

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de  
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op  
20-06-2024 om 13:12 in register Onroerende Zaken Hyp4 in  
deel 88950 nummer 185.

De bewaarder.

EM/2240537.01

**AKTE INHOUDENDE OVEREENKOMST TOT OVERSTAP VAN VOORTDURENDE NAAR  
EEUWIGDURENDE ERFPACHT, KWALITATIEVE VERPLICHTING, KETTINGBEDING EN  
BOETEBEDING  
(Stellendamstraat 28 te 1107 LK Amsterdam)**

EW716/204 en EW716/308

Heden, twintig juni tweeduizend vierentwintig, verschenen voor mij,  
mr. Anne-Marie Maria van der Woude, notaris gevestigd te Amstelveen:

1. mevrouw Henriëtte Nora Lohr, werkzaam ten kantore van Amson & Kolhoff  
Notarissen te Amstelveen aan de Amsterdamseweg 421, 1181 BP Amstelveen,  
geboren te Haarlem op twaalf januari negentienhonderd zeventig, , 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 directie Grond en  
Ontwikkeling (adres: 1018 XA Amsterdam, Weesperplein 8), hierna te noemen:  
**"Gemeente"**; en
2. de heer **Theodorus Johannes Roelof Versteeg**, geboren te Aalsmeer op negen  
december negentienhonderd zevenenvijftig, thans ongehuwd en niet als partner  
geregistreerd, wonende Stellendamstraat 28, 1107 LK Amsterdam;  
hierna te 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 dan wel doen ontstaan:  
de voortdurende erfpacht van het terrein, eigendom van de Gemeente, gelegen  
te Amsterdam aan:
  - Streefkerkstraat 1 tot en met 91 (oneven nummers)
  - Stoutenburggracht 28 tot en met 49 (doorlopende nummers)
  - Stellendamstraat 2 tot en met 92 (even nummers),kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie L nummer 2164, groot  
drieënvijftig are zeventig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich  
op die grond bevindende opstallen, hierna te noemen: het **"Erfpachtrecht"**,  
door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare  
registers, destijds gehouden te Amsterdam, op vijftwintig oktober  
tweeduizend twee in register Hypotheken 4, deel 18602, nummer 31, van een

afschrift van een akte conversie tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht op vijftieng oktober tweeduizend twee verleden voor mr. P.J.F.M. Le Cat, destijds notaris te Amsterdam,  
 mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijftien maart tweeduizend tien in register Hypotheken 4, deel 58030, nummer 98, van een afschrift van een akte van verticale splitsing van één (1) voortdurende erfpacht in vier (4) voortdurende erfpachten op vijftien maart tweeduizend tien verleden voor mr. P.L.E.M. de Meijer,  
 mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zevenentwintig november tweeduizend twaalf in register Hypotheken 4, deel 62213, nummer 140, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs, waarin de bestemmingswijziging is opgenomen op zevenentwintig november tweeduizend twaalf verleden voor voornoemde notaris De Meijer, hierna 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 op zestien maart tweeduizend tien in register Hypotheken 4, deel 58040, nummer 48, van een afschrift van de akte van splitsing in appartementsrechten, op zestien maart tweeduizend tien verleden voor voornoemde notaris De Meijer, hierna te noemen: de "**Akte van Splitsing**".
- 1.3** Bij de splitsing zijn onder meer de volgende appartementsrechten ontstaan:
1. het appartementsrecht, kadastraal bekend **gemeente Weesperkarspel, sectie L, complexaanduiding 10050-A, appartementsindex 111**, welk appartementsrecht omvat:
    - a. het een en tachtig/tien duizend drie honderd een en vijftigste (81/10.351<sup>ste</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Erfpachtrecht; en
    - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met balkons, gelegen op de derde verdieping, plaatselijk bekend als **Stellendamstraat 28 te 1107 LK Amsterdam**, hierna te noemen: het "**Appartementsrecht I**".
  2. het appartementsrecht, kadastraal bekend **gemeente Weesperkarspel, sectie L, complexaanduiding 10050-A, appartementsindex 215**, welk appartementsrecht omvat:
    - a. het vier/tien duizend drie honderd een en vijftigste (4/10.351<sup>ste</sup>), onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Erfpachtrecht; en
    - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend nabij Stellendamstraat te

Amsterdam,

hierna te noemen: het "**Appartementsrecht II**".

Het "Appartementsrecht I" en het "Appartementsrecht II", hierna tezamen ook 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 vijftieng september tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 87284, nummer 21, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs, verleden op tweeëntwintig september tweeduizend drieëntwintig voor mr. P.A. Kroes, notaris te Diemen.

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 Splitsing 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 zevenentwintig december tweeduizend in register Hypotheken 4, deel 17109, nummer 37;
  - b. onder meer de navolgende bijzondere bepalingen:
    - i. - de bestemming van het Appartementsrecht I is koopwoning;
    - de bestemming van het Appartementsrecht II is berging;
    - 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 één oktober negentienhonderd eenentachtig en de einddatum van het huidige tijdvak is dertig september tweeduizend eenendertig;
    - 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 één oktober tweeduizend eenendertig.
    - iii. - de erfpachtgrondwaarde van het Appartementsrecht I bedraagt veertienduizend driehonderd zevenenzeventig euro (€ 14.377,00);
    - voor het Appartementsrecht II is geen erfpachtgrondwaarde vastgesteld.
    - iv. de halfjaarlijkse vervaldata van de canon zijn één april en één oktober 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 twintig februari tweeduizend vierentwintig gevolgd door een elektronische acceptatie van de Erfpachter de dato tien april 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 (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 inhoudelijke 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**

*Ten aanzien van*

- *appartementsrecht 1 (woning)*
- *appartementsrecht 2 (berging)*

*verplicht de appartementsgerechtigde 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 het moment dat het tijdvak van het betreffende voortdurende erfpachtrecht zou zijn geëindigd 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**

*Ten aanzien van*

- *appartementsrecht 1 (woning)*
- *appartementsrecht 2 (berging)*

*verbindt de appartementsgerechtigde 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 "Vereniging Van Eigenaars Streefkerkstraat 1 tot en met 91 (oneven nummers), Stoutenburggracht 28 tot en met 49 (doorlopende nummers) en Stellendamstraat 2 tot en met 92 (even nummers) te Amsterdam" 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



Streefkerkstraat 1 tot en met 91 (oneven nummers), Stoutenburggracht 28 tot en met 49 (doorlopende nummers) en Stellendamstraat 2 tot en met 92 (even nummers) te Amsterdam” 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 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 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 van het Appartementsrecht I betreft: koopwoning.  
Blijkens de akte van splitsing wordt uitgegaan van een bruto vloeroppervlakte van éénentachtig vierkante meter (81 m<sup>2</sup>) voor het privégedeelte dat deel uitmaakt van het Appartementsrecht.
- De bestemming en toegestane gebruik van het Appartementsrecht II betreft: berging.  
Blijkens de akte van splitsing wordt uitgegaan van een bruto

vloeroppervlakte van vier vierkante meter (4 m<sup>2</sup>) 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 gosse 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 september tweeduizend eenendertig, 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:

### **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 van het Appartementsrecht I bedraagt **tweeduizend zeshonderd zesentwintig euro (€ 2.626,00)**.
- De afkoopsom van het Appartementsrecht II bedraagt **drieëntachtig euro (€ 83,00)**.

Erfpachter verklaart de afkoopsommen te hebben gestort op de kwaliteitsrekening 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**

Van de toestemming van de houder van een hypotheek op het Appartementsrecht, voor hetgeen opgenomen in deze akte, blijkt uit de verklaring 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 een besluit tot overstap van het voortdurende erfpachtrecht Stellendamstraat 28 te 1107 LK Amsterdam, EW716/204 en EW716/308, van het afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte handelend namens het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente, welk besluit bekend onder nummer MB 2024-496476 als Bijlage 3 aan de akte wordt gehecht.

### **KOSTEN**

#### **Artikel 8**

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 9**

Het overeenkomen van de Quasi-goederenrechtelijke Afspraken is geen belastbaar

feit voor de overdrachtsbelasting.

## **WOONPLAATSKEUZE**

### **Artikel 10**

Partijen kiezen woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

## **VOLMACHT**

### **Artikel 11**

Van voormelde volmacht aan de comparant genoemd onder 1 blijkt uit één (1) onderhandse akte van volmacht, welke onmiddellijk na het passeren in kopie aan deze akte zal worden gehecht als Bijlage 4.

## **SLOTBEPALING**

### **Artikel 12**

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

## **AAN TE HECHTEN STUKKEN**

- aanbiedingsbrief en acceptatiebericht (Bijlage 1);
- toestemming hypotheekhouder (Bijlage 2);
- besluit Gemeente (Bijlage 3);
- volmacht Gemeente (Bijlage 4).

## **SLOT**

De comparanten, van wie de identiteit door mij, notaris, is vastgesteld, zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, verleden te Amstelveen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard tijdig voor het verlijden een concept van deze akte te hebben ontvangen, van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen, met de inhoud daarvan in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om tien uur en twintig minuten.

(Volgt handtekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) A.M. van der Woude

Ondergetekende, mr. Anne-Marie Maria van der Woude, notaris te Amstelveen, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.