



**AKTE WIJZIGING ERFPACHTRECHT EN
KWALITATIEVE VERPLICHTING**
(Wethouder Wierdelsstraat 57 te Amsterdam)
E4776/127

Heden, zes en twintig augustus tweeduizend één en twintig verschenen voor mij, mevrouw - Maatje Helena Aleida Butijn, als waarnemer van mevrouw mr. Elise Geertje Visser, notaris te Amsterdam _____

1. mevrouw Gerarda Jacoba Scheepens-Taalman, kantooradres te 1075 BL Amsterdam, — Sophialaan 17, geboren te Terneuzen op vijftientwintig augustus negentienhonderd — zesenzeestig werkzaam ten kantore van mij, notaris, te dezen handelende 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. a. de heer YURI VAN DIS, geboren te Amsterdam op tien april negentienhonderd — zesenzeventig, legitimatie: rijbewijs met nummer: 4404243014, afgegeven te — Amsterdam op negenentwintig juni tweeduizend twaalf; _____
- b. mevrouw SUE FLORENCE PATRICIA VAN HEININGEN, geboren te Delft op — dertig april negentienhonderd achtenzeventig, legitimatie: identiteitskaart met — nummer: ISJDFHL38, afgegeven te Amsterdam op achtentwintig december — tweeduizend zestien; _____
gehuwd, wonende te Wethouder Wierdelsstraat 57, 1107 DJ — _____
Amsterdam;
hierna gezamenlijk 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 het voortdurend recht van erfpacht van een perceel — grond, eigendom van de Gemeente, gelegen aan de Wethouder Wierdelsstraat, — kadastraal bekend **gemeente Weesperkarspel, sectie L, nummer 7070**, groot één are — drie en twintig centiare met de rechten van de erfpachter op de zich daarop bevindende opstallen, plaatselijk bekend te 1107 DJ Amsterdam, Wethouder Wierdelsstraat 57, — hierna te noemen: het "Erfpachtrecht", door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds gehouden te Amsterdam op drie en — twintig maart negentienhonderd negen en negentig in register Hypotheken 4, deel — 15715, nummer 33, van een afschrift van een akte van uitgifte vestiging erfpacht op — diezelfde dag verleden voor mr. S.J.J. Wiersema destijds notaris te Amsterdam, mede —



- in verband met een akte verticale splitsing erfpachtrecht op twintig december _____ tweeduizend twee verleden voor mr. M.A.J.E. Hazenberg destijds notaris te _____ Amsterdam, ingeschreven op diezelfde dag in register hypotheek 4 deel 18652 _____ nummer 142, hierna tezamen te noemen: de "Akte van Uitgifte". _____
- Het Erfpachtrecht is door Erfpachter verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Amsterdam op één en _____ twintig juli tweeduizend drie in register Hypotheken 4, deel 18758, nummer 83, van _____ het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs verleden _____ op achttien juli daarvoor voor mr. M.A.J.E. Hazenberg, voornoemd. _____
- 1.2 Op het Erfpachtrecht zijn blijkens de Akte van Uitgifte van toepassing: _____
- a. de "Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam", _____ vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van Amsterdam de dato vijftien _____ november tweeduizend nummer 689, gehecht aan een notarieel verleden akte van _____ depot en met die akte ingeschreven in voormelde openbare registers op _____ zevenentwintig december tweeduizend in register Hypotheken 4, deel 17109, _____ nummer 37; _____
 - b. onder meer de navolgende bijzondere bepalingen: _____
 - i. de bestemming is koopwoning _____
 - ii. de -overige- bijzondere bepalingen van toepassing op het Erfpachtrecht zoals _____ opgenomen in eerder verleden akte, waaronder de Akte van Uitgifte. _____
 - c. en onder meer de navolgende (financiële) bepalingen: _____
 - i. de ingangsdatum van het Erfpachtrecht is **één november negentienhonderd _____ vijf en tachtig** en de einddatum van het huidige tijdvak is **één en dertig _____ oktober tweeduizend zeven en dertig**; _____
 - ii. de canon is vooruitbetaald voor het huidige tijdvak en kan voor het eerst _____ worden herzien per **één november tweeduizend zeven en dertig**; _____
 - iii. de erfpachtgrondwaarde bedraagt **drieënveertigduizend zeventienhonderd _____ zevenenveertig euro en twintig eurocent (€ 43.747,20)**; _____
 - iv. de halfjaarlijkse vervaldata van de canon zijn één november en één mei van _____ ieder jaar; _____
- 1.3 De Gemeente en Erfpachter zijn overeengekomen bij elektronisch verstuurd _____ aanbiedingsbrief van de Gemeente de dato **één en twintig juli tweeduizend twintig _____** gevolgd door een elektronische acceptatie van de Erfpachter de dato **vijftien januari _____ tweeduizend één en twintig**, 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 (Gemeentebld 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 hypotheek 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 _____
kettingsbeding 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 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: _____

1. De bestemming en toegestane gebruik betreft: koopwoning. _____
Blijkens de aanbiedingsbrief (als bedoeld in artikel 1.3 van deze akte) wordt uitgegaan –
van een vloeroppervlakte van éénhonderdwaalf vierkante meter (112 m²) _____
gebruiksoppervlakte voor de opstallen die zich bevinden op het perceel. _____
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. 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. _____

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 **één en dertig oktober tweeduizend zeven en dertig** hierna genoemd: de "Einddatum", op het —
 Erfpachtrecht van toepassing: _____

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; _____
2. de twee halfjaarlijkse vervaldata van de canon zoals deze op het Erfpachtrecht van —
 toepassing waren, worden gewijzigd naar één jaarlijkse vervaldatum per één januari —
 van ieder kalenderjaar; _____
3. de canon als bedoeld in het voorgaande artikellid is door de Erfpachter (of diens —
 rechtsvoorganger) tot en met de Einddatum afgekocht. _____

FINANCIËLE VOORWAARDEN 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 **tweehonderd negenenzestig —
 euro en zesenzeventig eurocent (€ 269,76)**. Dit canonbedrag is gebaseerd op een —
 erfpachtgrondwaarde van **zestienduizend achthonderd achtentachtig euro en vijftig —
 eurocent (€ 16.888,50)**, 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. _____

TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER _____

Artikel 6 _____

Van de toestemming van de houder van een hypotheek op het Erfpachtrecht, voor de —
 wijziging als opgenomen in deze akte, blijkt uit de verklaring die als **bijlage 2** aan deze —
 akte is gehecht. _____

BESTUURLIJKE GOEDKEURING _____

Artikel 7 _____

Van de voor de overstap vereiste bestuurlijke goedkeuring van het College van —
 Burgemeester en Wethouders van de Gemeente blijkt uit het Besluit tot overstap van het —
 voortdurende erfpacht recht Wethouder Wierdelsstraat 57 te Amsterdam, [E4776/127] van —
 het afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte handelend namens het College van Burgemeester —
 en Wethouders van de Gemeente, welk besluit als **Bijlage 3** aan de akte wordt gehecht. _____

KOSTEN _____

Artikel 8 _____

Alle kosten, waaronder overdrachtsbelasting en de notariële kosten ter zake van het —



opmaken van de notariële akte van wijziging en de kosten verbonden aan de inschrijving —
daarvan in de openbare registers, komen ten laste van Erfpachter. —

OVERDRACHTSBELASTING —

Artikel 9 —

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 10 —

Partijen kiezen voor uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving in de —
openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, woonplaats ten kantore van de —
bewaarder van deze akte. —

VOLMACHT —

Artikel 11 —

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

SLOTBEPALING —

Artikel 12 —

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

VOLMACHT RECTIFICATIE —

Partijen geven volmacht aan de ten kantore van Notariaat Elise Visser te Amsterdam —
werkzame personen om zo nodig deze akte te rectificeren. —

SLOT —

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. —

Deze akte is verleden te Amsterdam op de dag aan het begin van deze akte vermeld. —

Nadat vooraf door mij, notaris, de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparanten is —
medegedeeld en door mij, notaris, is toegelicht, hebben zij verklaard van de inhoud daarvan
te hebben kennisgenomen, met de inhoud in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan
geen prijs te stellen. —

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparanten en mij, notaris, —
ondertekend om vijftien uur en vijf en veertig minuten. —

(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.

Een ander afschrift is ingeschreven ten kantore van het Kadaster en de openbare registers te Landelijk op 27 augustus 2021 om 11:36 uur in het register Hyp 4, deel 82019 nummer 78.