



Abma Schreurs Notarissen
tt. Vasumweg 44, Amsterdam
Postbus 575
1440 AN Purmerend
088 433 43 33
info@abmaschreurs.nl

MA/2020.04559.01/PH/PH

**AKTE WIJZIGING ERFPACHTRECHT
EN
KWALITATIEVE VERPLICHTING
E9263/62**

Op negen maart tweeduizend eenentwintig verschenen voor mij, 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 vijftientwintig 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. a. de heer Filipe **BARBOSA DE SÁ PINTO**, Portugese identiteitskaartnummer: — 12101272, geldig tot zevenentwintig april tweeduizend eenentwintig, geboren te Sé, Portugal op één november negentienhonderdtweëntachtig; _____
b. mevrouw Filipa Odete **MONTEIRO TEIXEIRA**, Portugese _____ identiteitskaartnummer: 12086486, geldig tot twaalf april tweeduizend _____ tweeëntwintig, geboren te Massarelos, Portugal op dertig november _____ negentienhonderdtweëntachtig; _____
met elkaar gehuwd, tezamen wonende Diopter 124, 1025 MS Amsterdam, _____ hierna tezamen te noemen: '**Erfpachter**'. _____

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

CONSIDERANS _____

Artikel 1 _____

- 1.1 De Gemeente heeft uitgegeven het voortdurend recht van erfpacht van een _____ perceel grond, eigendom van de Gemeente, gelegen aan Diopter, kadastraal _____ bekend **gemeente Amsterdam, sectie AL, nummer 3233**, groot één are en elf-centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich daarop bevindende _____ opstallen/gebouw, plaatselijk bekend **Diopter 124, 1025 MS Amsterdam**, hierna te noemen: het "**Erfpachtrecht**", door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam, op één mei _____ negentienhonderdzevenennegentig in register Hypotheken 4, deel 14196, _____ nummer 39, van een afschrift van een akte van uitgifte / vestiging erfpacht op één mei negentienhonderdzevenennegentig verleden voor mr. S.J.J. Wiersema, _____ destijds notaris te Amsterdam, hierna te noemen: de "**Akte van Uitgifte**". _____

VERKRIJGING _____

Het Erfpachtrecht is door Erfpachter verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, —



door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op één maart tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 67840, nummer 136, van een afschrift van de akte van levering, verleden op negentwintig februari tweeduizend zestien voor mr. H.M. van Dam, 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 hypotheek 4 op negentien april negentienhonderd vierennegentig in deel 12082 nummer 47.
 - b. onder meer de navolgende bijzondere bepalingen:
 - i. de bestemming is (Vrije sector) woning cum annexis, welke als zodanig dient te worden gebruikt en parkeerplaats, als zodanig te gebruiken en onderhouden;
 - 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 **één april negentienhonderdzevenennegentig** en de einddatum van het huidige tijdvak is **eenendertig maart tweeduizend zevenenveertig**;
 - ii. de canon is vooruitbetaald voor het huidige tijdvak en kan voor het eerst worden herzien per **één april tweeduizend zevenenveertig**;
 - iii. de erfpachtgrondwaarde bedraagt **dertigduizend vijfhonderdzestig euro achtentwintig cent (€ 30.560,28)**.
- 1.3 De Gemeente en Erfpachter zijn overeengekomen bij elektronisch verstuurd aanbodbrief van de Gemeente de dato **zes juli tweeduizend twintig** gevolgd door een elektronische acceptatie van de Erfpachter de dato **vierentwintig september 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 (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 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: (Vrije sector) woning cum _____
annexis, welke als zodanig dient te worden gebruikt en parkeerplaats, als _____
zodanig te gebruiken en onderhouden. _____
Blijkens de aanbiedingsbrief (als bedoeld in artikel 1.3 van deze akte) wordt _____
uitgegaan van een maximaal toegestane gebruiksoppervlakte (GO) van _____
éénhonderddrieëntwintig vierkante meter (123 m²) 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 **eenendertig maart tweeduizend zevenenveertig**, 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 _____ **achthonderdvijfentwintig euro zesenzestig cent (€ 825,66)**. Dit canonbedrag is _____ gebaseerd op een erfpachtgrondwaarde van **eenenvijftigduizend zeshonderdeenennegentig euro vijftig cent (€ 51.691,50)**, 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 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 **Diopter 124 te Amsterdam, dossiernummer E9263/62** 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

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.

BEËDIGD TOLK/VERTALER

Artikel 11

Mede verscheen voor mij, notaris, mevrouw Anna Trendafilova MOSKOVA, Nederlands rijbewijsnummer: 4047348014, geldig tot zeven december tweeduizend tweeëntwintig, ten deze domicilie kiezende Stationsstraat 6 a, 1506 DG Zaandam, gemeente Zaanstad, geboren te Plovdiv, Bulgarije op vierentwintig maart negentienhonderdeenenzestig, gehuwd, in haar hoedanigheid van beëdigd tolk/vertaler die verklaarde de inhoud van de onderhavige akte, alsmede de daarop door mij, notaris, gegeven toelichting te hebben vertaald in de Engelse taal, zich er van overtuigd te hebben dat de Erfpachter zich volledig bewust is van de inhoud van



deze akte en de consequenties daarvan en welke tolk/vertaler ten blijke daarvan en —
van haar bijstand deze akte mede zal ondertekenen. _____

WOONPLAATSKEUZE _____

Artikel 13 _____

Tenslotte verklaren de partijen, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats te kiezen ten —
kantore van mij, notaris. _____

VOLMACHT _____

Artikel 14 _____

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 15 _____

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

Aangehechte stukken _____

Aan deze akte zijn de volgende stukken gehecht: _____

- aanbiedingsbrief met bericht acceptatie; _____
- besluit gemeente MB 2020-194308; _____
- toestemming hypotheekhouder; _____
- 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 veertien uur veertig minuten. _____

Volgt ondertekening.



VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr. H.M. van Dam

Het afschrift is geen afschrift als bedoeld in artikel 49 van de Wet op het notarisambt



(aan de formele eisen voor digitale ondertekening is niet voldaan).