

Referentienummer : 20200628.01\BB\ IB\1

[E10112/44]

AKTE WIJZIGING ERFPACHTRECHT EN KWALITATIEVE VERPLICHTING

(Julius Pergerstraat 218 te 1087 KP Amsterdam)

Heden, twaalf oktober tweeduizend twintig, verschenen voor mij, mr. Albert Buma, notaris te Amsterdam:

1. mevrouw Silvia Latumaerissa, werkzaam op mijn kantoor aan de Prins Hendriklaan 27-29 te Amsterdam, geboren te Wormerveer op drie mei negentienhonderdzeventig, zich legitimerende met haar paspoort, nummer NPF5B6762, uitgegeven te Amsterdam op vijftientwintig augustus tweeduizend veertien, 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 **Tezar Yuliansyah Saputra**, wonende te 1087 KP Amsterdam, Julius Pergerstraat 218, geboren te Jakarta (Indonesië) op drieëntwintig juli negentienhonderdzesentachtig, zich legitimerende met zijn Indonesische paspoort met nummer C0974898, uitgegeven op een oktober tweeduizend achttien, gehuwd met mevrouw Rhintany Rara Putri;
b. mevrouw **Rhintany Rara Putri**, voornoemd, wonende op voormeld adres, geboren te Jakarta (Indonesië) op zeven mei negentienhonderdzesentachtig, zich legitimerende met haar Indonesische paspoort met nummer C0974786, uitgegeven op dertien september tweeduizend achttien,
hierna gezamenlijk te noemen: "**Erfpachter**",

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

De comparanten, handelend als voormeld, verklaarden het volgende:

CONSIDERANS

Artikel 1

1.1. Bij een akte van splitsing in appartementsrechten op zeven november tweeduizend vijf voor een waarnemer van mr. S.J.J. Wiersema, destijds notaris te Amsterdam, verleden, hierna ook te noemen: de "**Akte van Splitsing**", van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, destijds te Amsterdam, op diezelfde dag in register 4, deel 19341, nummer 12, heeft de Gemeente in appartementsrechten gesplitst:

een perceel grond met opstallen, staande en gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost, IJburg, blok 46A, gelegen aan de IJburglaan, Julius Pergerstraat en Eva Besnyöstraat, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 631, groot vierenzeventig are zeventig centiare, met het op die grond gestichte gebouw met toebehoren, hierna te noemen: de "**Gemeenschap**".

Blijkens de Akte van Splitsing is onder meer ontstaan:

het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vijfde verdieping van het hiervoor vermelde gebouw met een berging gelegen op de begane grond van dat gebouw, **plaatselijk bekend** te 1087 KP Amsterdam als Julius Pergerstraat 218, **kadastraal bekend** gemeente Amsterdam, sectie AU, complexaanduiding 683-A, appartementsindex 44, uitmakende het onverdeeld drieëntachtig/veertienduizend vierhonderdachttiende (83/14.418) aandeel in de Gemeenschap,

hierna ook te noemen: het "**Appartementsrecht**";

De Gemeente heeft vervolgens onder meer uitgegeven het voortdurend recht van erfpacht van het Appartementsrecht, hierna te noemen: het "**Erfpachtrecht**", door de inschrijving in voormelde Openbare Registers, destijds te Amsterdam, op negen november tweeduizend vijf in register 4, deel 19342, nummer 100, van een afschrift van een akte van vestiging erfpachtrechten en vestiging kwalitatieve verplichting op diezelfde dag voor een waarnemer van genoemde notaris Wiersema verleden, welke akte is

gerectificeerd bij proces-verbaal van verbetering op dertien maart tweeduizend acht opgemaakt door mr. P.L.E.M. de Meijer, notaris te Amsterdam, van welk proces-verbaal een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers op diezelfde dag in register 4, deel 54261, nummer 152, tezamen hierna te noemen: de "**Akte van Uitgifte**". Het Erfpachtrecht is door Erfpachter verkregen, ieder voor de onverdeeld helft, door de inschrijving in voormelde Openbare Registers op tien september tweeduizend vijftien in register 4, deel 66824, nummer 74, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op diezelfde dag voor genoemde notaris Buma verleden.

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 4, deel 17109, nummer 37;
- b. onder meer de navolgende bijzondere bepalingen:
 - i. de bestemming is meergezins middensegment (AMH) koopwoning;
 - 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 oktober tweeduizend vijf en de einddatum van het huidige tijdvak is vijftien oktober tweeduizend vijfenvijftig;
 - ii. de canon is vooruitbetaald voor het huidige tijdvak en kan voor het eerst worden herzien per zestien oktober tweeduizend vijfenvijftig;
 - iii. de erfpachtgrondwaarde bedraagt tweeëntwintigduizend driehonderdzestien euro en dertien cent (€ 22.316,13);
 - iv. de jaarlijkse vervaldata van de canon zijn zestien april en zestien oktober van ieder jaar.

1.3 De Gemeente en Erfpachter zijn overeengekomen bij elektronisch verstuurde

aanbiedingsbrief van de Gemeente de dato twee januari tweeduizend twintig gevolgd door een elektronische acceptatie van de Erfpachter de dato zevenentwintig 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 (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 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 dat 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 gebruiksrecht met betrekking tot 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: meergezins middensegment (AMH) koopwoning.

Blijkens de aanbiedingsbrief (als bedoeld in artikel 1.3 van deze akte) wordt uitgegaan van een gebruiksoppervlakte (GO) van drieëntachtig vierkante meter (83 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 vijftien oktober tweeduizend vijftenvijftig, 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 vervaldatum 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 tweehonderdtachtig euro en tweeëndertig cent (**€ 280,32**) per jaar. Dit canonbedrag is gebaseerd op een erfpachtgrondwaarde van zeventienduizend vijfhonderdvijftig euro (€ 17.550,00), 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 voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht voor het erfpachtrecht gelegen aan Julius Pergerstraat 218 te Amsterdam, E10112/44, MB 2020-139207 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.

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.

VERTALING

Artikel 10

Voorts verscheen voor mij, notaris, mevrouw **Jacqueline Hoft**, wonende te Amstelveen, geboren te Groningen op acht oktober negentienhonderd vijfenzeestig, zich legitimerende met haar paspoort met nummer NV9C9B9K8, uitgegeven te Amstelveen op veertien maart tweeduizend zeventien, gehuwd, die verklaarde als tolk ten behoeve van de comparanten onder 2.a. en 2.b. genoemd de bijstand te hebben verleend als bedoeld in artikel 42 van de Wet op het Notarisambt.

WOONPLAATSKEUZE

Artikel 11

Partijen kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de Openbare Registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

VOLMACHT

Artikel 12

Van voormelde volmacht aan de comparante onder 1. genoemd blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte 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.

SLOT

De comparanten, wier identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van de in deze akte vermelde documenten, zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld om zestien uur en twintig minuten.

Ik, notaris, heb de comparanten mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en heb aan hen daarop een toelichting gegeven. Ik heb de comparanten tevens gewezen op de gevolgen die voor de partij(en) bij de akte, uit de akte voortvloeien. Daarna hebben de comparanten eenparig verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend.

(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:

Amsterdam, 12 oktober 2020

mr. Albert Buma, notaris

w.g. mr. A. Buma

Ondergetekende, mr. Albert Buma, 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 13-10-2020 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 79269 nummer 129.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 54FA136FF2D98259571347487C05579813488C03 toebehoort aan Albert Buma.

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