

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
04-08-2022 om 12:09 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 84780 nummer 27.

De bewaarder.

132470.01/ME/EM/1

AKTE WIJZIGING ERFPACHTRECHT
EN KWALITATIEVE VERPLICHTING
Kramatweg 84-H/1/2/3 te Amsterdam
E173/3

Heden, vier augustus tweeduizend tweeëntwintig, verschenen voor mij, mr. Dennis Henricus Wilhelmus Melgers, notaris te Amsterdam:

1. mevrouw Esther de Jong, geboren te Amsterdam op drieëntwintig juni negentienhonderdtweeënzeventig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, aan het Westeinde 24 te 1017 ZP Amsterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de **gemeente Amsterdam**, gevestigd in het stadhuis te 1011 PN Amsterdam, Amstel 1, handelsregisternummer: 34366966, te dezer zake kantoorhoudende bij de resultaatsverantwoordelijke eenheid Grond en Ontwikkeling (adres: 1018 XA Amsterdam, Weesperplein 8), hierna te noemen: "**Gemeente**"; en
2. mevrouw Aisha Soenarto, geboren te Purmerend op vierentwintig mei negentienhonderdtachtig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, aan het Westeinde 24 te 1017 ZP Amsterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: mevrouw [REDACTED] houder van een paspoort met nummer [REDACTED] geboren te Amsterdam op vier februari negentienhonderdeenzeventig, wonende te [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] en geregistreerd partner [REDACTED], hierna te noemen: "**Erfpachter**".

Gemeente en Erfpachter hierna tezamen (ook) te noemen: "**Partijen**".

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het volgende:

CONSIDERANS

Artikel 1

- 1.1 De Gemeente heeft uitgegeven dan wel doen ontstaan:
het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, eigendom van de Gemeente, gelegen aan Kramatweg, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie W, nummer 7175**, groot één are en dertig centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich daarop bevindende opstallen/gebouw, plaatselijk bekend te **1095 KC Amsterdam, Kramatweg 84-H/1/2/3**, hierna te noemen: het "**Erfpachtrecht**",
door overschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te (destijds) Amsterdam op veertien augustus negentienhonderdvijfentwintig in register Hypotheken 4, deel 2545, nummer 15, van een afschrift van een akte van uitgifte/vestiging erfpacht op diezelfde dag verleden voor J.H.F. Vermolen, destijds notaris te Amsterdam,
mede in verband met de overschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te (destijds) Amsterdam op tien december negentienhonderdnegenenzeventig in register Hypotheken 4, deel 6333, nummer 9, van een afschrift van een akte van verticale splitsing erfpachtrechten, op zes december negentienhonderdnegenenzeventig verleden voor J.W. Groen, destijds notaris te Amsterdam,
mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te (destijds) Amsterdam op negen juni negentienhonderdnegenennegentig in register Hypotheken 4, deel 15870, nummer 6, van een afschrift van een akte van canonherziening einde tijdvak, vaststelling bestemmingen en wijziging algemene bepalingen, op acht juni negentienhonderdnegenennegentig verleden voor mr. S.J.J. Wiersema, destijds notaris te

Amsterdam,

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

Het Erfpachtrecht is oorspronkelijk door wijlen de heer **Johannes Kuppang**, geboren te Amsterdam op vijftiengintig januari negentienhonderdtwee en overleden te Amsterdam op vijf juli negentienhonderdzesenzeventig, verkregen door de overschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te (destijds) Amsterdam op twintig maart negentienhonderdtweeënveertig in register Hypotheken 4, deel 3241, nummer 33, van een afschrift van een akte van levering, op twintig maart negentienhonderdtweeënveertig verleden voor W.H. Lubbers, destijds notaris te Amsterdam.

Blijkens een akte van scheiding en deling, op zeven oktober negentienhonderdzevenenzeventig verleden voor J.W. Groen, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te (destijds) Amsterdam op zeven oktober negentienhonderdzevenenzeventig in register Hypotheken 4, deel 5626, nummer 79, is het Erfpachtrecht verdeeld en toegedeeld aan wijlen **[REDACTED]** geboren te Laren op tien december negentienhonderdvijfendertig en overleden te Hilversum op elf december tweeduizend (een en ander blijkens de hierna te melden akte van achtentwintig maart tweeduizend twee mede in verband met de overschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te (destijds) Amsterdam op tien december negentienhonderdnegenenzeventig in register Hypotheken 4, deel 6333, nummer 10, van een afschrift van een akte van verdeling, op zes december negentienhonderdnegenenzeventig verleden voor genoemde oud-notaris Groen.

Het Erfpachtrecht is vervolgens verdeeld en toegedeeld aan Erfpachter door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te (destijds) Amsterdam op achtentwintig maart tweeduizend twee in register Hypotheken 4, deel 18046, nummer 19, van het afschrift van een akte van verdeling, op achtentwintig maart tweeduizend twee verleden voor mr. M.S.M. Bosse, notaris te Blaricum.

Erfpachter is vervolgens gehuwd geweest met uitsluiting van elke gemeenschap van goederen, welk huwelijk door echtscheiding is ontbonden.

1.2 Op het Erfpachtrecht zijn blijkens de Akte van Uitgifte van toepassing:

- a. de "Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam", vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van Amsterdam de dato zes april negentienhonderd vierennegentig nummer 275, gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte ingeschreven in voormelde openbare registers op negentien april negentienhonderd vierennegentig in register Hypotheken 4, deel 12082, nummer 47;
- b. onder meer de navolgende bijzondere bepalingen:
 - i. de bestemming is **woonhuis met vier afzonderlijke woningen, elke afzonderlijke woning mag slechts worden bewoond door één gezin;**
 - ii. de -overige- bijzondere bepalingen van toepassing op het Erfpachtrecht zoals opgenomen in eerder verleden akten, waaronder de Akte van Uitgifte;
- c. en onder meer de navolgende (financiële) bepalingen:
 - i. de ingangsdatum van het Erfpachtrecht is **zestien maart negentienhonderdvijftiengintig** en de einddatum van het huidige tijdvak is **vijftien maart tweeduizend vijftig;**
 - ii. de canon bedraagt **éénuizend vierhonderdvijftiengintig euro en tweeëntachtig cent (€ 1.425,82)** per jaar en kan voor het eerst worden herzien per **zestien maart tweeduizend vijftig;**
 - iii. de erfpachtgrondwaarde bedraagt **zesentwintigduizend driehonderdnegentien euro en vijftiengintig cent (€ 26.319,25);**
 - iv. de halfjaarlijkse vervaldata van de canon zijn zestien maart en zestien september van ieder jaar;
 - v. vijfjaarlijkse aanpassing van de canon vindt plaats conform artikel 8 van de AB 1994.

- 1.3 De Gemeente en Erfpachter zijn overeengekomen bij elektronisch verstuurde aanbestedingsbrief van de Gemeente de dato **negentien mei tweeduizend eenentwintig** gevolgd door een elektronische acceptatie van de Erfpachter de dato **vijftien november tweeduizend eenentwintig**, waarvan blijkt uit een rapportage (zijnde een pdf/print met bevestiging) welke tezamen met de aanbieding aan deze akte wordt gehecht als **Bijlage 1** casu quo komen bij deze overeen, zulks op grond van de Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen tweeduizend zeventien, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op tweeëntwintig december tweeduizend zeventien (Gemeentebblad 22 december 2017, 230092), het Erfpachtrecht te wijzigen, hierna te noemen: de "**Overeenkomst**", op een wijze als uiteengezet in deze akte.
- 1.4 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.

WIJZIGING ERFPACHTRECHT: ALGEMENE BEPALINGEN 2016

Artikel 2

Voor zover hierop niet is afgeweken in de onderhavige akte zijn vanaf de Ingangsdatum op het Erfpachtrecht van toepassing: de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam, hierna te noemen: de "**AB 2016**", zoals deze zijn vastgesteld door de Raad van de gemeente Amsterdam bij zijn besluit van tweeëntwintig juni tweeduizend zestien nummer 187/664 en opgenomen in een notariële akte verleden op elf juli tweeduizend zestien ten overstaan van mr. A.A. van Rhee notaris te Amsterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven op elf juli tweeduizend zestien ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheken 4 deel 68635 nummer 79. De AB 2016 treden in de plaats van de algemene bepalingen die voorheen van toepassing waren op het Erfpachtrecht, met inachtneming van artikel 4 ("Financiële voorwaarden voortdurende erfpacht") van deze akte.

De Erfpachter verklaart in staat te zijn gesteld om een kopie van de AB 2016 te raadplegen en met de inhoud van de AB 2016 bekend te zijn.

In het bijzonder wordt verwezen naar artikel 32 van de AB 2016 die luidt als volgt:

"artikel 32 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

- 1 *Partijen streven nadrukkelijk derdenwerking na met betrekking tot hun rechten en verplichtingen op grond van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen. Om deze derdenwerking te versterken zijn de bepalingen opgesteld in lid 2 en lid 3 van dit artikel.*
- 2 *Alle verplichtingen van een partij die in de overeengekomen voorwaarden staan om iets te dulden of niet te doen en die geen zakelijke werking hebben, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd. Deze verplichtingen gaan daarmee over op opvolgende erfpachters. Zij gelden ook voor degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende.*
- 3 *Verplichtingen van de erfpachter die op grond van de overeengekomen voorwaarden geen zakelijke werking hebben en waarvoor ook geen kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel zijn gevestigd, zal de erfpachter ten behoeve van de gemeente door middel van een kettingbeding opleggen en laten aannemen door zijn rechtsopvolger of de beperkt gerechtigde. De erfpachter past dit kettingbeding toe bij:
 - a. *overdracht van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan, of*
 - b. *bezwaring van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht."**

Ter nakoming van hetgeen is bepaald in artikel 32 van de AB 2016 zijn Partijen overeengekomen, casu quo wordt bij deze akte bedongen dat de verplichtingen van de Erfpachter als bedoeld in artikel 32 van de AB 2016 inhoudende een dulden of niet doen ten aanzien van het Erfpachtrecht, kwalitatieve werking hebben zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen overgaan op rechtsopvolgers onder bijzondere titel van het Erfpachtrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), alsmede op de personen die een beperkt zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Erfpachtrecht (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 Erfpachtrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), aan de personen die een beperkt zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Erfpachtrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) verkrijgen of een andersoortig gebruiksrecht dat kwalificeert als een zakelijk gebruiksrecht met betrekking tot het Erfpachtrecht (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 met betrekking tot van het Erfpachtrecht (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 Erfpachtrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan), opvolgend beperkt zakelijk gerechtigde(n) van een gebruiksrecht van het Erfpachtrecht (in zijn geheel of een gedeelte daarvan) of opvolgend houder(s) van een andersoortig gebruiksrecht met betrekking tot het Erfpachtrecht (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

Naast, casu quo in aanvulling op, casu quo in afwijking van de AB 2016 en de bijzondere bepalingen als genoemd hiervoor in artikel 1.2 sub b, zijn per de Ingangsdatum op het Erfpachtrecht de navolgende bijzondere bepalingen van toepassing:

- 3.1. De bestemming en toegestane gebruik betreft: **woonhuis met vier afzonderlijke woningen, elke afzonderlijke woning mag slechts worden bewoond door één gezin.**
Blijkens de aanbiedingsbrief (als bedoeld in artikel 1.3 van deze akte) wordt uitgegaan van een vloeroppervlakte van eenhonderdnegenennegentig vierkante meter (199m²) gebruiksoppervlakte voor de opstallen die zich bevinden op het perceel.
- 3.2. Partijen constateren dat de Erfpachter het perceel waar het Erfpachtrecht betrekking op heeft reeds in gebruik heeft op basis van het (voortdurende) Erfpachtrecht. 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 Erfpachtrecht 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.
- 3.3. Behoudens tegenbewijs blijkt uit de administratie van de Gemeente het eventuele tekortschieten van de Erfpachter in zijn betalings -of andere- verplichtingen voortvloeiende uit het Erfpachtrecht. Een grosse van deze akte kan dienen als executoriale titel voor de eventuele ontruiming op grond van artikel 31 van de AB 2016.
- 3.4. 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 Erfpachtrecht.

FINANCIËLE VOORWAARDEN VOORTDURENDE ERFPACHTRECHT

Artikel 4

Conform de Overeenkomst blijven de navolgende financiële voorwaarden tot en met **vijftien maart**

tweeduizend vijftig, hierna genoemd: de "**Einddatum**", op het Erfpachtrecht van toepassing:

- 4.1. de -huidige- financiële voorwaarden als opgenomen in artikel 1.2 letter c van deze akte, met inachtneming van hetgeen hierna verder in dit artikel is vermeld;
- 4.2. de twee halfjaarlijkse vervaldatum van de canon zoals deze op het Erfpachtrecht van toepassing waren, worden gewijzigd naar één jaarlijkse vervaldatum per één januari van ieder kalenderjaar;
- 4.3. aangezien sprake is van vijfjaarlijkse canonaanpassing, zal de (eerstvolgende) vervaldatum na de Ingangsdatum, waarbij de canon wordt aangepast, mits tevens ingangsdatum van de daaropvolgende vijfjaarlijkse periode, gesteld worden op één januari van het kalenderjaar volgend op voornoemde vervaldatum.

FINANCIËLE VOORWAARDEN EEUWIGDURENDE ERFPACHTRECHT

Artikel 5

Conform de Overeenkomst zijn vanaf de Ingangsdatum op het Erfpachtrecht de navolgende financiële voorwaarden van toepassing:

Jaarlijkse canonbetaling eeuwigdurende tijdvak

De eeuwigdurende canon bij overstap wordt vastgesteld op **éénuizend vierhonderdzevenenveertig euro en eenentachtig cent (€ 1.447,81)**. Dit canonbedrag is gebaseerd op een erfpachtgrondwaarde van eenennegentigduizend tweeënnegentigduizend éénhonderdtweëntachtig euro en vijftig cent (€ 92.182,50), een canonpercentage van twee komma negenendertig procent (2,39%) en een overstappremie van vijfendertig procent (35%). Deze eeuwigdurende canon wordt jaarlijks aangepast aan de daadwerkelijke inflatie van het voorgaande jaar. Vanaf één dag ná de Einddatum is dan de aan de inflatie aangepaste, eeuwigdurende canon verschuldigd.

Tot en met de Einddatum blijft Erfpachter de canon als bedoeld in artikel 4 van deze akte betalen.

BESTUURLIJKE GOEDKEURING

Artikel 6

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 erfpachtrecht **Kramatweg 84-H/1/2/3** te Amsterdam, **E173/3**, van het afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte handelend namens het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente, welk besluit als **Bijlage 2** aan de akte wordt gehecht.

KOSTEN

Artikel 7

Alle kosten, waaronder overdrachtsbelasting en de notariële kosten ter zake van het opmaken van de notariële akte van wijziging en de kosten verbonden aan de inschrijving daarvan in de openbare registers, komen ten laste van Erfpachter.

OVERDRACHTSBELASTING

Artikel 8

De wijziging van het Erfpachtrecht wordt conform (de fiscale fictie van) artikel 6 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer beschouwd als afstand van een beperkt recht tegen verkrijging van een nieuw beperkt recht. Eventuele overdrachtsbelasting wordt berekend over het verschil in waarde tussen deze beperkte rechten.

Voor zover er een verschil van waarde is die wordt veroorzaakt door de wijziging van de schuldplichtigheid wordt dit verschil op nihil gesteld.

Voor het overige heeft het oude beperkte recht geen lagere waarde dan het nieuwe beperkte recht. Voor zover het nieuwe beperkte recht een lagere waarde heeft dan het oude beperkte recht en er derhalve sprake is van een eventuele verkrijging in de zin van artikel 2 lid 1 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer door de Gemeente, wordt hierbij een beroep gedaan op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Zodoende is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

WOONPLAATSKEUZE

Artikel 9

Partijen verklaarden dat zij voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

VOLMACHT

Artikel 10

10.1 Van voormelde volmacht aan de comparant genoemd onder 1 blijkt uit één (1) onderhandse akte van volmacht, welke onmiddellijk na het passeren (in kopie) aan deze akte zal worden gehecht als **Bijlage 3**.

10.2 Van voormelde volmacht aan de comparant genoemd onder 2 blijkt uit één (1) onderhandse de akte van volmacht, welke onmiddellijk na het passeren (in kopie) aan deze akte zal worden gehecht als **Bijlage 4**.

SLOTBEPALING

Artikel 13

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

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend, en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE, in minuut is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave en toelichting van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte tijdig tevoren te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om elf uur en drieëndertig minuten.

(Waarna ondertekening volgt)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
(getekend:) mr. D.H.W. Melgers.

De ondergetekende, mr. Dennis Henricus Wilhelmus Melgers, 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.