

Zaaknummer: 1097933

E-nummer: E9232/10

**AKTE INHOUDENDE OVEREENKOMST TOT OVERSTAP VAN
VOORTDURENDE NAAR EEUWIGDURENDE ERFPACHT,
KWALITATIEVE VERPLICHTING KETTINGBEDING EN BOETEBEDING
(Jesse Owenshof 53 te 1034 WT Amsterdam)**

Heden, acht en twintig februari tweeduizend twintig, verschenen voor mij, mr. Sylvia Monique van Lenning, notaris te Amstelveen:

1. de heer mr. Job Broos, geboren te Amsterdam op dertig december negentienhonderd achtenzestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 1183 NN Amstelveen, Oranjestraat 13, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de heer **Constant Cornelis Petrus Marie van Ginneken**, geboren te Roosendaal en Nispen op dertien maart negentienhonderd zevenenvijftig, te dezer zake domicilie kiezende te Amsterdam, Amstel 1, houder van paspoort nummer NT2277PLO, uitgegeven te Amersfoort op dertien juli tweeduizend achttien, thans ongehuwd en niet als partner geregistreerd, afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte, Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam, kantoorhoudende te 1018 XA Amsterdam, Weesperplein 8, die bij het geven van zijn volmacht handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **De Gemeente Amsterdam**, kantoorhoudende in het stadhuis te 1011 PN Amsterdam, Amstel 1, handelsregisternummer 34366966, voor de na te melden rechtshandeling krachtens de aan hem op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, artikel 10:12 van de Algemene Wet bestuursrecht, het Bevoegdhedenbesluit ambtelijke organisatie Amsterdam van Burgemeester en Wethouders de dato zestien december tweeduizend veertien nummer BD2014-01377613776 en het (onder)ondermandaat- en (onder-)onder(vol)machtigingsbesluit ten behoeve van Erfpacht en Uitgifte van zeventien februari tweeduizend vijftien door de Burgemeester van Amsterdam verstrekte volmacht respectievelijk machtiging tot het namens de Gemeente Amsterdam verrichten van privaatrechtelijke handelingen en feitelijke handelingen, hierna de Gemeente Amsterdam te noemen: "**Gemeente**";
2. a. de heer **Jan Ott**, geboren te Hoorn op tweeëntwintig maart negentienhonderd drieënvijftig, wonende te 1034 WT Amsterdam, Jesse Owenshof 53, houder van paspoort nummer NRR0499D2, uitgegeven te Amsterdam op zestien april tweeduizend veertien, thans ongehuwd en niet als partner geregistreerd,
b. mevrouw **Nettie Elsa Krull**, geboren te Amstelveen op vierentwintig september negentienhonderd vijftenzestig, wonende te 1034 WT Amsterdam, Jesse Owenshof 53, houdster van paspoort nummer NVCBHC336, uitgegeven te Amsterdam op zestien april tweeduizend veertien, thans ongehuwd en niet

als partner geregistreerd,
 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 in erfpacht uitgegeven:

het voortdurend recht van erfpacht van een terrein, eigendom van de Gemeente, gelegen nabij het Jan Thoméepad, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AM, nummer 572, groot achtenvijftig are en drieënzestig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich daarop bevindende opstallen/gebouw, plaatselijk bekend Jesse Owenshof 1 tot en met 97 (met uitzondering van de nummers 13 tot en met 20 en nummer 85) te Amsterdam, door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds gehouden te Amsterdam op een en dertig januari negentienhonderd vijf en negentig in register Hypotheken 4, deel 12651, nummer 24, van een afschrift van een akte van uitgifte erfpacht op dertig januari negentienhonderd vijf en negentig verleden voor mr. L.C. Klein, destijds notaris te Amsterdam,

hierna te noemen: de "**Akte van Uitgifte**".

Het erfpachtrecht is gewijzigd door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zestien oktober tweeduizend twee in register Hypotheken 4, deel 18508, nummer 40, van een afschrift van een akte houdende vereniging erfpachtrechten op vijftien oktober tweeduizend twee verleden voor mr. G. Strang, destijds notaris te Amsterdam, hierna te noemen: de "**Akte van Wijziging**"

hierna tezamen met de voornoemde akte van uitgifte erfpacht 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 twee en twintig oktober tweeduizend twee in register Hypotheken 4, deel 18525, nummer 31, van een afschrift van de akte van splitsing in appartementsrechten, op een en twintig oktober tweeduizend twee verleden voor mr. G. Strang, destijds notaris te Amsterdam,

hierna te noemen: de "**Akte van Splitsing**".

1.3 Bij de splitsing is onder meer het volgende appartementsrecht ontstaan:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping van het gebouw met berging op de begane grond en parkeerplaats in het souterrain, plaatselijk bekend als **Jesse Owenshof 53 te 1034 WT Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AM, complexaanduiding 842, appartementsindexnummer 9**, uitmakende een viereennegentig/acht duizend zes honderd zesde (94/8.606e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, omvattende de voortdurende erfpacht van het terrein, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen aan het Jesse

Owenshof te Amsterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AM nummer 572, groot acht en vijftig are drie en zestig centiare, nummer 828, groot negentien centiare, nummer 829, groot elf centiare, nummer 830, groot achtendertig centiare, nummer 831, groot vijftig centiare, nummer 832, groot zesenvijftig centiare, met de rechten op het daarop gestichte appartementencomplex, bestaande uit achtentachtig (88) woningen elk met berging en parkeerplaats, hierna te noemen: het "**Erfpachtrecht**" en/of 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 op negen maart tweeduizend vijf in register Hypotheken 4, deel 19157, nummer 18, van een afschrift van de akte van levering, verleden op acht maart tweeduizend vijf voor mr. P.J.F.M. Le Cat, 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 1966

- a. de "Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966 Amsterdam", vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van Amsterdam de dato achttien augustus negentienhonderd zesenzestig nummer 407A, gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte ingeschreven in voormelde openbare registers op negentien april negentienhonderd zevenenzestig in register Hypotheken 4, deel 4300, nummer 27;
- b. onder meer de navolgende bijzondere bepalingen:
 - i. de bestemming is **meergezinswoning cum annexis met parkeerplaats**;
 - ii. de -overige- van toepassing zijnde bijzondere bepalingen met betrekking tot het Appartementsrecht, opgenomen in de Akte van Uitgifte woordelijk luidende:
 - 1. het terrein is bestemd om te worden bebouwd met achtentachtig meergezinswoningen cum annexis en een "ondergrondse" parkeergarage met negentachtig parkeerplaatsen, welke als zodanig dienen te worden gebruikt;*
 - 2. de bebouwing van het terrein dient te zijn voltooid binnen achttien maanden na de datum van het ingang van het erfpachtrecht;*
 - 3. de erfpachter is verplicht de onbebouwde gedeelten van het terrein ten genoegen van het Dagelijks Bestuur:

 - a. van een verharding dan wel een beplanting te voorzien en in goede staat er onderhouden;*
 - b. van de openbare weg en van de overige onbebouwde belendingen af te scheiden en afgescheiden te houden;**
 - 4a. de erfpachter moet gedogen dat de gemeente op, in of onder de niet*

door de bebouwing ingenomen grond buizen, leidingen of andere voorwerpen legt, heeft en onderhoudt en in die grond werken uitvoert, welke zij nodig of wenselijk acht;

te allen tijde dient toegang tot bedoeld terrein te worden verleend aan personen komende van of namens de gemeente of andere overheidsinstanties met het nodige materieel, voor het verrichten van onderhouds-, reparatie- en/of vernieuwingswerken aan deze kabels, leidingen en buizen;

b. de schade aan de tuinaanleg en bestrating, welke een gevolg is van de onder a. bedoelde werken, zal door de gemeente of andere overheidsinstanties als onder a. bedoeld, op hun kosten worden hersteld;

5. het terrein wordt aanvaard in de staat, waarin deze zich bevindt;

6. de erfpachter is onverlet het bepaalde in artikel 13 van de Algemene Bepalingen 1966 uitsluitend bevoegd het erfpachtrecht op te zeggen tegen het einde van een erfpachttijdvak; deze opzegging geschiedt bij exploit niet eerder dan drie jaar en uiterlijk één jaar vóór het einde van een erfpachttijdvak;”,

alsmede de bijzondere bepalingen zoals die zijn vastgesteld in een akte waarbij twee voortdurende erfpachten zijn verenigd tot één voortdurende erfpacht verleden op vijftien oktober tweeduizend twee voor genoemde notaris Strang, woordelijk luidende:

“1. de woningen zijn bestemd als koopwoningen met berging en parkeerplaats in het souterrain en dienen als zodanig te worden gebruikt;

2. het aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak van de woningen dient in de leveringsakte te worden vermeld;

3. elk appartementsrecht mag slechts worden vervreemd aan:

a. de huurder op het moment van verkoop, dan wel

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 appartement;

4. De canon dient bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen te worden voldaan op één januari en één juli van elk jaar.”;

Het recht van erfpacht is gesplitst bij voormelde akte van splitsing in appartementsrechten.

2. Het recht van erfpacht is voortdurend.

Het recht van erfpacht kan voor het eerst worden herzien per één juli tweeduizend vierenvestig, terwijl de canon voor het eerst kan worden aangepast op diezelfde datum.

3. De in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming is: woonruimte met berging/parkeerplaats.

4. De canon is vooruitbetaald voor de periode één juli negentienhonderd vierennegentig tot en met dertig juni tweeduizend vierenvestig.”.

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

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 juni tweeduizend vier en veertig** 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 de **Vereniging van eigenaars de Bastille aan het Jesse Owenshof 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 de Bastille aan het Jesse Owenshof 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 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 kettingsbeding**

- 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 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 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: **Meergezinswoning cum annexis met parkeerplaats, welke als zodanig dienen te worden gebruikt.**
Blijkens de aanbiedingsbrief (als bedoeld in artikel 1.7 van deze akte) wordt uitgegaan van een vloeroppervlakte van **negen en tachtig vierkante meter (89 m²) gebruiksoppervlakte** 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 juni tweeduizend vier en veertig, 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 bedraagt **drie duizend zes en veertig euro (€ 3.046,00)**.

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

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 aan deze akte is gehecht.

BESTUURLIJKE GOEDKEURING

Artikel 7

Van de voor de overstap vereiste bestuurlijke goedkeuring van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente blijkt uit het Besluit tot overstap van het voortdurende erfpacht recht **Jesse Owenshof 53 te 1034 WT Amsterdam, E9232/10** 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.

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**

Woonplaats te kiezen ten kantore van mij, notaris, te Amstelveen.

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.

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 ontlennen.

WOONPLAATS

Tenslotte verklaren de deelgenoten, ook voor de fiscale gevolgen, woonplaats te kiezen ten kantore van genoemde notaris van Lenning

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

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen en, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn geweest op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien).

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om veertien uur en vijfenveertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) mr. S.M. van Lenning

Ondergetekende, mr. Sylvia Monique van Lenning, notaris te Amstelveen, verklaart dat de onroerende zaak, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in die wet.

(w.g.) mr. S.M. van Lenning

Ondergetekende, mr. Sylvia Monique van Lenning, 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.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 02-03-2020 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 77545 nummer 118.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 38E78E2227022B4220FD87957DD193D23279CB1D toebehoort aan Sylvia Monique van Lenning.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.