

MA/2020.00769.01/PH/PH

**AKTE WIJZIGING ERFPACHTRECHT
EN
KWALITATIEVE VERPLICHTING
EW61/203**

Op dertien augustus tweeduizend twintig verschenen voor mij, mr. Mark Jürgen Spekkink, kandidaat-notaris, hierna te noemen notaris, als waarnemer van mr. Hendrik Machiel van Dam, notaris te Amsterdam:

1. mevrouw Divera Gina Canella, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, met kantooradres: tt. Vasumweg 44 te 1033 SC Amsterdam, geboren te Beemster op vijftwintig februari negentienhonderdzeventig, 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. de heer **Robert VAN KOOTEN**, Nederlands paspoortnummer: NRL9FB2C2, geldig tot twintig juni tweeduizend vierentwintig, wonende Castorplein 1, 1033 GE Amsterdam, geboren te Abcoude op dertien juli negentienhonderdtweeënzestig, ongehuwd en niet als partner geregistreerd, hierna te noemen: '**Erfpachter**'.

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

CONSIDERANS

Artikel 1

- 1.1** De Gemeente heeft (ondermeer) uitgegeven het tijdelijk recht van erfpacht van de percelen grond, eigendom van de Gemeente, gelegen aan het Castorplein te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie AH, nummers:**
- **1993**, groot een are zestien centiare; en
 - **1967**, groot zes centiare,
- met de rechten van de erfpachter op de zich daarop bevindende opstallen/gebouw, plaatselijk bekend **1033 GE Amsterdam, Castorplein 1**, hierna te noemen: het "**Erfpachtrecht**", door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zeven mei negentienhonderdzevenennegentig in register Hypotheken 4, deel 14213, nummer 38, van een afschrift van een akte van vestiging tijdelijke erfpacht op zes mei negentienhonderdzevenennegentig verleden voor een waarnemer van mr. S.J.J. Wiersema, destijds notaris te Amsterdam, hierna te noemen: de "**Akte van Uitgifte**".

Blijkens een op zesentwintig juli tweeduizend voor een waarnemer van notaris mr. S.J.J. Wiersema, voornoemd, verleden akte van splitsing tijdelijke erfpacht in vijf tijdelijke erfparten werd het erfpachtrecht gesplitst, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zesentwintig juli tweeduizend in register Hypotheken 4, deel 16756, nummer 36, hierna te noemen: de **Akte van Verticale Splitsing**.

Tot slot werd het tijdelijk recht van erfpacht geconverteerd naar een voortdurend recht van erfpacht, blijkens de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op achtentwintig juli tweeduizend in register Hypotheken 4, deel 16761, nummer 53, van een afschrift van een akte van conversie van tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht en splitsing in honderd vierenvoertig (144) voortdurende rechten op achtentwintig juli tweeduizend verleden voor een

waarnemer van notaris mr. S.J.J. Wiersema, voornoemd, hierna te noemen: de **Akte van Conversie**.

Hierna te noemen de Akte van Uitgifte, de Akte van verticale Splitsing en de Akte van Conversie, 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 op acht februari tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, deel 51650, nummer 91, van een afschrift van de akte van levering, verleden op acht februari tweeduizend zeven voor mr. S.J.J. Wiersema, destijds notaris te Amsterdam.

- 1.2.** Op het Erfpachtrecht zijn blijkens de Akte van Uitgifte van toepassing:
- a. de "Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam", vastgesteld door de Raad van de gemeente bij besluit van zes april negentienhonderd vierennegentig onder nummer 275 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in register hypotheke 4 op negentien april negentienhonderd vierennegentig in deel 12082 nummer 47.
 - b. onder meer de navolgende bijzondere bepalingen:
 - i. de bestemming is woning met schuur, die als zodanig dient te worden gebruikt;
 - 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 februari tweeduizend en de einddatum van het huidige tijdvak is vijftien februari tweeduizend vijftig;
 - ii. de canon is vooruitbetaald voor het huidige tijdvak en kan voor het eerst worden herzien per zestien februari tweeduizend vijftig;
 - iii. de erfpachtgrondwaarde bedraagt vierendertigduizend negenhonderdzesenvijftig euro en zesennegentig cent (€ 34.956,96).
- 1.3** De Gemeente en Erfpachter zijn overeengekomen bij elektronisch verstuurd aanbodbrief van de Gemeente de dato **achtentwintig januari tweeduizend twintig** gevolgd door een elektronische acceptatie van de Erfpachter de dato **tien februari tweeduizend twintig**, waarvan blijkt uit een rapportage (zijnde een pdf/print met bevestiging) welke tezamen met de aanbieding aan deze akte wordt gehecht als Bijlage 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 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 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: woning met schuur, die als zodanig dient te worden gebruikt.

Blijkens de Akte van Conversie wordt uitgegaan van een maximaal toegestane bruto vloeroppervlakte (BVO) van achtenzeventig vierkante meter (78 m²) voor het 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 vijftien februari tweeduizend vijftig, 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:

Afkoop eeuwigdurend tijdvak met recht op optimumkorting

Op heden wordt de canon voor het eeuwigdurende tijdvak vanaf één dag ná de Einddatum door de Erfpachter bij deze akte afgekocht. De afkoopsom bedraagt **drieduizend zesenvijftig euro (€ 3.056,00)**. Erfpachter verklaart de afkoopsom te hebben gestort op de kwaliteitsrekening van mij, notaris. Uitbetaling van hetgeen toekomt aan de Gemeente zal geschieden zodra na aanbidding van een afschrift van deze akte aan voormelde openbare registers aan mij, notaris, is gebleken uit onderzoek bij die registers, dat het Erfpachtrecht bij de aanbidding van het afschrift van deze akte niet belast was met inschrijvingen die mij, notaris, bij de ondertekening van deze akte niet bekend waren. Partijen zijn ermee bekend dat in verband met dit onderzoek tussen de dag van het ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken. De Gemeente verleent kwijting aan de Erfpachter voor betaling van deze afkoop.

TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER**Artikel 6**

Van de toestemming van de houder van de eerste hypotheek op het Erfpachtrecht, voor de wijziging als opgenomen in deze akte, blijkt uit de verklaring die als Bijlage aan deze akte is gehecht.

Van de toestemming van de houder van de tweede hypotheek op het Erfpachtrecht, voor de wijziging als opgenomen in deze akte, blijkt uit de verklaring die als Bijlage aan deze akte is gehecht.

BESTUURLIJKE GOEDKEURING**Artikel 7**

Van de voor de overstap vereiste bestuurlijke goedkeuring van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente blijkt uit het Besluit tot overstap van het voortdurende erfpacht recht **Castorplein 1 te Amsterdam, MB 2020-133381** van het afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte handelend namens het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente, welk besluit als Bijlage aan de akte wordt gehecht.

OVERIGE TOESTEMMINGEN**Artikel 8**

Er zijn geen overige toestemmingen benodigd voor deze rechtshandeling.

KOSTEN**Artikel 9**

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 10**

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

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 11**

Tenslotte verklaren de partijen, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats te kiezen ten kantore

van mij, notaris.

VOLMACHT

Artikel 12

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

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 ontlenen.

Aangehechte stukken

Aan deze akte zijn de volgende stukken gehecht:

- aanbiedingsbrief met bericht acceptatie;
- besluit gemeente MB 2020-133381;
- toestemmingen hypotheekhouders;
- volmacht gemeente Amsterdam.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde documenten vastgesteld.

DEZE AKTE is opgemaakt te Amsterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de verschenen personen hebben zij verklaard tijdig voor het passeren daarvan kennis te hebben genomen. De verschenen personen hebben vervolgens verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en daarna door mij, notaris, ondertekend om dertien uur veertig minuten.

Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr. Mark Jürgen Spekkink.

Ondergetekende, mr. Mark Jürgen Spekkink, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Hendrik Machiel van Dam, 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 13-08-2020 om 14:48 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 78772 nummer 41.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 1F13C632993596B6B6A80E63B5541CE77C6A1952 toebehoort aan Mark Jurgen Spekkink.

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