. 13-23, Bertelmanplein 1-13, Bertelmanstr. 1-33, Des Présstr. 20-30 en Pieter Lastmankade 43-70 te Amsterdam", ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 55807526, 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. *bezwaaring 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 duiden 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 comparanten, 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 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 (woning+tuin). Blijkens de aanbiedingsbrief (als bedoeld in artikel 1.7 van deze akte) wordt uitgegaan van een vloeroppervlakte van acht en zestig vierkante meter (68 m<sup>2</sup>) voor



- van het privégedeelte dat deel uitmaakt van het Appartementsrecht.
2. Partijen constateren dat 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 zestien december tweeduizend een en zestig (16-12-2061), 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:

##### **Afkoop eeuwigdurend tijdvak**

Op heden wordt de canon voor het eeuwigdurende tijdvak vanaf één dag ná de Einddatum door de Erfpachter bij deze akte afgekocht. De afkoopsom bedraagt vier en twintig duizend zeven honderd achttien euro (€ 24.718,00). Erfpachter verklaart de afkoopsom te hebben gestort op de kwaliteitsrekening van mij, notaris. Uitbetaling van hetgeen toekomt aan de Gemeente zal geschieden zodra na aanbidding van een afschrift van deze akte aan voormelde openbare registers aan mij, notaris, is gebleken uit onderzoek bij die registers, dat het Appartementsrecht bij de aanbidding van het afschrift





van deze akte niet belast was met inschrijvingen die mij, notaris, bij de ondertekening van deze akte niet bekend waren. Partijen zijn ermee bekend dat in verband met dit onderzoek tussen de dag van het ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken. De Gemeente verleent kwijting aan de Erfpachter voor betaling van deze afkoop.

#### **TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER**

##### **Artikel 6**

Niet van toepassing.

#### **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 Pieter Lastmankade te Amsterdam, MB 2018-26813 van het afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte handelend namens het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente, welk besluit als bijlage aan de akte wordt gehecht.

#### **OVERIGE TOESTEMMINGEN**

##### **Artikel 8**

Niet 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**

##### **Artikel 11**

Bij kantoor notaris te Diemen (als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft).

#### **VOLMACHT**

##### **Artikel 12**

**12.1** Van voormelde volmacht aan de comparant genoemd onder 1 blijkt uit één (1) onderhandse akte van volmacht, welke onmiddellijk na het passeren aan deze akte zal worden gehecht als bijlage.

#### **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 ontlenen.

#### **SLOT**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

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



b

Nadat vooraf door mij, notaris, de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparanten 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 comparanten en mij, notaris, — ondertekend om elf uur en twintig minuten. —  
(Volgt ondertekening)

**UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:**

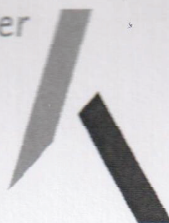
P.A.D. MOKKUM



Aan  
MR. P.A.D. Mokkum  
DIEMEN

Onderwerp  
OZ4 75998/34

Uw kenmerk  
O-37835 Hyp4 37835 akte overstap erfpac



Mevrouw J.M. van Vliet-Deestman  
De heer P.J. van Vliet  
Linddellaan 130  
1067 KA AMSTERDAM

Geachte relatie,

Op 15-7-2019 om 9.00 uur is ingeschreven het stuk OZ4 75998/34.

De ondertekenaar van dit stuk is: Peggy-Ann Danielle Mokkum

De inschrijving betreft de volgende stukken:

- 1 Stuk (Digitaal) : 37835 Hyp4 37835 akte overstap erfpacht Pieter Lastmankade 60 te Amsterdam.pdf

Met vriendelijke groeten,

Mr. B.H.J. Roes

Bewaarder van het kadaster en de openbare registers

PA

P.A.D.M.

Bijlage(n)