

2013.0002.06/JW

E 4561/1

**AKTE VAN VERTICALE SPLITSING, BESTEMMINGSWIJZIGINGEN, VERLENGING TIJDVAKKEN  
ERFPACHTRECHT ALSMEDE DE (VOORWAARDELIJKE) VESTIGING VAN ERFDIENSTBAARHEDEN**

Heden, drie mei tweeduizend dertien, verschijnt voor mij, mr. Jan-Willem Wiertsema, notaris te Amsterdam:

mevrouw mr. Hilde Bremer, geboren te Delft op drie juni negentienhonderdzesenzeventig, te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van Westerdok Notariaat te 1013 AZ Amsterdam, Westerdoksplein 6,

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Eekholt Property B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1101 CC Amsterdam-Zuidoost, Hogehilweg 8, ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamers van Koophandel te Amsterdam onder nummer 33171059, hierna te noemen: "**EP**";
2. de te Amsterdam gevestigde publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Amsterdam**, kantoorhoudende 1011 PN Amsterdam, te Amstel 1 (mede kantoor houdende ten kantore van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam (postadres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam)), ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer: 34366966, de Gemeente Amsterdam hierna te noemen: de "**Gemeente**".

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaart vooraf:

**I. CONSIDERANS**

- i. EP is gerechtigd tot het volgende erfpachtrecht:  
het voortdurend recht van erfpacht van éénentwintig percelen grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, plaatselijk bekend te 1055 RZ Amsterdam, Nieuwpoortstraat 82a – 98f en te 1055 RV Amsterdam, Den Brielstraat 2a - 6, kadastraal bekend gemeente

Sloten (Noord-Holland), sectie C, nummers 11936, 11904, 11902, 11930, 11917, 11918, 11919, 11920, 11921, 11922, 11923, 11924, 11925, 11926, 11927, 11928, 11931, 11932, 11933, 11934 en 11935, aan welke percelen voorlopige grenzen en -oppervlakten zijn toegekend door het kadaster, zijnde respectievelijk (i) vijftien are en twee centiare (ii) zevenendertig are en zevenenzeventig centiare, (iii) negenenvijftig centiare, (iv) twee centiare terwijl de oppervlakten van de overige percelen kleiner zijn dan één centiare (exacte voorlopige oppervlakten thans niet raadpleegbaar) (verificatiekosten met betrekking tot het perceel kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie C nummr 11936 zijn reeds voldaan) met de rechten van de erfpachter voortvloeiend uit de erfpachtvoorwaarden en uit de wet op de op de grond aangebrachte opstallen, hierna te noemen: het "**Erfpachtrecht**";

- ii. EP heeft de bouwkundige toestand van de zich op door het Erfpachtrecht oorspronkelijk belichaamde opstal zodanig gewijzigd (volledige scheiding van technische installaties, toegangen en functies) dat niet langer gesproken kan worden over één onroerende zaak, EP heeft de wens te kennen gegeven om, thans ook in juridische zin (door middel van de wijziging van het Erfpachtrecht), een scheiding te willen aanbrengen tussen de (inmiddels) verschillende onroerende zaken die belichaamd zijn in het Erfpachtrecht, de Gemeente heeft hierin bewilligd en naar aanleiding daarvan wensen Partijen het voornoemde erfpachtrecht (verticaal) bij deze akte te splitsen in twee separate rechten van erfpacht en overigens wensen zij erfdiensbaarheden te vestigen ter bestendiging van de bouwkundige toestand;
- iii. zoals aangegeven zijn de Gemeente en EP onlangs overeengekomen om met ingang van heden, zijnde één mei tweeduizend dertien het Erfpachtrecht verticaal in twee (2) erfpachtrechten te splitsen zoals hierna in onderdeel III. vermeld alsmede om de bestemming van het Erfpachtrecht te wijzigen met ingangsdatum een mei tweeduizend dertien;
- iv. bij gemandateerd besluit van de adjunct directeur Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam, handelend namens het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Nieuw-West van de Gemeente Amsterdam, gedateerd drie mei tweeduizend dertien, met nummer: 2013-5531, waarvan een kopie aan deze akte wordt gehecht (**BIJLAGE 2**), hierna te noemen:

het "**Besluit**", heeft de adjunct directeur Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam namens het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel West besloten tot de hiervoor onder iii. vermelde bestemmingswijziging alsmede de verticale splitsing van het Erfpachtrecht.

## **II. VERKRIJGING**

EP heeft het Erfpachtrecht verkregen door de inschrijving in register hypotheken 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op achtentwintig juli tweeduizend drie in deel 18760 nummer 133, van een afschrift van een akte van levering op vijftwintig juli tweeduizend drie daarvoor voor mr. A.P. van Lidth de Jeude, destijds notaris te Amsterdam, verleden. EP is derhalve bevoegd om over het Erfpachtrecht te beschikken.

## **III. VERTICALE AFSPLITSING**

Gelet op het vorenstaande verklaart de verschenen persoon, handelend als vermeld, ter uitvoering van het Besluit namens de Gemeente hierbij met ingangsdatum per heden, met dien verstande dat de administratieve verwerking zal plaatsvinden per één juni tweeduizend dertien, over te gaan tot verticale splitsing van het Erfpachtrecht, in de navolgende twee (2) rechten:

1. het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, plaatselijk bekend 1055 RZ Amsterdam, Nieuwpoortstraat 96, kadastraal bekend gemeente Sloten (N.H.), sectie C, nummer 11936, aan welk perceel een voorlopige grens en -oppervlakte, zijnde vijftien are en twee centiare, is toegekend door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, met de rechten van de erfpachter die voortvloeien uit de erfpachtvoorwaarden en uit de wet op de zich op die grond bevindende opstal bestaande uit een winkel met opslagruimte, hierna te noemen: "**Erfpachtrecht 1**";
2. het voortdurend recht van erfpacht van twintig percelen grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, plaatselijk bekend te 1055 RZ Amsterdam, Nieuwpoortstraat 82a – (met uitzondering van nummer 96) 98f en te 1055 RV Amsterdam, Den Brielstraat 2a - 6, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie C, nummers 11904, 11902, 11930, 11917, 11918, 11919, 11920, 11921, 11922, 11923, 11924, 11925, 11926, 11927, 11928, 11931, 11932 11933, 11934 en 11935, aan welke percelen voorlopige grenzen en -oppervlakten zijn toegekend door het kadaster, zijnde respectievelijk (i) zevenendertig

are en zevenenzeventig centiare, (ii) negenenvijftig centiare, (iii) twee centiare terwijl de oppervlakten van de overige percelen kleiner zijn dan één centiare (exacte voorlopige oppervlakten thans niet raadpleegbaar) met de rechten van de erfpachter voortvloeiend uit de erfpachtvoorwaarden en uit de wet op de op de grond aangebrachte opstallen, bestaande uit een gebouw, funderingskolommen en een parkeergarage, hierna te noemen: "**Erfpachtrecht 2**",

Erfpachtrecht 1 en Erfpachtrecht 2 hierna tezamen te noemen: de "**Erfpachtrechten**".

#### **IV. ERFPACHTBEPALINGEN ERFPACHTRECHT 1**

Op Erfpachtrecht 1 zijn van toepassing:

##### **Algemene Bepalingen:**

de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij haar besluit van vijftien november tweeduizend, nummer 689, hierna ook wel te noemen: "AB 2000", ingeschreven in ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheek 4, deel 17109, nummer 37, met welke Algemene bepalingen de verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaart bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.

##### **Bijzondere Bepalingen:**

Tevens worden op Erfpachtrecht 1 van toepassing verklaard de navolgende bijzondere bepalingen:

##### **Bouwblok**

1. Elk van de hiervoor vermelde terreinen van de Erfpachtrechten die na verticale splitsing zijn ontstaan vormt een bouwblok, waarvan de grenzen worden gevormd door de kadastrale grenzen.

##### **Ingangsdatum en einddatum van het eerste tijdvak**

2. Als tijdstip waarop de splitsing ingaat wordt aangenomen heden, met dien verstande dat de administratieve verwerking zal plaatsvinden per één juni tweeduizend dertien, het lopende tijdvak wordt verlengd met drie jaren en zes maanden en eindigt op eenendertig mei tweeduizend drieënveertig.
3. Het volgende tijdvak zoals bedoeld in de AB 2000 zal een aanvang nemen op een juni tweeduizend drieënveertig, zodat op die datum een nieuw tijdvak aanvang zal nemen,

met alle daaraan verbonden rechtsgevolgen.

4. De jaarlijkse canon bedraagt na verticale splitsing (wegens economische meerwaarde) dertienduizend tweehonderd euro en zesenvestig cent (**€ 13.200,46**) en dient te worden afgekocht omdat de huidige canon ook is afgekocht, de canon voor verticale splitsing bedroeg twaalfduizend tweehonderdnegenendertig euro en zesenvestig cent (**€ 12.239,46**).
5. De additionele afkoopsom wegens de bestemmingswijziging bedraagt eenentwintigduizend negenhonderddrieënzestig euro (**€ 21.963,00**). De additionele afkoopsom wegens de verlenging van het tijdvak met drie jaren en zes maanden bedraagt zevenentwintigduizend zevenhonderdtwee euro (**€ 27.702,00**). De totale additionele afkoopsom bedraagt negenenveertigduizend zeshonderdvijfenzestig euro (**€ 49.665,00**). Deze afkoopsom dient eerst per een juni tweeduizend dertien te worden voldaan.
6. De bestemming wordt per heden gewijzigd in "maximaal eenduizend vierhonderdeenentachtig (1.481) vierkante meter bruto vloeroppervlakte (1.481 m<sup>2</sup> bvo) detailhandel. Het erfpachtrecht mag slechts conform deze bestemming worden gebruikt.
7. De grondwaarde bedraagt zeshonderdtwintigduizend negenhonderdnegen euro (**€ 620.909,00**).
8. De Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 zijn middels de 'experimentenregeling erfpacht en transformatie' op Erfpachtrecht 1 van toepassing verklaard, alsmede de bijzondere bepalingen die reeds golden voor het bestaande erfpachtrecht vóór de splitsing. Voor zover de bijzondere bepalingen die bij de verticale splitsing, bestemmingswijziging en verlenging van het tijdvak van toepassing zijn verklaard strijdig zijn met de reeds van toepassing zijnde bijzondere bepalingen, prevaleren de meest recente bijzondere bepalingen.

#### **Slotbepalingen**

9. Indien de opgegeven maat of grootte van de terreinen of de verdere omschrijving daarvan niet juist of volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht zal kunnen ontlenen.

#### **V. ERFPACHTBEPALINGEN ERFPACHTRECHT 2**

##### **Algemene Bepalingen:**

de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij haar besluit van vijftien november tweeduizend, nummer 689, hierna te noemen: "AB 2000", ingeschreven in ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheek 4, deel 17109, nummer 37, met welke Algemene bepalingen de verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaart bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.

**Bijzondere Bepalingen:**

Tevens worden op Erfpachtrecht 2 van toepassing verklaard de navolgende bijzondere bepalingen:

**Bouwblok**

1. Elk van de hiervoor vermelde terreinen van de Erfpachtrechten die na verticale splitsing zijn ontstaan vormt een bouwblok, waarvan de grenzen worden gevormd door de kadastrale grenzen.

**Ingangsdatum en einddatum van het eerste tijdvak**

2. Als tijdstip waarop de splitsing ingaat wordt aangenomen heden, met dien verstande dat de administratieve verwerking zal plaatsvinden per één juni tweeduizend dertien, het lopende tijdvak wordt verlengd met drieëntwintig jaren en zes maanden en eindigt op eenendertig mei tweeduizend drieënzestig.
3. Het volgende tijdvak zoals bedoeld in de AB 2000 zal een aanvang nemen op een juni tweeduizend drieënzestig, zodat op die datum een nieuw tijdvak aanvang zal nemen, met alle daaraan verbonden rechtsgevolgen.
4. De huidige jaarlijkse canon (vóór verticale splitsing) bedraagt drieënzeventigduizend vijfhonderdvijfentwintig euro (**€ 73.525,00**). Deze canon is reeds afgekocht en wordt door de verticale splitsing niet verhoogd wegens economische meerwaarde doch wel in verband met de verlenging van het tijdvak, de canon bedraagt na verticale splitsing zevenentachtigduizend vierhonderdzestien euro (**€ 87.416,00**).
5. De bestemming wordt per heden gewijzigd in "maximaal eenduizend tweehonderddrieëndertig (1.233) vierkante meter bruto vloeroppervlak bedrijfsruimte waarvan maximaal dertig procent (30%) van het b.v.o. als kantooruimte mag worden gebruikte en uitsluitend ten behoeve van eigen bedrijfsvoering, maximaal zevenduizend

eenhonderd vijftig (7.150) vierkante meter gebruiksoppervlakte met bestemming koopwoningen alsmede maximaal tweeënzeventig (72) parkeerplaatsen. Het erfpachtrecht mag slechts conform deze bestemming worden gebruikt.

6. De Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 zijn middels de 'experimentenregeling erfpacht en transformatie' op Erfpachtrecht 2 van toepassing verklaard, alsmede de bijzondere bepalingen die reeds golden voor het bestaande erfpachtrecht vóór de splitsing. Voor zover de bijzondere bepalingen die bij de verticale splitsing, bestemmingswijziging en verlenging van het tijdvak van toepassing zijn verklaard strijdig zijn met de reeds van toepassing zijnde bijzondere bepalingen, prevaleren de meest recente bijzondere bepalingen.

#### **Slotbepalingen**

7. Indien de opgegeven maat of grootte van de terreinen of de verdere omschrijving daarvan niet juist of volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht zal kunnen ontlenen.
8. Het is de Erfpachter uitdrukkelijk niet toegestaan binnen een periode van tien (10) jaar gerekend vanaf de ingangsdatum van de bestemmingswijziging (zijnde één juni tweeduizend dertien) Erfpachtrecht 2 feitelijk in gebruik te (laten) nemen of te verhuren/vervreemden als kantoorruimte, dit in verband met de toepassing van de experimentenregeling. Indien Erfpachter het Erfpachtrecht vervreemdt, dient deze de opvolgende erfpachter te wijzen op het feit dat dit erfpachtrecht onder de experimentenregeling valt.
9. De Erfpachter is verplicht om op eerste aanschrijving van de gemeente Amsterdam volledige medewerking te verlenen aan een controle op de naleving van de erfpachtbepalingen, inclusief het op verzoek van de gemeente aanleveren van een meetrapport (NEN 2580). Een dergelijke erfpachtcontrole zal zich hoofdzakelijk richten op de controle op naleving door Erfpachter van de toegestane erfpachtrechtelijke bestemming en bebouwing zoals opgenomen in het hiervoor vermelde punt 5.

#### **VI. VOORWAARDELIJKE VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

EP en de Gemeente verklaren hierbij te vestigen, om niet doch niet uit vrijgevigheid, onder de opschortende voorwaarde van de overdracht hetzij de overgang aan een derde van (een

gedeelte van (de grond belast met)) Erfpachtrecht 1 of Erfpachtrecht 2, de navolgende erfdienstbaarheden (deze opschortende voorwaarde hierna ook de "**Opschortende Voorwaarde**" te noemen):

1. ten laste van het perceel grond welke belast is met Erfpachtrecht 1 ("**Perceel 1**") en ten behoeve van het perceel grond belast met Erfpachtrecht 2 ("**Perceel 2**") de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar/erfpachter van Perceel 1 om te dulden dat in (de van Perceel 1 deel uitmakende opstallen en grond) kabels en leidingen ten behoeve van de beleving van Perceel 2 met gas, elektriciteit en water zijn en blijven aangebracht, en deze (mede) worden gebruikt door de eigenaar/erfpachter van Perceel 2, doch dat deze worden onderhouden en vernieuwd door de eigenaar/erfpachter van Perceel 2.
2. ten laste van Perceel 1 en ten behoeve van Perceel 2, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar/erfpachter van Perceel 1 om, zonder vergoeding, te dulden dat de eigenaar/erfpachter van Perceel 2 boven een schetsmatig op een als **BIJLAGE 3** aan deze akte gehechte tekening aangegeven deel van Perceel 1 een overbouwning heeft, houdt, onderhoudt en/of vernieuwt, één en ander in overeenstemming met de huidige feitelijke bouwkundige situatie.
3. ten laste van Perceel 1 en ten behoeve van Perceel 2, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar/erfpachter van Perceel 1 om te dulden dat de eigenaar/erfpachter van Perceel 2 in een schetsmatig op een als **BIJLAGE 4** aan deze akte gehechte tekening aangegeven deel van de van Perceel 1 deel uitmakende opstallen en grond ten behoeve van de bebouwing van Perceel 2 funderingen en kolommen aanbrengt, houdt, onderhoudt en vernieuwt een en ander overeenkomstig de huidige feitelijke situatie en als in onderling overleg te bepalen en onder de verplichting van de erfpachter van Perceel 2 om daarbij eventueel aan de opstal gelegen op Perceel 1 aangebrachte schade te vergoeden.
4. ten laste van Perceel 1 (dienend erf) en ten behoeve van Perceel 2 (heersend erf), de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf om te dulden, dat de gerechtigde(n) tot het heersend erf op het betreffende, op een met de letter A en enkele arcering aan deze akte als **BIJLAGE 5** gehechte tekening aangegeven

gedeelte van het dak van het op het dienend erf gelegen gebouw, hierna ook te noemen “**Dakdeel A**”, een daktuin en een looproute met beloopbaar oppervlak ten behoeve van (de bereikbaarheid van) die daktuin en de aldaar gelegen van het heersend erf deel uitmakende woningen aanlegt, heeft, houdt, gebruikt, onderhoudt (reparatie daar onder begrepen), vervangt en verwijdert.

Ten aanzien van deze erfdienstbaarheid heeft nog het volgende te gelden:

- (i) Het Dakdeel A zal uitsluitend mogen worden gebruikt zoals hiervoor is aangegeven, welk gebruik inhoudt dat Dakdeel A deels zal worden gebruikt als toegangsweg (voetpad) om te komen van en te gaan naar het heersende erf naar en van de aldaar gesitueerde van het heersend erf deel uitmakende centrale entree(s) / verkeersruimte(n). Ook gasten van de gerechtigde(n) en overige van de gerechtigde(n) afgeleide gebruikers (zoals huurders) van de van het heersende erf deel uitmakende woningen hebben het recht om een beroep te doen op deze erfdienstbaarheid;
- (ii) Op Dakdeel A zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, constructies, zand en aarde, meubels en dergelijke mogen worden geplaatst casu quo aangebracht welke het draagvermogen van het onderliggende dak overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan dat dak onderscheidenlijk aan het onderliggende gebouw.  
Voorts zullen op Dakdeel A geen beplantingen in plantenbakken mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen van het onderliggende dak wordt overschreden en mag zich niet een zodanige hoeveelheid personen op Dakdeel A begeven waarvan men eveneens redelijkerwijs kan verwachten dat met die hoeveelheid personen het draagvermogen van het onderliggende dak wordt overschreden. Het is om brandveiligheidsredenen niet toegestaan op Dakdeel A open vuren aan te leggen of andersoortige hitteverspreidende installaties, zoals doch niet beperkt tot elektrische of gasgestookte terrasverwarmingen, te plaatsen. Ook is het om genoemde reden niet toegestaan om op Dakdeel A te barbecueën en om andere kookactiviteiten te verrichten door middel van kooktoestellen, zoals doch niet beperkt tot butagasstellen, of zogenaamde buitenkeukens. Indien de gerechtigde(n) tot het

heersend erf wil overgaan tot het plaatsen van daktuinen op Dakdeel A zal moeten worden aangetoond dat de isolatie, dampremmende lagen en afschot voldoen aan het beoogde plan. Indien de eigenschappen van het dak niet voldoen aan het plan zal het dak casu quo de dakdekking door en voor rekening van de gerechtigden van het heersend erf moeten worden aangepast conform de vereiste specificaties alvorens de daktuinen mogen worden aangelegd. Een en ander dient te worden aangetoond met een bouwfysisch rapport. Het deel van het dak dat zich boven de garage bevindt zal separaat gecompartmenteerd worden teneinde de overlast van mogelijke lekkages naast Dakdeel B (zoals hierna onder punt (v) gedefinieerd) buiten (de van) het Verkochte (deel uitmakende winkelruimte) te houden.

- (iii) Iedere vorm van schade, lekkages daaronder begrepen, aan het onderliggende dak en gebouw voor zover gelegen onder het Dakdeel A alsmede onder het direct daar aangrenzende eveneens op het lager gelegen gedeelte van het dak van het op het dienend erf gelegen gebouw gesitueerde dakdeel bestemd voor de plaatsing van technische installaties dat met de letter C is aangegeven op voormelde als **BIJLAGE 5** aan deze akte gehechte tekening, hierna ook te noemen “**Dakdeel C**”, dient door en voor rekening en risico van de gerechtigde tot het heersend erf op eerste vordering van de gerechtigde tot het dienend erf, doch overigens alsdan wel in goed onderling overleg, met bekwame spoed te worden hersteld, zulks tenzij die schade niet te wijten is aan een handelen of nalaten van de gerechtigde(n) tot het heersend erf.
- (iv) De gerechtigde tot het heersend erf is verantwoordelijk en aansprakelijk voor het voor eigen rekening en risico plegen van regulier en groot onderhoud (reparatie, herstel en vervanging daaronder begrepen) aan Dakdeel A en Dakdeel C als zodanig en het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals bijvoorbeeld betegeling of kunstgras), alsmede aan de daaronder gelegen dakbedekking inclusief isolatie- en waterkerende voorzieningen tot aan de betonnen dakconstructie.

Indien door de gerechtigde tot het heersend erf wordt besloten tot onderhoud, reparatie, herstel of vervanging van bedoelde dakbedekking en/of van bedoelde isolatie- en/of waterkerende voorzieningen onder Dakdeel A en/of Dakdeel C, dient de gerechtigde tot het dienend erf daartoe op eerste verzoek van de gerechtigde tot

het heersend erf zijn medewerking te verlenen. De kosten van bedoeld onderhoud, reparatie, herstel of vervanging van bedoelde dakbedekking en van bedoelde isolatie- en waterkerende voorzieningen onder Dakdeel A en Dakdeel C komen voor rekening en risico van de gerechtigde tot het heersend erf.

- (v) In geval de gerechtigde tot het dienend erf het voornemen heeft over te gaan tot het plegen van groot onderhoud (reparatie, herstel en vervanging daaronder begrepen) aan het deel van het dak en/of aan de dakbedekking en/of isolatie- en/of waterkerende voorzieningen op het deel van het dak van het op het dienend erf gelegen gebouw waarop niet Dakdeel A en Dakdeel C is gesitueerd, welk dakdeel, dat met de letter B is aangeduid op voormelde als **BIJLAGE 5** aan deze akte gehechte tekening, hierna wordt genoemd **Dakdeel B**, is hij verplicht de gerechtigde tot het heersend erf daar tijdig van op de hoogte te stellen.

In dat geval is de gerechtigde tot het dienend erf bevoegd de gerechtigde tot het heersend erf schriftelijk een voorstel te doen tot het collectief (dus gezamenlijk) plegen van groot onderhoud aan het gehele dak van en/of aan de gehele dakbedekking en/of isolatie- en/of waterkerende voorzieningen op het dak van het op het dienend erf gelegen gebouw, dus ook mede aan dat deel gelegen onder Dakdeel A en Dakdeel C. De gerechtigde tot het heersend erf dient de gerechtigde tot het dienend erf binnen twee weken na dagtekening van het in de vorige zin bedoelde voorstel schriftelijk mee te delen of hij bereid is in de basis mee te werken aan het collectief plegen van dat groot onderhoud. In geval de gerechtigde tot het heersend erf zich daartoe bereid heeft verklaard, zijn partijen gehouden binnen een redelijke termijn na dagtekening van de in de vorige zin bedoelde schriftelijke mededeling in goed onderling overleg te komen tot voor hen beiden conveniërende -schriftelijk vast te leggen en door hen beiden te ondertekenen- afspraken ten aanzien van dat collectief te plegen groot onderhoud en de kostenverdeling ter zake. In geval:

- de gerechtigde tot het heersend erf niet of niet binnen de gestelde termijn van twee weken reageert op het bedoelde schriftelijke voorstel van de gerechtigde tot het dienend erf tot het collectief plegen van bedoeld groot onderhoud; of

- de gerechtigde tot het heersend erf binnen de gestelde termijn van twee weken aan de gerechtigde tot het dienend erf meedeelt niet te willen meewerken aan het collectief plegen van bedoeld groot onderhoud; of
  - de gerechtigde tot het heersend erf binnen de gestelde termijn van twee weken aan de gerechtigde tot het dienend erf heeft meegedeeld in de basis te willen meewerken aan het collectief plegen van bedoeld groot onderhoud doch partijen niet binnen een redelijke termijn tot voor hen beiden conveniërende afspraken ten aanzien van dat collectief te plegen groot onderhoud en de kostenverdeling ter zake zijn gekomen (een mededeling van één van beide partijen ter zake te zullen afzien van verder(e) overleg / onderhandeling volstaat daartoe zonder dat partijen alsdan elkaar enige vergoeding hoe ook genaamd verschuldigd zullen zijn), is bedoeld voorstel van de gerechtigde tot het dienend erf tot het collectief plegen van bedoeld groot onderhoud vervallen en kan de gerechtigde tot het dienend erf een aanvang maken met bedoeld groot onderhoud op uitsluitend Dakdeel B terwijl de gerechtigde tot het heersend erf alsdan verplicht is om het nodige te doen (verplaatsen objecten) om dit onderhoud mogelijk te maken. De gerechtigde tot het heersend erf kan hoe dan ook nimmer worden gedwongen tot het meewerken aan bedoeld collectief plegen van bedoeld groot onderhoud.
- (vi) De gerechtigde(n) tot het heersend erf is/zijn verplicht om het regulier en groot onderhoud (reparatie, herstel en vervanging daaronder begrepen) aan Dakdeel A en Dakdeel C als zodanig en het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals bijvoorbeeld betegeling of kunstgras), alsmede aan de daaronder gelegen dakbedekking inclusief isolatie- en waterkerende voorzieningen tot aan de betonnen dakconstructie te allen tijde tijdig, waar mogelijk en/of vereist daadwerkelijk op reguliere basis en adequaat uit te (doen) voeren, in ieder geval zodanig dat potentiële schade aan het onderliggende dak en gebouw, als hiervoor sub (iii) bedoeld, wordt voorkomen en in dat kader mitsdien alles te doen en niets na te laten wat daartoe bevorderlijk kan zijn.
- Een en ander op straffe van een bij niet-nakoming zonder rechterlijke tussenkomst

direct opeisbare boete van tweehonderd vijftig duizend euro (EUR 250.000,00) verschuldigd aan de gerechtigde tot het dienend erf en te betalen binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkende aanmaning van de gerechtigde tot het dienend erf, met dien verstande dat nimmer een uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Bedoelde aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de gerechtigde(n) tot het heersend erf tenminste twee (2) maanden tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is/zijn gemaakt en zal achterwege blijven indien dit verzuim in die tijd ten genoegen van de gerechtigde tot het dienend erf is opgeheven, daaronder te dezen tevens te verstaan het alsdan door de gerechtigde(n) tot het heersend erf aantoonbaar verstrekt zijn van een onherroepelijke en onvoorwaardelijke opdracht aan een derde tot het op de kortst mogelijke termijn uitvoeren van bedoeld onderhoud.

In geval bedoeld verzuim niet binnen gemelde termijn is opgeheven en de gerechtigde(n) tot het heersend erf mitsdien gemelde boete is/zijn verschuldigd, is de gerechtigde tot het dienend erf bevoegd zelf het plegen van bedoeld onderhoud ter hand te nemen en daartoe alle benodigde opdrachten te verstrekken en/of werkzaamheden ter zake uit te (laten) voeren, zulks te allen tijde volledig voor rekening en risico van de gerechtigde(n) tot het heersend erf.

- (vii) de uitoefening van de rechten uit hoofde van de erfdienstbaarheid door de gerechtigde tot het heersend erf dient op de voor de gerechtigde tot het dienend erf minst bezwarende wijze te geschieden;
- (viii) de gerechtigde tot het heersend erf is bij de uitoefening van zijn rechten uit hoofde van de erfdienstbaarheid te allen tijde gehouden de eventuele ter zake geldende publiekrechtelijke bepalingen en overige door een daartoe bevoegde (overheids)instantie uitgevaardigde voorwaarden en bepalingen in acht te nemen casu quo na te leven en de op grond daarvan vereiste casu quo benodigde vergunningen aan te vragen.
- (ix) het is de gerechtigde tot het dienend erf niet toegestaan (rechts)handelingen te verrichten en/of na te laten waardoor de gerechtigde tot het heersend erf wordt belemmerd in de uitoefening van zijn rechten uit hoofde van de erfdienstbaarheid;

- (x) onverminderd het hiervoor onder de punten (viii) en (ix) bepaalde is de gerechtigde tot het heersend erf te allen tijde gehouden de door de gerechtigde tot het dienend erf gegeven redelijke aanwijzingen aangaande de uitoefening van zijn rechten op te volgen.
  - (xi) voor zover zulks niet reeds voortvloeit uit de wet en/of uit de onderhavige voorwaarden en bepalingen, is de gerechtigde tot het heersend erf niet bevoegd op het dienend erf overigens voorwerpen casu quo obstakels -hoe ook genaamd- anders dan die toegestaan zijn uit hoofde van de erfdienstbaarheid, te plaatsen. De gerechtigde tot het heersend erf vrijwaart de gerechtigde tot het dienend erf voor alle aansprakelijkheden die voortvloeien uit artikel 6:174 Burgerlijk Wetboek ten aanzien van alle niet door de gerechtigde tot het dienend erf op het dak van het gebouw gelegen op het dienend erf geplaatste objecten. Het is aan de gerechtigde(n) tot het heersend erf om te bewijzen dat niet een van hen maar dat de gerechtigde tot het dienend erf een object op het dak van het gebouw gelegen op het dienend erf heeft geplaatst bij gebreke van welk bewijs wordt aangenomen dat een van de gerechtigden tot het heersend erf het desbetreffende object heeft geplaatst;
  - (xii) de gerechtigde tot het heersend erf is ter zake van (de vestiging van) de erfdienstbaarheid geen vergoeding - hoe ook genaamd - aan de gerechtigde tot het dienend erf verschuldigd.
5. ten laste van Perceel 2 en ten behoeve van Perceel 1 de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar/erfpachter van Perceel 2 om te dulden dat door de eigenaar/erfpachter van Perceel 1 aan de gevel van de opstal gesticht op Perceel 1 reclameaanduidingen, waaronder begrepen lichtbakken/lichtreclame, vlaggen, uithangborden en spandoeken, verbandhoudende met de bedrijfsvoering en/of de activiteiten van de in deze opstal gevestigde bedrijven worden aangebracht en dat eventuele lichtreclame als zodanig functioneert, zulks ten aanzien van lichtreclame (lichtbakken) onder de voorwaarde dat er geen sprake is van knipperend of hinderlijk naar boven uitschijnend licht en dat er uitsluitend op de met een letter C op een aan deze akte gehechte tekening aangeduid deel van het dak van de opstal gesticht op het

perceel kadastraal bekend gemeente Sloten (N.H.), sectie C, nummer 11936 technische installaties worden geplaatst (daaronder begrepen gecontroleerd, vervangen of uitgebreid) die het laatstbedoelde perceel en de opstal daarop dienen zelfs indien er door deze installaties lichte hinder (zoals, maar niet beperkt tot, geluid, beperking van zicht en trillingen) wordt veroorzaakt mits deze installaties naar behoren functioneren.

6. Onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 84 lid 3 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek verklaart de Gemeente met de vestiging van de hiervoor vermelde erfdienstbaarheden in te stemmen.
7. Alle hiervoor vermelde kadastrale percelen ten aanzien waarvan voormelde erfdienstbaarheden gelden zijn vrij van hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan.

#### **VIII. KENNISGEVING ONTSTAAN KETTINGBEDING**

EP is voornemens het Perceel 1 op heden te vervreemden en zal zich jegens de nieuwe gerechtigde tot het Perceel 1 verplichten tot (i) het reserveren van voldoende middelen om onderhoud en reparatie van/aan Dakdeel A en Dakdeel C (te dezen wordt verwezen naar de in artikel 6.1 gehanteerde definitie daarvan) als zodanig en het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals bijvoorbeeld betegeling of kunstgras), alsmede aan de daaronder gelegen dakbedekking inclusief isolatie- en waterkerende voorzieningen tot aan de betonnen dakconstructie (als bedoeld onder VII sub 4) te kunnen betalen op straffe van een zonder gerechtelijke tussenkomst en niet voor matiging vatbare aan Koper en diens rechtsopvolgers te verbeuren boete van tweehonderdvijftigduizend euro (**€ 250.000,00**) en (ii) deze plicht als kettingbeding woordelijk op te nemen in iedere akte waarbij een zakelijk genotsrecht wordt gevestigd of geleverd wederom op straffe van een zonder gerechtelijke tussenkomst en niet voor matiging vatbare aan de eigenaar van Perceel 2 en diens rechtsopvolgers te verbeuren boete van vijfhonderdduizend euro (**€ 500.000,00**).

#### **IX. KOSTEN**

Alle kosten en rechten verbonden aan het realiseren van de in deze akte geconstateerde verticale afsplitsing en bestemmingswijziging zijn voor rekening van EP.

#### **X. OVERDRACHTSBELASTING**

Terzake de in deze akte geconstateerde rechtshandelingen is overdrachtsbelasting

verschuldigd, aangezien deze rechtshandelingen een economische meerwaarde voor EP tot gevolg hebben.

#### **XI. WOONPLAATSKEUZE**

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst en de fiscale gevolgen hiervan kiezen EP en Gemeente woonplaats ten kantore van de notaris, bewaarder van deze minuut.

#### **XII. BIJLAGEN/ SLOTBEPALINGEN**

Aan deze akte worden gehecht:

- (1) (een kopie van) twee onderhandse akten van (substitutie)volmacht;
- (2) een kopie van het Besluit;
- (3) tekening erfdienstbaarheid betreffende de overbouwning;
- (4) tekening erfdienstbaarheid betreffende de fundering en kolommen;
- (5) tekening erfdienstbaarheid betreffende het dakterras.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

Deze akte wordt verleden te Amsterdam op de datum vermeld in de aanhef van deze akte. De zakelijke inhoud van deze akte wordt door mij, notaris, aan de verschenen persoon meegedeeld en toegelicht, waarbij ik, notaris, de verschenen persoon wijs op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon verklaart ten slotte tijdig van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en met die inhoud en de beperkte voorlezing van de akte in te stemmen.

Onmiddellijk na voorlezing van ten minste die gedeelten waarvan de wet voorlezing voorschrijft, wordt de akte door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om negentien uur en vijfenvijftig minuten.

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) mr. J. Wiertsema.

De ondergetekende, mr. Jan-Willem Wiertsema, notaris te Amsterdam, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of

voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(getekend:) mr. J. Wiertsema.

De ondergetekende, mr. Jan-Willem Wiertsema, notaris te Amsterdam, 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 07-05-2013 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 62859 nummer 91.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 11EA71F74B805B93EAFB19260A55F350 toebehoort aan Jan-Willem Wiertsema.

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