

## ERFPACHTVOORWAARDEN VEERSTRAAT 59 H TE AMSTERDAM

“Met betrekking tot het Erfpachtrecht gelden de volgende bepalingen.

### Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze akte wordt verstaan onder:

- **Aandeel:** het aandeel van het Appartementsrecht in de gemeenschap als bedoeld in artikel 5:113 van het Burgerlijk Wetboek.
- **Appartementengebouw:** het appartementengebouw dat is begrepen in de definitie van het Appartementsrecht bedoelde gemeenschap.
- **Appartementsrecht:**  
het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de begane grond van na te vermelden gebouw, met achtergelegen tuin en berging in de tuin, plaatselijk bekend te 1075 SN Amsterdam als Veerstraat 59-huis, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U complex-aanduiding 10775-A, appartementsindex 1, uitmakende het onverdeeld twee/tiende (2/10e) aandeel in voormelde gemeenschap;
- **Beëindigingsvergoeding:** de aan de Erfpachter toekomende vergoeding bij het einde van het Erfpachtrecht vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in artikel 16.
- **Bloot-eigendom:** het Appartementsrecht belast met het Erfpachtrecht.
- **Canonpercentage:** het percentage waarmee de Maandelijkse canon wordt berekend, welk percentage voor de eerste maal is vastgesteld op vier vijfthonderdste procent (4,50 %) en zoals dit percentage op elke Herzieningsdatum opnieuw wordt vastgesteld op grond van het bepaalde in artikel 5 lid 4.
- **Erfpachter:** de gerechtigde tot het Erfpachtrecht;
- **Erfpachtrecht:** het recht van erfpacht ten laste van het Appartementsrecht;
- **Erfverpachter:** de gerechtigde tot de Bloot-eigendom.
- **Gebruikseenheid:** het/de voor afzonderlijk gebruik bestemde gedeelte(n) van het Appartementengebouw, tot welk gebruik het Appartementsrecht recht geeft.
- **Grond:** de grond die in de splitsing in appartementsrechten betrokken is.
- **Grondaandeel:** het Aandeel in de Grond uitgedrukt in centiaren; bij aanvang van de erfpacht groot (ongeveer) tweeëntwintig centiare (22 centiare).
- **Grondwaarde:** de waarde waarover de Maandelijkse canon wordt berekend, welke waarde voor de eerste maal is vastgesteld op **éénhonderdtwintigduizend euro (€ 120.000,00)** en op elke Herzieningsdatum opnieuw wordt vastgesteld op grond van het bepaalde in artikel 6 lid 3.
- **Herzieningsdatum:** de datum waarop de Maandelijkse canon wordt herzien overeenkomstig het bepaalde in artikel 6, voor het eerst vijfentwintig (25) jaar na de vestiging van het Erfpachtrecht, derhalve voor het eerst op dertien augustus tweeduizend veertig (13-08-2040) en daarna iedere dertig (30) jaar na de laatste Herzieningsdatum;
- **Herzieningsfactor:** de factor om van 12 maal de laatst geldende Maandelijkse canon voorafgaand aan herziening te komen tot de Grondwaarde bij herziening; welke factor voor de eerste maal is vastgesteld op tweeëntwintig tweeëntwintig/honderdste (22,22) en zoals deze factor op elke Herzieningsdatum opnieuw wordt vastgesteld op grond van het bepaalde in artikel 5 lid 7.
- **Maandelijkse canon:** de geldsom die Erfpachter maandelijks (op hele maandbasis) moet betalen aan Erfverpachter op grond van het Erfpachtrecht voor het gebruik van het Grondaandeel, welke wordt berekend door de Grondwaarde te vermenigvuldigen met het Canonpercentage en het resultaat daarvan te delen door twaalf maanden en het resultaat daarvan naar boven af te ronden op hele eurocenten.
- **Opslagpercentage:** twee procent (2,0%).
- **Reële Rente:** het verschil tussen het Canonpercentage en het Opslagpercentage en welke rente op elke Herzieningsdatum wordt vastgesteld op grond van het bepaalde

in artikel 5 lid 5.

## **Artikel 2. Duur**

Het Erfpachtrecht vangt aan op heden en is gevestigd voor onbepaalde tijd.

## **Artikel 3. Maandelijks canon**

1. Erfpachter is verplicht bij vooruitbetaling aan de Erfverpachter ter zake van het Erfpachtrecht de Maandelijks canon te betalen.

De per heden, bij aanvang van het Erfpachtrecht verschuldigde Maandelijks canon bedraagt: **vijfhonderddrieënvijftig euro en vierenzestig eurocent (€ 553,64)**.

2. Indien over de Maandelijks canon omzetbelasting is verschuldigd, wordt de Maandelijks canon daarmee verhoogd.

3. De verplichting tot het betalen van de Maandelijks canon vangt aan op heden.

4. Alle betalingen van de Maandelijks canon en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting moeten geschieden door middel van een incassovolmacht verstrekt door Erfpachter aan Erfverpachter. Het is Erfpachter niet toegestaan de incassovolmacht in te trekken.

5. Indien het gebruikmaken van een incassovolmacht als betalingsmethode niet langer mogelijk is of op overwegende bezwaren stuit, zulks ter beoordeling van Erfverpachter, zal Erfpachter terstond gebruikmaken van de door Erfverpachter alsdan te kiezen betalingsmethode.

6. Wanneer de Erfpachter geen incassovolmacht afgeeft, de maandelijks inning van de canon op basis van de afgegeven incassovolmacht regelmatig niet slaagt of de canonbetaling regelmatig wordt gestorneerd, is Erfverpachter gerechtigd de Maandelijks canon met vijf procent (5%) te verhogen.

## **Artikel 4 Jaarlijkse verhoging canon**

1. De Maandelijks canon wordt telkens op één januari automatisch verhoogd volgens het hierna bepaalde:

a. het bedrag van de Maandelijks canon verschuldigd in tweeduizend vijftien en elk jaar volgend op dat jaar, is met afronding op hele centen naar boven, gelijk aan de Maandelijks canon verschuldigd over de maand december in het voorafgaande jaar - de **basismaand** - vermenigvuldigd met één komma nul (1,0), of, indien dat hoger is, met de hierna onder 1.b te vermelden breuk;

b. van de hiervoor onder 1.a bedoelde breuk wordt de teller gevormd door het consumentenprijsindexcijfer over september van het jaar waarin de basismaand zich bevindt en de noemer door het consumentenprijsindexcijfer over september van het jaar onmiddellijk voorafgaande aan het jaar waarin de basismaand zich bevindt.

Voornoemde verhoging is eveneens van toepassing indien de Erfverpachter geen mededeling hiervan heeft gedaan aan Erfpachter; Erfpachter zal de verhoging dan toch verschuldigd zijn.

2. Onder het in lid 1.b. van dit artikel bedoelde consumentenprijsindexcijfer wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek - verder te noemen het **Bureau** - of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet, te publiceren consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens (jaar-op-jaarmethode) gebaseerd op het meest recente basisjaar dat het Bureau hanteert.

3. Mocht het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet te eniger tijd overgaan tot publicatie van consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (jaar-op-jaarmethode) (**CPI**) op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet.

4. Indien het Bureau of de instantie die de werkzaamheden van het Bureau heeft overgenomen of voortgezet te eniger tijd wordt opgeheven zonder dat zijn

werkzaamheden door een andere instantie zijn overgenomen of voortgezet, of indien te eniger tijd de publicatie van de hiervoor vermelde statistische gegevens mocht worden gestaakt, dan zullen de Erfverpachter en Erfpachter in onderling overleg andere statistische gegevens aanvaarden, die in redelijkheid eenzelfde inzicht verschaffen als de Erfverpachter en Erfpachter bij de uitgifte in Erfpacht voor ogen stond. Wanneer partijen op dit punt geen overeenstemming bereiken, zullen zij dit als een geschil beschouwen dat overeenkomstig artikel 22 aan het gerecht kan worden voorgelegd.

#### **Artikel 5. Aanpassing canon na dertig (30) jaar**

1. Niettegenstaande de leden 1 tot en met 4 van artikel 4 wordt de Maandelijke canon aangepast op een Herzieningsdatum. De eerste Herzieningsdatum is op dertien augustus tweeduizend veertig (13-08-2040).

De Maandelijke canon wordt aangepast overeenkomstig het hierna bepaalde.

2. De Maandelijke canon wordt aangepast door de - met inachtneming van het lid 3 van dit artikel bepaalde - aangepaste Grondwaarde te vermenigvuldigen met het - met inachtneming van het lid 4 van dit artikel bepaalde - aangepaste Canonpercentage.

3. De Grondwaarde wordt per de Herzieningsdatum aangepast door de tot aan de Herzieningsdatum geldende Maandelijke canon (op hele basismaand) (**A**) te vermenigvuldigen met twaalf en het resultaat daarvan te vermenigvuldigen met de Herzieningsfactor die geldt in de periode vóór de Herzieningsdatum (**B**).

#### **In formule $(A \times 12) \times B =$ aangepaste Grondwaarde.**

De met inachtneming van het vorenstaande berekende aangepaste Grondwaarde is (behoudens afrondingsverschillen) gelijk aan een Grondwaarde indien deze ieder jaar zou zijn aangepast op dezelfde wijze als de Maandelijke canon wordt aangepast op grond van het in artikel 4 lid 1 bepaalde (jaarlijkse verhoging met inachtneming van het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens) zodat de met inachtneming van dit lid 3 aangepaste Grondwaarde (behoudens afrondingsverschillen) gelijk is aan een prijsinflatiegecorrigeerde Grondwaarde.

4. Het aangepaste Canonpercentage wordt vastgesteld door de per de Herzieningsdatum te hanteren Reële Rente (**A**) te vermeerderen met het Opslagpercentage van twee procent (2,0%).

#### **In formule $A + 2,0\% =$ aangepaste Canonpercentage.**

5. De Reële Rente wordt door de Erfverpachter afgeleid uit een liquide, inflatiegerelateerde obligatie uitgegeven door de Staat der Nederlanden (of indien deze niet beschikbaar zou zijn, van een andere Europese staat met een credit rating die vergelijkbaar is met die van de Staat der Nederlanden) met een looptijd van dertig (30) jaar of een daarmee vergelijkbare looptijd op de dag die is gelegen vijf werkdagen vóór de Herzieningsdatum.

Indien de dan geldende reële rente lager is dan een procent (1,0%), wordt deze voor de berekening in artikel 5 lid 4 gelijkgesteld met een procent (1,0%).

6. De Maandelijke canon wordt vervolgens aangepast door de overeenkomstig lid 3 berekende (aangepaste) Grondwaarde te vermenigvuldigen met het overeenkomstig lid 4 berekende (aangepaste) Canonpercentage en het resultaat daarvan te delen door twaalf (12) maanden en het resultaat daarvan naar boven af te ronden op hele eurocenten.

#### **In formule $(A \times B) : 12 =$ aangepaste Maandelijke canon.**

7. Tegelijk met de aanpassing van de Maandelijke canon wordt de Herzieningsfactor aangepast. De Herzieningsfactor in de maand na de aanpassing wordt berekend door het cijfer één (1) te delen door het overeenkomstig artikel 5 lid 4 berekende (aangepaste) Canonpercentage en het resultaat daarvan (rekenkundig) naar boven af te ronden op twee cijfers achter de komma.

#### **Artikel 6. Recht op terugkoop**

1. De eerste Erfpachter (Aemstel Capital Investments I B.V., dan wel diens rechtsopvolger.) is tot de eerste Herzieningsdatum op elk moment gerechtigd de

Bloot-eigendom terug te kopen op voorwaarde dat er geen achterstanden zijn. Hiertoe dient de eerste Erfpachter aan Erfverpachter minimaal een maand voor de datum van terugkoop een schriftelijke mededeling te doen. Erfverpachter behandelt het verzoek na ontvangst van een vergoeding van de geldende Maandelijksse canon. De terugkoop prijs wordt door de Erfverpachter berekend door de tot de eerstvolgende Herzieningsdatum verschuldigde verwachte canon en de verwachte Grondwaarde op de eerstvolgende Herzieningsdatum te verdisconteren met de som van (i) de risicovrije nominale rentecurve tot de eerstvolgende Herzieningsdatum en (ii) het Opslagpercentage van 2,0 procent.

Erfverpachter bepaalt de verwachte canon en de verwachte Grondwaarde met gebruikmaking van inflatieverwachtingen ten aanzien van de Nederlandse CPI zoals deze blijken uit gepubliceerde informatie over transacties op liquide markten met een resterende looptijd tot de eerstvolgende Herzieningsdatum, dan wel, indien deze niet beschikbaar zijn, inflatieverwachtingen ten aanzien van de Euro-inflatie of een vergelijkbare inflatie, waarmee de Nederlandse CPI, al dan niet met een aanpassing, volgens de Erfverpachter in redelijkheid het beste kan worden benaderd, zoals deze blijken uit gepubliceerde informatie over transacties op liquide markten met een resterende looptijd tot de eerstvolgende Herzieningsdatum.

Erfverpachter bepaalt de rentecurve met gebruikmaking van gepubliceerde informatie over nominale rentetransacties op liquide markten met diverse looptijden tot de eerstvolgende Herzieningsdatum. Om tot de risicovrije nominale rentecurve te komen bepaalt Erfverpachter welke risico's daarin zijn ingeprijsd en op basis daarvan wat de nominale rentecurve zou zijn geweest zonder deze risico's.

De aldus bepaalde terugkoop prijs (met een minimum van de geldende Maandelijksse canon vermenigvuldigd met twaalf vermenigvuldigd met de geldende Herzieningsfactor) wordt verhoogd met eventuele achterstanden op de datum van levering om tot de prijs te komen die Erfpachter moet betalen om de Bloot-eigendom geleverd te krijgen.

Het recht om de Bloot Eigendom te kopen vervalt bij elke overdracht van het Erfpachtrecht en herleeft bij een levering van het Erfpachtrecht aan de eerste Erfpachter (Aemstel Capital Investments I B.V.).

2. Na de eerste Herzieningsdatum is de eerste Erfpachter (Aemstel Capital Investments I B.V.) op elk moment gerechtigd de Bloot-eigendom terug te kopen. Daarvoor gelden dezelfde voorwaarden en wordt dezelfde procedure gevolgd als vermeld in artikel 6 lid 1, met dien verstande dat de disconteringsfactor wordt verlaagd met een half procent (0,5%).

3. Indien eerste Erfpachter gebruik maakt van diens recht de Bloot-Eigendom te kopen, wordt de Bloot-Eigendom geleverd met alle mogelijke zichtbare en onzichtbare gebreken van dien en zal de Erfverpachter geen bijzondere garanties aangaande het Appartementsrecht aan de eerste Erfpachter verstrekken. Eerste Erfpachter zal Erfverpachter niet aansprakelijk stellen, en Erfverpachter is niet gehouden tot vrijwaring of vergoeding van enig nadeel of schade, terzake van gebreken aan de Gebruikseenheid en de Grond.

Erfpachter vrijwaart Erfverpachter tegen en zal haar volledig schadeloos stellen terzake van alle aanspraken van derden die betrekking hebben op de Gebruikseenheid en/of de Grond, waaronder begrepen doch niet beperkt tot aanspraken van de overheid met betrekking tot (technische) gebreken aan de Gebruikseenheid en/of de Grond.

Alle kosten terzake de terugkoop van de Bloot-eigendom, als hiervoor bedoeld, daaronder begrepen de notariële kosten, het kadastrale recht en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de Erfpachter.

#### **Artikel 7. Verplichte afkoop**

1. Indien het Erfpachtrecht wordt overgedragen zonder toestemming van de Erfverpachter, is de kopende Erfpachter op eerste verzoek van Erfverpachter

gehouden om de canonverplichting eeuwigdurend af te kopen tegen een afkoopwaarde die door de Erfverpachter wordt bepaald op dezelfde wijze als waarop de Erfverpachter een terugkoop prijs zou bepalen wanneer er sprake zou zijn van een verzoek tot terugkoop als bedoeld in artikel 6 lid 1.

2. Wanneer de Erfpachter de canonverplichting niet binnen een maand na het verzoek daartoe door Erfverpachter eeuwigdurend heeft afgekocht tegen betaling van de afkoopwaarde, is Erfverpachter gerechtigd om de canon met ingang van de eerstvolgende maand te verdubbelen, niettegenstaande het recht van Erfverpachter om van Erfpachter nakoming te vorderen van de verplichting tot afkoop.

**Artikel 8. Geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van Maandelijksse canon**  
Erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de Maandelijksse canon vorderen wegens schade of onheilen van welke aard ook aan, noch wegens enig gemis van het genot, of het teniet gaan van het Appartementsrecht.

#### **Artikel 9. Betaling**

1. Indien een termijn van de Maandelijksse canon niet op de verschijndag door de Erfverpachter is ontvangen, wordt die Maandelijksse canon voor elke sinds die verschijndag ingegane maand van latere ontvangst, zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, verhoogd met de boete bedoeld in artikel 20.

2. Een gedeeltelijke betaling door Erfpachter van het door hem aan Erfverpachter verschuldigde wordt in de eerste plaats aangemerkt als een betaling van vorenbedoelde boete.

3. Alle andere bedragen dan hiervoor in dit artikel bedoeld welke Erfpachter aan Erfverpachter inzake het Erfpachtrecht is verschuldigd, moeten worden betaald op dezelfde wijze als de termijnen van de Maandelijksse canon, binnen veertien dagen nadat Erfpachter tot voldoening daarvan is verzocht. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.

4. Elke betaling door Erfpachter strekt, ongeacht de bestemming die Erfpachter daaraan geeft, ter voldoening van het aan Erfverpachter verschuldigde in de hierna te vermelden volgorde:

a. de verschuldigde boetes;

b. de verschuldigde rente en de verhogingen daarvan;

c. gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten die Erfverpachter maakt om nakoming van verplichtingen uit hoofde van deze akte af te dwingen;

d. andere schulden (waaronder begrepen: lasten, herstellingen, belastingen, rechten en/of bijdragen als bedoeld in artikel 10 lid 5) die Erfpachter op grond van het in deze akte bepaalde aan Erfverpachter heeft;

e. de verschuldigde Maandelijksse canon.

5. Korting of verrekening van de door Erfpachter verschuldigde Maandelijksse canon is aan de Erfpachter niet toegestaan.

#### **Artikel 10. Verplichtingen erfpachter, lasten, herstellingen en belastingen**

1. Niettegenstaande het overigens in deze akte bepaalde verplicht de Erfpachter zich ten opzichte van de Erfverpachter tot nakoming van alle verplichtingen die de Erfverpachter heeft als eigenaar van het Appartementsrecht uit hoofde van het splitsingsreglement en deze verplichtingen als eigen verplichtingen te voldoen.

2. Alle lasten, zowel de gewone als de buitengewone, en alle herstellingen van het Appartementsrecht worden tijdens de duur van het Erfpachtrecht door Erfpachter gedragen en verricht.

3. Alle belastingen en rechten, bestaande en toekomstige, - daaronder begrepen onroerende zaaksbelasting, waterschapsbelasting en milieuheffingen - die tijdens de duur van het Erfpachtrecht geheven worden ter zake van het Appartementsrecht - ook die bij de Erfverpachter worden geheven als bloot- eigenaar - zijn voor rekening van Erfpachter.

4. De Erfpachter is (hoofdelijk) aansprakelijk voor de bijdrage(n) aan de vereniging van eigenaars.

Alle bijdragen aan de vereniging van eigenaars, zowel bestaande als toekomstige,

waaronder begrepen bijdragen voor regulier en bijzonder onderhoud, herstel en wederopbouw en verzekeringspremies zijn voor rekening van de Erfpachter. Indien de Erfpachter een bijdrage aan de vereniging van eigenaars niet betaalt en de Erfverpachter door de vereniging van eigenaars wordt verplicht tot betaling van deze bijdrage aan de vereniging van eigenaars, dan wordt de dan geldende maandcanon met vijf procent (5%) verhoogd met een afronding op hele centen naar boven, onverminderd de plicht van de Erfpachter tot vergoeding van deze bijdrage(n) aan de Erfverpachter als bedoeld in lid 5.

5. Wanneer Erfverpachter lasten, herstellingen, belastingen, rechten en/of bijdragen als hiervoor in dit artikel bedoeld mocht hebben betaald of verricht, dient hij hiervan kennis te geven aan Erfpachter, die alsdan verplicht is het ter zake door de Erfverpachter betaalde bedrag onverwijld aan de Erfverpachter te betalen.

#### **Artikel 11. Bestemming, gebruik en onderhoud**

1. Overeenkomstig het bepaalde in de splitsingsakte de bestemming van het Appartementsrecht **particuliere bewoning**, een en ander in de ruimste zin van het woord.

Erfpachter is verplicht het Appartementsrecht overeenkomstig de hiervoor omschreven bestemming te gebruiken en het is hem niet toegestaan het Appartementsrecht langer dan één jaar ongebruikt te laten.

2. De Gebruikseenheid dient te voldoen aan de redelijke eisen van onderhoud en gebruik ten behoeve van de bestemming als bedoeld in lid 1 van dit artikel. Indien ten tijde van de vestiging van het Erfpachtrecht de Gebruikseenheid (als onderdeel van het Appartementengebouw) nog gebouwd moet worden dan wel in aanbouw is, is de Erfpachter verplicht tot het (doen) (af)bouwen van de Gebruikseenheid.

3. Erfverpachter kan van het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel schriftelijk ontheffing verlenen voor bepaalde tijd of tot wederopzegging en aan die ontheffing voorwaarden verbinden.

4. a. Erfpachter moet de Gebruikseenheid voor zijn rekening in behoorlijke staat onderhouden. De erfpachter moet de Gebruikseenheid in geval van geheel of gedeeltelijk teniet gaan - waaronder begrepen het geheel of gedeeltelijk slopen - met bekwame spoed voor zijn rekening herbouwen of herstellen, zulks met inachtneming met het daaromtrent bepaalde in het splitsingsreglement. Indien de vergadering van eigenaars niet tot herbouw besluit is het bepaalde in artikel 12 van overeenkomstige toepassing.

b. Indien Erfpachter in geval van geheel of gedeeltelijk tenietgaan - waaronder begrepen het geheel of gedeeltelijk slopen - niet met bekwame spoed voor zijn rekening met herbouw of herstel aanvangt, is Erfverpachter gerechtigd de Maandelijksse canon met tien procent (10%) te verhogen.

c. Het niet nakomen van de verplichting tot herbouw en/of herstel vormt een ernstige mate van tekortschieten van de Erfpachter als bedoeld in artikel 15 lid 3 van deze akte welk artikel is gebaseerd op artikel 87 lid 2 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek hetgeen de Erfverpachter het recht geeft het Erfpachtrecht op te zeggen.

d. Indien Erfpachter na daartoe door de Erfverpachter in gebreke te zijn gesteld niet binnen een (1) maand na ingebrekestelling aanvangt met het herstel en/of de herbouw van de Gebruikseenheid is de Erfpachter in verzuim en is de Erfpachter een direct opeisbare boete verschuldigd die gelijk is aan het bedrag nodig ter dekking van alle te maken kosten voor herbouw en/of herstel van de Gebruikseenheid (hierna te noemen: de **Herbouw en/of Herstelkosten**).

De Herbouw en/of Herstelkosten worden vastgesteld door een door of vanwege de Erfverpachter aan te wijzen deskundige.

5. Erfpachter is verplicht tijdig voor zijn rekening en risico passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het de Gebruikseenheid, zoals

*schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Erfpachter is bovendien verplicht Erfverpachter terstond op de hoogte te stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in lid 8 van dit artikel voordoet of dreigt voor te doen.*

*6. Erfpachter is jegens Erfverpachter aansprakelijk voor alle schaden en verliezen aan de Gebruikseenheid tenzij de Erfpachter bewijst dat hem, de personen die hij tot de Gebruikseenheid heeft toegelaten, zijn huisgenoten, zijn personeel en de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten.*

*7. Erfpachter vrijwaart Erfverpachter tegen boetes die Erfverpachter worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Erfpachter.*

*8. Erfverpachter is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van Erfpachter of van derden - en Erfpachter vrijwaart Erfverpachter voor aanspraken van derden ter zake - door het optreden en de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan de Gebruikseenheid, of ontstaan door het optreden en de gevolgen van weersomstandigheden, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten, alles behoudens in geval van schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van Erfverpachter.*

*9. Erfverpachter is niet aansprakelijk voor schade, waaronder gevolgschade en bedrijfsschade, van Erfpachter ten gevolge van belemmeringen in het gebruik van de Gebruikseenheid die derden veroorzaken, tenzij in geval van grove schuld of ernstige nalatigheid van Erfverpachter dienaangaande.*

*10. Erfpachter moet gedogen dat op, in, aan, of boven de Gebruikseenheid en/of het Appartementengebouw en/of de Grond zoveel en zodanig palen, draden, kabels, leidingen, antennes, isolatoren, rozetten, schakelkasten, reclameborden, lichtreclames en andere voorwerpen worden aangebracht of in stand gehouden dan wel worden hersteld of vernieuwd indien en wanneer Erfverpachter daartoe verplicht wordt door derden, waaronder begrepen overheden, alsmede indien dat door Erfverpachter in redelijkheid wordt verlangd. Voorts moet Erfpachter er voor zorg dragen dat al hetgeen krachtens het hier bepaalde is aangebracht aanwezig blijft. Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in de vorige zin bedoelde voorwerpen wordt door Erfverpachter naar zijn keuze op zijn kosten hersteld of vergoed.*

*11. Het is Erfpachter niet toegestaan de Gebruikseenheid en/of het Appartementengebouw en/of de Grond (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen waarvan naar het oordeel van Erfverpachter schade, gevaar, hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand, hygiëne of het milieu is te duchten.*

*12. Erfverpachter kan niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen ten aanzien van de Gebruikseenheid en/of het Appartementengebouw en/of de Grond of naburige percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade. Erfpachter kan deze overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van verontreiniging van de Gebruikseenheid en/of het Appartementengebouw en/of de Grond .*

*13. Erfpachter vrijwaart Erfverpachter voor elke aantasting door verontreiniging van de Gebruikseenheid en/of het Appartementengebouw en/of de Grond, het grondwater en het eventueel daartoe behorende oppervlaktewater daaronder begrepen.*

#### **Artikel 12. Verzekering**

*1. Erfpachter is verplicht deel te nemen in de door of vanwege de vereniging van eigenaars afgesloten verzekering overeenkomstig het bepaalde in het splitsingsreglement. Indien een dergelijke verzekering niet is afgesloten is de*

Erfpachter verplicht de Gebruikseenheid op zijn kosten voldoende te verzekeren en verzekerd te houden naar herbouwwaarde tegen gevaren waartegen het gebruikelijk is een verzekering te sluiten. In ieder geval is Erfpachter alsdan verplicht de Gebruikseenheid tegen brand, storm, blikseminslag en ontploffing te verzekeren. De verzekering moet plaatsvinden bij een solide Nederlandse maatschappij.

2. Het bewijs van de in lid 1 van dit artikel bedoelde verzekering moet op eerste verzoek van de Erfverpachter onverwijld aan hem worden getoond.

3. Wordt aan één of meer van de in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde bepalingen niet door Erfpachter voldaan, dan heeft de Erfverpachter het recht voor rekening van Erfpachter de desbetreffende verzekering aan te gaan.

### **Artikel 13. Verpanding verzekeringspenningen**

1. Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de op grond van artikel 10 lid 4 op de Erfpachter rustende verplichting tot herstel of wederopbouw van de Gebruikseenheid casu quo het Appartementengebouw in geval van geheel of gedeeltelijk teniet gaan daarvan, vestigt de Erfpachter bij dezen ten behoeve van de Erfverpachter, die dit bij dezen aanvaardt, een eerste recht van stil pand op de rechten tot uitkering van verzekeringspenningen die de Erfpachter heeft uit hoofde van de terzake de Gebruikseenheid casu quo het Appartementengebouw afgesloten (schade)verzekeringsovereenkomst.

De Erfpachter is verplicht om de Erfverpachter met bekwame spoed (schriftelijk) te berichten indien zich een schadeveroorzakende gebeurtenis heeft voorgedaan.

De Erfverpachter heeft het recht om van de genoemde verpanding mededeling te doen aan de betreffende verzekeringsmaatschappij.

De Erfverpachter conformeert zich ten aanzien van (de mogelijke) uitkering van verzekeringspenningen omtrent het daaromtrent bepaalde in het splitsingsreglement.

De Erfverpachter is verplicht de gelden die als gevolg van de mogelijke uitoefening van het pandrecht aan hem beschikbaar worden gesteld ten volle te besteden aan herstel of wederopbouw van de Gebruikseenheid casu quo het Appartementengebouw.

De Erfpachter zal daartoe de beschikbare gelden plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging van eigenaars, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de Erfverpachter.

De Erfverpachter is nimmer gehouden meer bij te dragen aan het herstel of de wederopbouw van de Gebruikseenheid casu quo het Appartementengebouw dan voor maximaal het bedrag van de uitkering.

De Erfpachter is verplicht om bij te dragen in (voor wat betreft zijn aandeel in) het tekort indien de uitkering uit hoofde van de verzekeringsovereenkomst het herstel of de wederopbouw van de Gebruikseenheid casu quo het Appartementengebouw niet geheel voldoende is, een en ander met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in het splitsingsreglement.

De Erfpachter garandeert tot voormelde verpanding bevoegd te zijn.

2. Ingeval van vestiging van een recht van hypotheek op het Erfpachtrecht heeft de hypotheekhouder ex artikel 3:229 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek een pandrecht op de rechten tot uitkering van verzekeringspenningen die de Erfpachter heeft uit hoofde van de terzake de Gebruikseenheid casu quo het Appartementengebouw afgesloten (schade)verzekeringsovereenkomst.

Het pandrecht van de hypotheekhouder heeft ex artikel 3:229 lid 2 Burgerlijk Wetboek een rang hoger dan dat van de Erfverpachter.

### **Artikel 14. Overgang onder algemene en bijzondere titel; beperkte rechten**

1. Indien Erfpachter natuurlijk persoon overlijdt of de goederengemeenschap ontstaat door huwelijk of partnerregistratie waarvan het Erfpachtrecht deel uitmaakt bij zijn leven wordt ontbonden dan wel Erfpachter rechtspersoon wordt ontbonden of ten gevolge van een juridische fusie of splitsing ophoudt te bestaan, zijn de gezamenlijke verkrijgers van het Erfpachtrecht verplicht daarna binnen twee maanden kennis te



geven aan Erfverpachter door middel van een verklaring opgemaakt volgens een geheel ingevuld formulier A waarvan een model als **Bijlage A** aan de akte is gehecht.

2. Erfpachter is bevoegd het Erfpachtrecht met vruchtgebruik of hypotheek te belasten en in huur of enig ander gebruiksrecht te geven, zulks met inachtneming van het in lid 8 van dit artikel en artikel 15 bepaalde.

3. Erfpachter is verplicht ingeval van overdracht of toebedeling van het Erfpachtrecht, de verkrijger van het Erfpachtrecht zich te doen verplichten tot nakoming van alle niet krachtens het Erfpachtrecht uit de akte voor Erfpachter voortvloeiende verplichtingen.

4. De ten tijde van een overdracht of toebedeling geldende Herzieningsfactor en de hoogte van de als dan verschuldigde Maandelijkse canon dienen conform de opgave van Erfverpachter te worden genoemd in de notariële akte waarmee een overdracht of toebedeling door de Erfpachter plaats heeft.

5. Ingeval van vervreemding of toebedeling van het Erfpachtrecht moet de verkrijger van het Erfpachtrecht binnen twee maanden na voornoemde vervreemding of toebedeling aan Erfverpachter doen toekomen een geheel ingevuld formulier A, als voormeld, samen met een afschrift of uittreksel van de desbetreffende in de openbare registers ingeschreven notariële akte, op welk afschrift of uittreksel de dagtekening van de inschrijving moet voorkomen. Voorts dient de verkrijger van het Erfpachtrecht voorafgaand aan voornoemde verkrijging aan Erfverpachter doen toekomen een geheel ingevuld formulier B waarvan een model als **Bijlage B** aan deze akte is gehecht, zodat de automatische incasso betreffende de betaling van de Maandelijkse canon zeker gesteld is.

6. Indien de rechtspersoon Erfpachter wordt ontbonden of ten gevolge van een juridische fusie of splitsing ophoudt te bestaan, zijn de gezamenlijke verkrijgers van het Erfpachtrecht verplicht daarna binnen twee maanden kennis te geven aan Erfverpachter door middel van een aangetekende brief met bericht van ontvangst.

7. Erfpachter is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Erfverpachter niet bevoegd:

- a. het Appartementsrecht te vervreemden of over te dragen;
- b. het Erfpachtrecht te belasten met een recht van ondererfpacht;
- b. het Erfpachtrecht te belasten met erfdienstbaarheden;
- c. het Erfpachtrecht te splitsen in appartementsrechten;
- d. tot het aangaan van kwalitatieve verplichtingen met betrekking tot het Erfpachtrecht;
- e. het Erfpachtrecht te belasten met enig ander (toekomstig) goederenrechtelijk genotsrecht;
- f. de bestemming van het Appartementsrecht te wijzigen.
- g. het Erfpachtrecht te splitsen door overdracht of toedeling van het Erfpachtrecht op een gedeelte van het Appartementsrecht;
- h. het Erfpachtrecht te vervreemden zolang de Erfpachter niet heeft voldaan aan zijn plicht tot herstel of herbouw van de Gebruikseenheid als bedoeld in artikel 11 lid 4 sub a.
- i. het Aandeel te wijzigen.
- j. de bestemming van het Appartementsrecht te wijzigen.

De Erfverpachter is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

8. Aangezien de waarde van de Bloot-eigendom bij aanvang van het Erfpachtrecht is gebaseerd op het Grondaandeel en de waarde van de Grond per centiare per de datum van de aanvang van het Erfpachtrecht, zullen Erfverpachter en Erfpachter zich inspannen om te voorkomen dat het Grondaandeel wordt verkleind. Ter uitvoering van artikel 13 lid 7 sub i zal Erfpachter als houder van het stemrecht in de vergadering van eigenaars tegen besluiten tot wijziging van de akte van splitsing of tot opheffing van de splitsing stemmen en als houder van een beperkt recht op het Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:139 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek geen toestemming verlenen aan een wijziging van de akte van splitsing of een opheffing

van de splitsing.

Ingeval het Grondaandeel desondanks wordt verkleind, is Erfverpachter gerechtigd de Bloot-eigendom geheel of gedeeltelijk, ter bepaling van Erfverpachter, terug te verkopen aan Erfpachter en Erfpachter is in dat geval gehouden de Bloot-eigendom geheel of gedeeltelijk terug te kopen van de Erfverpachter. De voorwaarden voor deze terug(ver)koop zijn gelijk aan de voorwaarden voor een terugkoop als bedoeld in artikel 6 lid 1.

### **Artikel 15. Verhuur**

1. Erfpachter is bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Erfverpachter de Gebruikseenheid te (doen) verhuren, onder de voorwaarde dat:

a. iedere terzake het Appartementsrecht gesloten (onder-)huurovereenkomst eindigt wanneer het Erfpachtrecht, op welke grond dan ook, eindigt of openbaar wordt verkocht op grond van een recht van parate executie of executoriaal beslag;

b. de maandelijkse huur bij aanvang van de huur hoger is dan anderhalf keer de geldende Maandelijkse canon en jaarlijks wordt geïndexeerd met de CPI;

c. iedere terzake het Appartementsrecht gesloten (onder-)huurovereenkomst niet in strijd is met deze akte, dit in het bijzonder doch niet uitsluitend met betrekking tot de bepalingen omtrent bestemming, het gebruik en het onderhoud van de Gebruikseenheid;

d. Erfpachter de (onder-)huurder in het bezit stelt van een kopie van deze akte; en  
e. In de huurovereenkomst schriftelijk is vermeld dat alle de huidige en toekomstige vorderingen uit hoofde van de (onder-)huurovereenkomst zijn verpand aan de Erfverpachter.

Een in strijd met het vorenstaande gesloten huurovereenkomst wordt geacht onbevoegd te zijn aangegaan.

2. Erfpachter is gehouden te vestigen en vestigt, voor zover vereist, hierbij (en iedere opvolgende Erfpachter vestigt met het overnemen van het Erfpachtrecht) een eerste pandrecht ten behoeve van Erfverpachter tot een bedrag gelijk aan twaalf maal de geldende Maandelijkse canon op alle huidige en toekomstige vorderingen uit (onder-)huurovereenkomsten die zijn of zullen worden aangegaan met betrekking tot de Gebruikseenheid tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen uit deze akte.

3. Gelijk de Erfpachter gehouden is voormeld pandrecht te vestigen is Erfpachter gehouden om aan de (hoofd)huurder de verplichting op te leggen dat - ingeval van onderverhuur - de (hoofd)huurder een eerste pandrecht vestigt ten behoeve van Erfverpachter tot een bedrag gelijk aan twaalf maal de geldende Maandelijkse canon op alle huidige en toekomstige vorderingen uit (onder)huurovereenkomsten die zijn of zullen worden aangegaan met betrekking tot het Appartementsrecht tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de Erfpachter zijn verplichtingen uit deze akte.

4. Erfpachter verleent hierbij aan Erfverpachter een onherroepelijke volmacht om die handelingen te verrichten die nodig zijn om Erfverpachter in staat te stellen om op enig moment haar rechten als houder van een eerste openbaar pandrecht uit te kunnen oefenen ten aanzien van de vorderingen en met in achtneming van de beperkingen vermeld in lid 2 en lid 3.

### **Artikel 16. Afstand. Opzegging**

1. Erfpachter kan eenzijdig geen afstand doen van het Erfpachtrecht, noch het Erfpachtrecht opzeggen.

2. Het Erfpachtrecht kan door Erfverpachter niet worden opgezegd, behoudens het bepaalde in lid 3 van dit artikel.

3. Het Erfpachtrecht kan door Erfverpachter worden opgezegd, indien:

a. Erfpachter in verzuim is de Maandelijkse canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen, of

b. Erfpachter in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn andere

verplichtingen.

4. Indien het Erfpachtrecht met hypotheek is bezwaard, is Erfverpachter, alvorens het Erfpachtrecht overeenkomstig het in lid 3 van dit artikel bepaalde te kunnen opzeggen, verplicht de hypotheekhouder van zijn voornemen tot opzegging in kennis te stellen en de hypotheekhouder gedurende zes maanden de gelegenheid te geven voor zover mogelijk aan de verplichtingen van Erfpachter in diens plaats te voldoen, dan wel het Erfpachtrecht te executeren op een van de wijzen als bepaald in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek op door hem vast te stellen voorwaarden.

5. Iedere opzegging geschiedt bij exploit.

6. De opzegging door Erfverpachter als bedoeld in lid 3 van dit artikel geschiedt ten minste een maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

#### **Artikel 17. Gevolgen van opzegging van het Erfpachtrecht**

1. Indien het Erfpachtrecht is geëindigd overeenkomstig het hiervoor in artikel 16 lid 3 bepaalde, verkrijgt Erfverpachter de (volle) eigendom van het Appartementsrecht.

2. Indien het Erfpachtrecht is geëindigd overeenkomstig het hiervoor in artikel 16 lid 3 bepaalde heeft de (voormalige) Erfpachter recht op de Beëindigingsvergoeding.

3. De Beëindigingsvergoeding is gelijk aan de overeenkomstig het in lid 5 van dit artikel vastgestelde waarde van het Erfpachtrecht (hierna te noemen de **Erfpachtwaarde**) verminderd met de overeenkomstig het in lid 6 van dit artikel vastgestelde vordering van de Erfverpachter op de Erfpachter (hierna te noemen: de **Erfpachtvordering**).

4. De Erfpachtwaarde betreft de waarde van het Erfpachtrecht als bedoeld in artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek of de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en/of beplantingen als bedoeld in artikel 5:99 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

5. De Erfpachtwaarde wordt vastgesteld op een door of namens de Erfverpachter te organiseren openbare veiling of op een andere - door hypotheekhouder(s) bij (openbare) verkoop van woningen te hanteren - gangbare wijze van (openbare) verkoop.

De Erfverpachter is gehouden de vorenbedoelde (openbare) verkoop te houden binnen zes maanden na het eindigen van het Erfpachtrecht als bedoeld in artikel 16 lid 3.

In het kader van de vorenbedoelde (openbare) verkoop wordt door de Erfverpachter een in alle opzichten gelijk erfpachtrecht ten aanzien van het Appartementsrecht aangeboden als het Erfpachtrecht dat is geëindigd.

De Erfpachtwaarde is gelijk aan de verkoopopbrengst van het door of namens de Erfverpachter - met inachtneming van het vorenstaande - te verkopen erfpachtrecht.

6. De Erfpachtvordering betreft al hetgeen Erfverpachter van Erfpachter te vorderen heeft uit hoofde van het geëindigde Erfpachtrecht, daaronder begrepen alle door Erfverpachter gemaakte kosten, zoals verbeurde boetes, de kosten van invordering van boetes, notariskosten, verschuldigde belastingen, andere schulden die Erfpachter op grond van het in deze akte bepaalde aan de Erfverpachter heeft en kosten voor de afkoop van eventuele huurders.

Ter bepaling van de Erfpachtvordering strekt de administratie van de Erfverpachter tot volledig bewijs, behoudens door de Erfpachter te leveren tegenbewijs.

7. Uitbetaling van de Beëindigingsvergoeding - verminderd met het aan de hypotheekhouder(s) op grond van het bepaalde in lid 8 toekomende - vindt plaats uiterlijk twee (2) weken na ontvangst door de Erfverpachter van de verkoopopbrengst als bedoeld in lid 5 van dit artikel.

8. Indien het Erfpachtrecht met recht van hypotheek was bezwaard, heeft de hypotheekhouder een zelfstandig recht jegens Erfverpachter op het in het vorige lid van dit artikel bedoelde restant tot het door hem te vorderen bedrag aan hoofdsom en rente en zo het Erfpachtrecht met meerdere hypotheeken was bezwaard, hebben de hypotheekhouders een zelfstandig recht jegens Erfverpachter op het in het vorige lid bedoelde restant - met als maximum hetgeen zij samen aan hoofdsom en rente te vorderen hebben - zodanig als gold het een verdeling van de koopprijs ingeval van

*executie van het Erfpachtrecht.*

*9. Geen enkele betaling als in dit artikel bedoeld zal plaatsvinden alvorens het Appartementsrecht casu quo de Gebruikseenheid geheel - en overeenkomstig het in de onderhavige akte bepaalde - leeg en ontruimd ter beschikking van Erfverpachter is gesteld, een en ander ongeacht de door Erfpachter met eventuele huurders gemaakte afspraken.*

*10. Indien tijdens de openbare veiling blijkt dat er geen gegadigden zijn, is Erfverpachter ontheven van de verplichting om een nieuw erfpachtrecht te vestigen. De Beëindigingsvergoeding bedraagt in dat geval nihil.*

*11. Omdat de Erfpachter in geval van een (openbare) verkoop van het Erfpachtrecht door een hypotheekhouder of een beslaglegger een vergelijkbare uitkering zou hebben ontvangen, is de - met inachtneming van dit artikel vastgestelde - Beëindigingsvergoeding een rechtvaardige en volledige vergoeding voor de Erfpachter voor het verlies van het Erfpachtrecht.*

#### **Artikel 18. Ontruiming**

*1. Indien na het einde van het Erfpachtrecht het Appartementsrecht casu quo de Gebruikseenheid niet vrijwillig wordt ontruimd is Erfpachter een direct opeisbare boete verschuldigd aan Erfverpachter van een bedrag gelijk aan vierentwintig (24) maal de dan geldende Maandelijkse canon en kan Erfverpachter op kosten van Erfpachter de ontruiming van het Appartementsrecht casu quo de Gebruikseenheid uit kracht van de grosse van de onderhavige akte doen bewerkstelligen.*

*2. In het geval dat het Erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten is het in de vorige zin bepaalde van overeenkomstige toepassing ingeval het bepaalde in artikel 16 lid 8 van toepassing is.*

*3. Artikel 18 lid 1 geldt niet ten aanzien van de eerste Erfpachter (Aemstel Capital Investments I B.V.), op voorwaarde dat het Registergoed is verhuurd in overeenstemming met artikel 15 (met uitzondering van artikel 15 lid 1 sub a.).*

#### **Artikel 19. Mededelingen. Kennisgevingen**

*1. Alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en aanzeggingen worden door Erfpachter gedaan bij aangetekende brief met bericht van ontvangst.*

*Alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en aanzeggingen worden door Erfverpachter gedaan per gewone brief, behoudens de opzegging bedoeld in lid 5 van artikel 16 die bij exploit moet geschieden.*

*Erfverpachter zendt op gelijke wijze van alle mededelingen aan Erfpachter in verband met artikel 16 van deze akte een afschrift aan de hypotheekhouder. Ingeval van verzending per aangetekende brief met bericht van ontvangst, geldt dat bericht als bewijs van verzending. De hypotheekhouder kan zich er niet op beroepen dat hij tijdig verzonden stukken als hiervoor bedoeld niet of niet tijdig heeft ontvangen.*

*2. De kosten van alle exploiten op verzoek van Erfverpachter uitgebracht zijn voor rekening van Erfpachter.*

#### **Artikel 20. Verzuim. Boete**

*1. Indien Erfpachter niet, niet tijdig, niet volledig of niet juist aan enige voor hem uit deze akte voortvloeiende verplichting voldoet, is Erfpachter zonder dat enige in gebreke stelling vereist is in verzuim door het enkele verloop van de termijn of het enkele niet, niet tijdig, niet volledig of niet juist nakomen van de desbetreffende verplichting.*

*2. Indien Erfpachter in verzuim is, is Erfpachter een onmiddellijk, zonder enige nadere ingebrekestelling opeisbare boete verschuldigd ter grootte van één procent (1%) van twaalf maal de dan geldende Maandelijkse canon voor elke dag, of een gedeelte van een dag, dat Erfpachter in verzuim is.*

*Erfverpachter kan de boete matigen.*

*3. De verschuldigde boete moet worden betaald binnen één maand nadat deze is opgeëist. De kosten van de invordering van de verschuldigde boete zijn voor rekening van Erfpachter.*

#### **Artikel 21. Hoofdelijkheid. Ondeelbaarheid**

1. Indien het Erfpachtrecht aan meerdere (rechts)personen toebehoort, zijn deze jegens Erfverpachter hoofdelijk aansprakelijk voor de uit het Erfpachtrecht voor Erfpachter voortvloeiende verplichtingen.

2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichtingen zijn ondeelbaar.

3. Na overdracht of toedeling van het Erfpachtrecht of het Erfpachtrecht ten aanzien van een gedeelte van het Appartementsrecht of van een aandeel in het Erfpachtrecht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf (5) jaren opeisbaar is geworden.

#### **Artikel 22. Geschillen**

Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van of in verband met de bepalingen die het Erfpachtrecht beheersen, ook al worden zij door slechts één partij of hun rechtverkrijgenden als zodanig aangemerkt, zullen bij uitsluiting worden beslecht door het gerecht van de plaats waar het Appartementsrecht is gelegen.

#### **Artikel 23. Boekenbeding**

Tegenover de Erfpachter strekt een uittreksel uit de administratie van de Erfverpachter tot volledig bewijs, behoudens door de Erfpachter te leveren tegenbewijs.

De Erfverpachter hoeft haar administratie niet langer te bewaren dan de wettelijke bewaartermijnen.

#### **Artikel 24. Aantekening in openbare registers**

Indien het Erfpachtrecht is geëindigd, zal Erfverpachter aantekening daarvan laten doen in de openbare registers.

#### **Artikel 25. Wijzigingen**

Elke aanvulling of wijziging van de bepalingen waaraan het Erfpachtrecht is onderworpen moet plaatsvinden bij notariële akte te verlijden ten overstaan van een door Erfverpachter aan te wijzen notaris.

#### **Artikel 26. Derdenbeding / berekening overdrachtsbelasting**

1. In geval van (door)levering van het Erfpachtrecht, dan geldt dat de Erfpachter en diens rechtsoptvolgers(s) zich bij wege van derdenbeding - als bedoeld in artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek - jegens de Belastingdienst verplichten en verbinden om de terzake van de (door)levering van het Erfpachtrecht verschuldigde overdrachtsbelasting te berekenen over de waarde in het in economische verkeer (in de zin van de Wet op belastingen van rechtsverkeer) van (de volle eigendom van) het Appartementsrecht en die waarde tevens in de aangifte overdrachtsbelasting op te nemen. Dit beding scheidt voor de Belastingdienst het recht om zich jegens Erfpachter en/of diens rechtsoptvolgers op deze bepaling te beroepen.

Het doel van dit beding is een uniforme berekening van de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting in geval van de (door)levering van een erfpachtrecht als het onderhavige Erfpachtrecht waarop de onderhavige erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn.

2. Het in dit artikel bepaalde laat onverlet de eventuele toepasbaarheid van overige in de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing verklaarde verminderingen van de maatstaf van heffing en/of vrijstellingen.

3. De te hanteren maatstaf van heffing voor de overdrachtsbelasting als bedoeld in lid 2 van dit artikel betreft een vereenvoudigde voorstelling welke voortvloeit uit de omstandigheid dat in geval de maatstaf van heffing voor de overdrachtsbelasting wordt berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 lid 1 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer juncto artikel 2 van het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer en het bepaalde in de bij dat Uitvoeringsbesluit behorende Bijlage (hierna te noemen **Bijlage Brv**) deze maatstaf van heffing gelijk zal zijn aan de waarde van de volle eigendom van het Appartementsrecht, waarbij (onder meer) van belang is dat - op grond van het bepaalde in letter f van de Bijlage Brv - de jaarlijkse aanpassing van de Maandelijksse canon aan het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (jaar-op-jaarmethode) - overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 - voor de berekening van de maatstaf van heffing in aanmerking genomen dient te

worden.

### **Artikel 27. Derdenwerking**

1. Voor het geval dat enige bepalingen van de akte door welke oorzaak dan ook een rechtsopvolger van Erfpachter als Erfpachter niet binden, zijn Erfpachter en Erfverpachter overeengekomen dat de in de Koopovereenkomst en/of deze erfpachtvoorwaarden vervatte (persoonlijke) verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek worden aangemerkt en als zodanig zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Erfpachter.

2. Voor het geval de in lid 1 genoemde kwalitatieve verplichting(en) door welke oorzaak dan ook een rechtsopvolger van Erfpachter als Erfpachter niet binden, komen Erfpachter en Erfverpachter overeen dat Erfpachter, evenals zijn rechtsopvolgers verplicht zijn - op straffe van een direct opeisbare boete van een bedrag gelijk aan vierentwintig (24) maal het bedrag van de dan geldende Maandelijkse canon - de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Erfpachtrecht of vestiging van een beperkt recht als kettingbeding op te leggen aan de rechtsopvolgers door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor Erfverpachter voortvloeiende rechten namens Erfverpachter aan te nemen. In verband met dit kettingbeding zijn Erfpachter en zijn rechtsopvolgers of toekomstige beperkt gerechtigden ter zake verplicht om in iedere akte van overdracht of vestiging van een beperkt recht naar de in de akte omschreven (persoonlijke) verplichtingen te verwijzen en deze letterlijk aan te halen.

### **Artikel 28. Woonplaatskeuze**

Ter zake van het Erfpachtrecht kiezen Erfverpachter en Erfpachter woonplaats op het adres dat bij de Erfverpachter casu quo de Erfpachter staat vermeld in de openbare registers.

De Erfpachter kiest ten behoeve van Erfverpachter tevens woonplaats op het adres van het Appartementsrecht.

### **Artikel 29. Afgifte grosse**

De Erfpachter geeft hierbij een onherroepelijke volmacht aan de Erfverpachter om bij de notaris die de akte heeft gepasseerd waardoor Erfpachter gerechtigde is geworden van het Erfpachtrecht de grosse van die akte op te vragen en af te laten geven aan de Erfverpachter.”