AKTE WIJZIGING ERFPACHTRECHT EN KWALITATIEVE VERPLICHTING
(Rie Mastenbroekstraat 27 te Amsterdam)
E14364/9

Heden, zes november tweeduizend twintig
verschenen voor mij, mevrouw Stella Blom - Visser, kandidaat notaris, hierna te noemen: 'notaris' 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 vijfentwintig augustus negentienhonderd zesenzestig 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. mevrouw CORNELIA MARIA CASTRICUM, geboren te Limmen op zeventien februari negentienhonderd negenentachtig, legitimatie: paspoort met nummer: NW439HK64, afgegeven te Amsterdam op veertien oktober tweeduizend zestien, wonende te Rie Mastenbroekstraat 27, 1095 MJ Amsterdam, ongehuwd en geen geregistreerd partner;
   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 het voortdurend recht van erfpacht van het appartementsrecht, eigendom van de Gemeente, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als **Rie Mastenbroekstraat 27, 1095 MJ Amsterdam**, kadastraal bekend als **gemeente Amsterdam, sectie K nummer 10031 A-8,** uitmakende het vier/tweehonderd dertiende onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw met verder toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K nummer 9902;
   hierna te noemen: het "Erfpachtrecht", door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zestien maart tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 67926, nummer 195, van een afschrift van een akte van uitgifte /verticale erfpachtsplitsing op zestien maart daarvoor verleden voor mr. M.G. Brummelhuis, notaris te Amsterdam, hierna 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 drie mei tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 68215, nummer 146, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs verleden op drie mei daarvoor voor mr. M.G. Brummelhuis, 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 meergezinskoopwoning cum annexis;
    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 zestien maart tweeduizend zestien en de einddatum van het huidige tijdvak is vijftien maart tweeduizend zes en zestig;
    ii. de canon bedraagt tweehonderd drieënveertig euro (€ 243,00) per jaar en kan voor het eerst worden herzien per zestien maart tweeduizend zes en zestig.
    iii. de erfpachtgrondwaarde bedraagt zestienduizend zevenhonderd zeventig euro (€ 16.770,00);
    iv. de halfjaarlijkse vervaldata van de canon zijn zestien maart en zestien november van ieder jaar;
    vi. tienjaarlijkse aanpassing van de canon vindt plaats conform artikel 8 van de AB 2000.

1.3 De Gemeente en Erfpachter zijn overeengekomen bij elektronisch verstuurde aanbiedingsbrief van de Gemeente de dato één en twintig januari tweeduizend gevolgd door een elektronische acceptatie van de Erfpachter de dato negentien maart 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 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 (Gemeenteblad 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: meergezinskoopwoning cum annexis.
   Blijkens de aanbiedingsbrief (als bedoeld in artikel 1.3 van deze akte) wordt uitgegaan van een vloeroppervlakte van veertig vierkante meter (40 m^2) 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 vijftien maart tweeduizend zes en zestig 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.

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 vijfennegentig euro en veertien eurocent (€ 295,14). Dit canonbedrag is gebaseerd op een erfpachtgrondwaarde van achttienduizend zevenhonderd tweeënnegentig euro (€ 18.792,00), 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.
Tot en met de Einddatum blijft Erfpachter de canon als bedoeld in artikel 4 van deze akte
betalen.

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 Rie van Mastenbroekstraat 27 te Amsterdam, [E14364/9] 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 wijzing 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

Bij kantoor notaris te Amsterdam als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft.

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 ontlenen.

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 tien minuten.
(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

Ondergetekende, mevrouw Stella Blom - Visser, kandidaat notaris, hierna te noemen: 'notaris' als waarnemer van mevrouw mr. Elise Geertje Visser, notaris te Amsterdam, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

Ondergetekende, mevrouw Stella Blom - Visser, kandidaat notaris, hierna te noemen: 'notaris' als waarnemer van mevrouw mr. Elise Geertje Visser, 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 09-11-2020 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 79615 nummer 30.
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 18B1001CFBC5300E5CC53AF6AB6486DAFE92AD61 toebehoort aan Stella Blom - Visser.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.