WestNova
Ref: 2019.00643.01 RV
E2238/95

AKTE INHOUDENDE OVEREENKOMST TOT OVERSTAP VAN VOORTDURENDE NAAR EEUWIGDURENDE ERFPACHT, KWALITATIEVE VERPLICHTING KETTINGBEDING EN BOETEBEDING
Korte Geuzenstraat 601 te Amsterdam

Heden, @ juli tweeduizend twintig, verschenen voor mij, mr. Raymond Verhage, notaris te Amsterdam:

1. de heer mr. Amrith Sathish Jagesar, medewerker van en te dezen woonplaats kiezende bij Westnova B.V., 1058 EA Amsterdam, Nachtwachtlaan 20, geboren te Utrecht op zesentwintig februari negentienhonderdzevenenzeventig:
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. [redacted]
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:
het voortdurend recht van erfpacht van een terrein, eigendom van de Gemeente Amsterdam, met de rechten van de erfpachter op de op die grond gestichte opstallen, zijnde een flatgebouw, gelegen te Amsterdam aan de Korte Geuzenstraat 98 en 99, 101 tot en met 118, 201 tot en met 218, 301 tot en met 318, 401 tot en met 418, 501 tot en met 518, 601 tot en met 618, 700 en Admiraal de Ruijterweg 26, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie L nummer 2267, groot negen are negenenzeventig centiare;
hierna te noemen: het "**Erfpachtrecht**", door de overschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds gehouden te Amsterdam op vier september negentienhonderdeenenveertig in deel 3209

nummer 56, van een afschrift van een akte houdende uitgifte in erfpacht op vier september negentienhonderdeenenveertig verleden voor A.G.A. Buhrs, 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 te Amsterdam op zeventien oktober tweeduizend één in register Hypotheken 4, deel 17701, nummer 11, van een afschrift van de akte van splitsing in appartementsrechten, op achttien oktober tweeduizend één verleden voor P.H.M. Gerverin, destijds notaris te Amsterdam, welke akte is gerectificeerd bij akte op éénendertig december tweeduizend één verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Gerver, bij afschrift ingeschreven op acht januari tweeduizend twee ten kantore van voormelde Dienst te Amsterdam in register Hypotheken 4 deel 17886 nummer 29, 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 **L nummer 3118-A-94**, welk appartementsrecht omvat:

a. het tweehonderdvijfennegentig/zevenendertigduizend vijfhonderddrieënvijftigste (295/37.553) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Erfpachtrecht; en

b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de zesde verdieping, plaatselijk bekend Korte Geuzenstraat 601 te 1056 KX Amsterdam,

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 te Amsterdam, in register hypotheken 4, op twee september tweeduizend twee, deel 18406 nummer 34 van het afschrift van een akte tot levering, houdende kwijting voor de koopsom, op dertig augustus tweeduizend twee verleden voor mr. A.E. Blom, 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 Splitsing van toepassing:

AB 1994

a. 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;

b. onder meer de navolgende bijzondere bepalingen:

i. de bestemming is koopwoning;

ii. de -overige- bijzondere bepalingen van toepassing op het Erfpachtrecht zoals opgenomen in eerder verleden akten, waaronder de Akte van Uitgifte en de Akte van Splitsing.

c. en onder meer de navolgende (financiële) bepalingen:
   i. de ingangsdatum van het Erfpachtrecht is één mei negentienhonderdeenenveertig en de einddatum van het huidige (verlengde) tijdvak is dertig april tweeduizend eenentwintig;
   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 mei tweeduizend éénentwintig;
   iii. de erfpachtgrondwaarde bedraagt tweehonderdzestig euro en negenendertig cent (**€ 260,39**);
   iv. de jaarlijkse vervaldata van de canon zijn één juli en één november van ieder jaar;

1.6 De Erfpachter wenst over te stappen naar de AB 2016 (zoals hierna gedefinieerd) en in hoedanigheid van gerechtigde tot het Appartementsrecht zichzelf te verbinden alsmede zijn rechtsopvolgers obligatoir te zullen verbinden jegens de Gemeente voor de rechten en plichten voortvloeiende uit de Overeenkomst (zoals hierna gedefinieerd) op een wijze als uiteengezet in deze akte.

1.7 Dientengevolge zijn de Gemeente en Erfpachter, voor de juridische relatie tussen de Erfpachter in hoedanigheid van gerechtigde tot het Appartementsrecht en diens rechtsopvolgers en de Gemeente, voor zover het betreft het Appartementsrecht (en de deelgerechtigdheid die dit in het Erfpachtrecht vertegenwoordigt), overeengekomen bij elektronisch verstuurde aanbiedingsbrief van de Gemeente de dato negentien april tweeduizend achttien gevolgd door een elektronische acceptatie van de Erfpachter de dato zestien juli tweeduizend achttien, 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 (Gemeenteblad 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 dertig april tweeduizend éénentwintig 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 (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 **Vereniging van Eigenaars van Oranjehof te** Amsterdam, een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres: 1056 KX Amsterdam, Korte Geuzenstraat 607 A, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34374997, 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 **Vereniging van Eigenaars van Oranjehof te** Amsterdam, een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres: 1056 KX Amsterdam, Korte Geuzenstraat 607 A, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34374997 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 van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) verplicht is/zijn om de voormelde afspraken op te leggen aan de opvolgend rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), opvolgend beperkt zakelijk gerechtigde(n) van een gebruiksrecht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) of opvolgend houder(s) van een andersoortig gebruiksrecht van het Appartementsrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), op straffe van een onmiddellijk opeisbare en te betalen boete zoals bepaald in artikel 18 van de AB 2016, ten behoeve van de Gemeente, met dien verstande dat nimmer enige ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht

van de Gemeente op vergoeding van eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de Gemeente om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verplichtingen te verlangen; en

(ii) de voormelde afspraken woordelijk dienen te worden opgenomen in de relevante notariële akte(n) van levering of vestiging beperkt zakelijk recht.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 3

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

1. De bestemming en toegestane gebruik betreft: koopwoning.
   Blijkens de aanbiedingsbrief (als bedoeld in artikel 1.7 van deze akte) wordt uitgegaan van een vloeroppervlakte van achtentwintig vierkante meter (28 m2) voor 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 dertig april tweeduizend eenentwintig, 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:

2. **Jaarlijkse canonbetaling eeuwigdurende tijdvak**
   De eeuwigdurende canon bij overstap wordt vastgesteld op vijfhonderdacht euro en eenendertig cent (**€ 508,31)**. Dit canonbedrag is gebaseerd op een erfpachtgrondwaarde van EUR 32.364,00. Een canonpercentage van twee komma negenendertig procent (2,39%) en een overstappremie van vijfendertig (35%). Deze eeuwigdurende canon wordt jaarlijks aangepast aan de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar. Vanaf één dag ná de Einddatum is dan de aan de inflatie aangepaste, eeuwigdurende canon verschuldigd.

TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER

Artikel 6

De houder van een hypotheek zijnde de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ABN AMRO Hypotheken Groep B.V., statutair gevestigd te Amersfoort, tevens handelend onder de naam Florius, 3824 MX Amersfoort, Ruimtevaart 24, hierna te noemen: "Hypotheekhouder") op het Appartementsrecht, blijkens een akte verleden te overstaan van een waarnemer van mr. W. Bosse notaris te Amsterdam, hierna te noemen: "Hypotheekakte", waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de dienst voor de openbare registers en het kadaster op veertien oktober tweeduizend zestien, in deel 70373 nummer 60, hierna te noemen: de "Hypotheek", heeft voorwaardelijk toestemming verleend voor hetgeen is opgenomen in deze akte, van welke toestemming en voorwaarden blijkt uit de verklaring die als bijlage 2 aan deze akte is gehecht.

De toestemming is door de Hypotheekhouder verleend onder de voorwaarde dat de navolgende tekst wordt opgenomen in deze akte en dat:

a. de Erfpachter onmiddellijk nadat de notariële akte als bedoeld in artikel 2.2 van deze akte (zijnde "de akte waarbij het Erfpachtrecht (in zijn geheel) wordt gewijzigd") is verleden en bij afschrift in de daartoe bestemde openbare registers is ingeschreven, recht van hypotheek en pand verleent tot een bedrag ten minste ten belope van de hypotheeksom als bedoeld in de Hypotheekakte te vermeerderen met aldaar genoemde rente en kosten en overigens conform voorwaarden ten minste gelijk aan

de Hypotheek, zulks ten behoeve van de Hypotheekhouder (of diens rechtsopvolger in de Hypotheek); en

b. bij de vestiging van zekerheden onder a. bedoeld, rangwisseling plaats heeft, indien en voor zover na de Hypotheek op het Appartementsrecht ten behoeve van Hypotheekhouder, recht van hypotheek mocht zijn verleend aan een derde.

Deze toestemming behelst uitdrukkelijk geen afstand van enig recht dat de Hypotheekhouder uit hoofde van de Hypotheekakte toekomt.

De comparant sub 1, thans vrijwillig waarnemende de belangen van de Hypotheekhouder, bedingt hierbij ten behoeve van de Hypotheekhouder de nakoming door de Erfpachter jegens de Hypotheekhouder van deze door de Hypotheekhouder gestelde voorwaarden, alles voor zover de Erfpachter niet eerder tot de nakoming van deze voorwaarden - met name tot het stellen van zekerheid - verplicht was uit hoofde van enige in de Hypotheekakte van toepassing verklaarde algemene voorwaarden van de Hypotheekhouder, of uit anderen hoofde.

De Erfpachter verplicht zich hierbij, voor zover Erfpachter daartoe niet reeds verplicht mocht zijn, hetgeen hiervoor onder a. en b. is vermeld, te zullen nakomen, welke verplichting door de comparant sub 1, thans vrijwillig waarnemende de belangen van de Hypotheekhouder, hierbij voor en namens de Hypotheekhouder 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 erfpacht recht Korte Geuzenstraat 601 te Amsterdam, E2238/95 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.

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 voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving

daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte. (als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft).

VOLMACHT

Artikel 11

11.1 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**.

11.2 Van voormelde volmacht aan de comparant genoemd onder 2 blijkt uit één (1) onderhandse akte van volmacht, welke onmiddellijk na het passeren [in kopie] aan deze akte zal worden gehecht als Bijlage **5**.

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 ontlenen.

VOLMACHT RECTIFICATIE

Partijen geven volmacht aan de ten kantore van Westnova B.V. te Amsterdam werkzame personen om zo nodig deze akte te rectificeren.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en geïdentificeerd middels een live videoverbinding (met audio).

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 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