Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Zuider Vastgoed B.V.
P/a Kasper Notariaat
T.a.v. de (10)(2e)
Postbus 75303
1070 AH Amsterdam

Datum	19 mei 2017
Dossiernummer	E 285/7 en E 285/8
Ons kenmerk	2017-2336
Behandeld door	Dhr (10)(2e) (10)(2e), Grond en Ontwikkeling, (10)(2e) (10)(2e)@amsterdam.nl
Bijlagen	Financiële bijlage Acceptatieformulier Algemene bepalingen 2000
Onderwerp	Aanbieding samenvoeging, bestemmingswijziging en splitsing in appartementsrechten van de erfpachtrechten Paulus Potterstraat (10)(2e) en (10)(2e) te Amsterdam

Op 27 oktober 2015 is er namens u toestemming gevraagd om de hieronder omschreven erfpachtrechten samen te voegen tot één erfpachtrecht, de vastgelegde bestemming te wijzigen en het samengevoegde erfpachtrecht te splitsen in appartementsrechten. U heeft deze toestemming nodig omdat uw panden op erfpachtgrond staan. Dit leest u in het Collegebesluit erfpachtbeleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten van 29 juni 2010 op www.amsterdam.nl/erfpacht. Voor wat betreft de bestemmingswijziging kunt u dit lezen in artikel 9 sub a van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915 en inzake de splitsing in appartementsrechten leest u dit in artikel 9 sub d van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1915.

Hierbij ontvangt u de aanbieding voor de samenvoeging, bestemmingswijziging en splitsing in appartementsrechten. Ook leest u welke stappen u verder moet nemen.

I. SAMENVOEGING ERFPACHTRECHTEN

U kreeg van stadsdeel Zuid op 1 februari 2016 een omgevingsvergunning met nummer 2015453 om de hieronder omschreven erfpachtrechten samen te voegen.

ERFPACHTRECHT (10)(2e)

Plaatselijke aanduiding:	Paulus Potterstraat (10)(2e)
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie (10)(2e) nummer (10)(2e)
Kavelgrootte:	246 m²

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

(10)(2e)

Bestemming:	Woning
Tijdvak:	16 april 1975 tot en met 15 april 2025
Dossiernummer:	E 285 /7
Algemene Bepalingen:	AB 1915 (vaste canon)

ERFPACHTRECHT 2

Plaatselijke aanduiding:	Paulus Potterstraat [redacted]
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, [redacted] nummer [redacted]
Kavelgrootte:	246 m²
Bestemming:	Woning en kantoor
Tijdvak:	16 april 1975 tot en met 15 april 2025
Dossiernummer:	E 285 /8
Algemene Bepalingen:	AB 1915 (vaste canon)

Algemene bepalingen (AB) zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die bij het sluiten van een erfpachtcontract van toepassing worden verklaard. De gemeenteraad van Amsterdam stelt deze vast. Op de samen te voegen erfpachtrechten zijn dezelfde algemene bepalingen van toepassing. Deze blijven van toepassing voor het samengevoegde erfpachtrecht.

Bijzondere bepalingen zijn voorwaarden die gelden voor één bepaald erfpachtcontract. U kunt ze vinden in uw notariële erfpachtakte. De bijzondere bepalingen die op elk van de erfpachtrechten van toepassing zijn, blijven van toepassing op het nieuw te vormen erfpachtrecht. Als de bestaande bijzondere bepalingen in strijd zijn met deze bijzondere bepalingen, dan gaan de nieuwste bijzondere bepalingen voor.

De hierboven genoemde erfpachtrechten worden samengevoegd tot één erfpachtrecht met de volgende gegevens, hierna aan te duiden als het samengevoegde erfpachtrecht:

Plaatselijke aanduiding:	Paulus Potterstraat [redacted]
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, [redacted] nummers [redacted]
Totale kavelsgrootte:	492 m²
Bestemming:	Woningen en kantoor
Canon per jaar:	[redacted]
Boekwaarde:	[redacted]
Basisschaduwgrondwaarde:	[redacted]
Algemene bepalingen:	AB 1915 (vaste canon)
Tijdvak:	16 april 1975 tot en met 15 april 2025
Vervaldata van de canon:	16 april en 16 oktober
Ingangsdatum samenvoeging:	16 april 2017

II. BESTEMMINGSWIJZIGING

U wil de vastgelegde bestemming woningen en kantoor wijzigen. Hieronder leest u onze aanbieding van de bestemmingswijziging en welke voorwaarden daarbij horen. Als aan alle voorwaarden is voldaan, wordt het erfpachtcontract aangepast.

[redacted]

Voorwaarden

1. **Algemene en bijzondere bepalingen**

Algemene bepalingen (AB) zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die bij het sluiten van een erfpachtcontract van toepassing worden verklaard. De gemeenteraad van Amsterdam stelt deze vast. De AB 1915 blijven voor u van toepassing. Alle overige bijzondere bepalingen blijven van toepassing na de bestemmingswijziging. Bijzondere bepalingen zijn voorwaarden die gelden voor één bepaald erfpachtcontract. U kunt ze vinden in uw notariële erfpachtakte.
Als de bestaande bijzondere bepalingen in strijd zijn met deze bijzondere bepalingen, dan gaan de nieuwste bijzondere bepalingen voor.

2. **Vergunning**

Op 1 februari 2016 kreeg u een omgevingsvergunning van stadsdeel Zuid met OLO-nummer (10)(2e)

3. **Nieuwe bestemming en ingangsdatum**

De bestemming van het samengevoegde erfpachtrecht is vanaf datum aktepassering:
- 2 kantoorruimten op de begane grond en de beletage groot 528 m² bvo;
- op eerste, tweede en derde verdieping 3 koopwoningen groot in totaal 813 m² bvo met een dakterras groot 193 m² bvo en een berging, welke slechts als zodanig mag worden gebruikt.

Vanaf datum aktepassering mag u het erfpachtrecht alleen nog conform deze bestemming gebruiken.

4. **Geen canonverhoging**

De marktwaarde van de grond wordt niet hoger door de bestemmingswijziging. De canon (vergoeding) blijft daarom hetzelfde.

5. **Vervaldata**

De halfjaarlijkse data waarop u de canon betaalt, wijzigen niet na de bestemmingswijziging. U blijft de canon betalen voor of op 16 april en 16 oktober.

III. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De splitsing in appartementsrechten betreffend het hierboven omschreven samengevoegde erfpachtrecht.

Voorwaarden

1. **Algemene en bijzondere bepalingen**

Algemene bepalingen (AB) zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die bij het sluiten van een erfpachtcontract van toepassing worden verklaard. De gemeenteraad van Amsterdam stelt deze vast. De AB 2000 worden op uw samengevoegde percelen van toepassing. U vindt ze in de bijlagen. Alle overige bijzondere bepalingen blijven van toepassing na de splitsing in appartementsrechten. Deze bepalingen kunt u vinden in uw notariële erfpachtakte. Als de

bestaande bijzondere bepalingen in strijd zijn met deze bijzondere bepalingen, dan gaan de nieuwste bijzondere bepalingen voor.

2. Vergunning

Het kan zijn dat u voor de splitsing in appartementsrechten ook een vergunning moet aanvragen bij stadsdeel Zuid. Met deze vergunning wordt gekeken of de voorgenomen splitsing in appartementsrechten voldoet aan de huisvestingswet en de daaraan gekoppelde gemeentelijke Huisvestingsverordening. Belt u daarvoor met het algemene informatienummer 14 020.

3. Ingangsdatum

De toestemming voor de splitsing in appartementsrechten gaat in op datum aktepassering.
De canon wordt als gevolg van de splitsing herverdeeld over de te vormen appartementsrechten en voor het eerst per appartementsrecht in rekening gebracht op 16 april 2017.

4. Einde tijdvak

De einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht blijft na de splitsing in appartementsrechten hetzelfde: 15 april 2025.
De canon is een afgeleide van de grondwaarde onder uw pand. Wanneer het tijdvak van een erfpachtrecht afloopt, wordt de canon opnieuw vastgesteld op basis van de dan geldende grondwaarde. Dit leidt vaak tot een verhoging, maar soms ook tot een verlaging van de canon. Per 16 april 2025 wordt de canon van uw erfpachtrecht herzien.

5. Betalingswijze canon

Na de splitsing in appartementsrechten, gaat u een jaarlijks geïndexeerde canon betalen. Dat betekent dat de canon elk jaar wordt aangepast aan de inflatie, verminderd met 1%. De canon wordt voor het eerst geïndexeerd op: 16 april 2018. U leest dit in artikel 7 van de AB 2000.

6. Vervaldata jaarlijkse canon

De halfjaarlijkse data waarop de canon betaald moet worden, wijzigen niet na de splitsing in appartementsrechten. U blijft de halfjaarlijkse termijnen van de canon betalen voor of op 16 april en 16 oktober.

7. Bruto vloeroppervlakte en bestemming appartementsrechten

Voor elk appartementsrecht wordt de bestemming en het bruto vloeroppervlak in vierkante meters in de notariële akte vastgelegd. Voor de appartementsrechten die zijn bestemd tot gebruik als afzonderlijke woning wordt de bestemming 'koopwoning' in de notariële akte vastgelegd.

Notariële akte

Bij de samenvoeging, de bestemmingswijziging en de splitsing in appartementsrechten wordt het erfpachtcontract tussentijds gewijzigd. Bij een aanpassing van het erfpachtcontract moet de notaris een nieuwe akte opmaken. De notariële akte wordt ook ingeschreven in het Kadaster. De wijzigingen moeten binnen zes maanden in een notariële akte zijn vastgelegd. De kosten hiervoor, plus de overige kosten betaalt u zelf. U kiest de notaris die de akte opmaakt.

(10)(2e)

(10)(2e)

Hoe lang is deze aanbieding geldig?
Deze aanbieding is geldig tot 19 juli 2017. Na deze datum vervalt de aanbieding.

Wat gebeurt er nu?
U vult het acceptatieformulier volledig in als u akkoord gaat met ons aanbod. Stuurt u dit **vóór 19 juli 2017** naar ons terug. Vergeet niet het formulier te ondertekenen en de notaris van uw keuze in te vullen. Zodra wij het ondertekende acceptatieformulier van u hebben ontvangen, vragen wij het college van burgemeester en wethouders om bestuurlijke goedkeuring voor de samenvoeging erfpachtrechten, de bestemmingswijziging en de splitsing in appartementsrechten. Daarna komt de overeenkomst tot samenvoeging erfpachtrechten, bestemmingswijziging en splitsing in appartementsrechten tot stand.

Als u niet akkoord gaat met dit aanbod, laat u ons dat weten via erfpacht@amsterdam.nl. De erfpachtrechten blijven dan als twee afzonderlijk erfpachtrechten bestaan, de bestemming blijft ongewijzigd en de erfpachtrechten ongesplitst.

Waar moet u nog meer op letten?
- De financiële bijlage maakt onderdeel uit van deze aanbieding. Als u de aanbieding accepteert, accepteert u ook de financiële bijlage.
- Heeft u een hypotheek? Dan kan uw bank of notaris u vertellen of de samenvoeging, of de bestemmingswijziging of splitsing in appartementsrechten gevolgen hebben voor uw hypotheek.

Heeft u nog vragen?
De heer A. (10)(2e) is via de telefoon 020-(10)(2e) of per e-mail (10)(2e)@amsterdam.nl bereikbaar voor uw vragen. Voor algemene informatie kunt u terecht op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)

(10)(2e) (10)(2e)
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Meer informatie

Informatie over erfpacht in Amsterdam en de vernieuwing van het erfpachtstelsel vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

(10)(2e)

Financiële bijlage splitsing in appartementsrechten

Canonverdeling

Hieronder ziet u hoe de huidige canon en grondwaarde worden verdeeld over na de splitsing ontstane appartementsrechten:

Index-nummer	Complex-aanduiding	Plaatselijke aanduiding alle te Amsterdam	Bestemming	Oppervlakte in m² BVO
[redacted]	(n.n.b.)	Paulus Potterstraat [redacted]	Kantoorruimte	299
[redacted]	(n.n.b.)	Paulus Potterstraat [redacted]	Kantoorruimte	230
10)(2e	(n.n.b.)	Paulus Potterstraat (10)(2e)	Koopwoning	261
[redacted]	(n.n.b.)	Paulus Potterstraat [redacted]	Koopwoning	261
[redacted]	(n.n.b.)	Paulus Potterstraat [redacted]	Koopwoning	291

Index-nummer	Canon	Grondwaarde
[redacted]	(10)(2b)	
[redacted]	(10)(2b)	
[redacted]	(10)(2b)	
[redacted]	(10)(2b)	
[redacted]	(10)(2b)	
Totaal	(10)(2b)	

(10)(2e)

Retouradres:
Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte
T.a.v. dhr. [redacted]
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM

ACCEPTATIEFORMULIER
Samenvoeging erfpachtrechten, bestemmingswijziging en splitsing in appartementsrechten

---

Verklaring

Ondergetekende(n): _____

geboren op: _____

te: _____

adres: _____

telefoonnummer: _____

e-mailadres: _____

te dezen handelend als: _____

van Zuider Vastgoed B.V., statutair gevestigd te: _____

verklaart/verklaren* in zijn/haar/hun* hoedanigheid van erfpachter(s) / bevoegd vertegenwoordiger(s) van de erfpachter* van de hieronder omschreven erfpachtrechten:

ERFPACHTRECHT 1

Plaatselijke aanduiding:	Paulus Potterstraat [redacted]
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam [redacted] nummer [redacted]
Kavelgrootte:	246 m²
Bestemming:	Woning
Tijdvak:	16 april 1975 tot en met 15 april 2025
Dossiernummer:	E 285 /7
Algemene Bepalingen:	AB 1915 (vaste canon)

ERFPACHTRECHT 2

Plaatselijke aanduiding:	Paulus Potterstraat [redacted]
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam [redacted] nummer [redacted]
Kavelgrootte:	246 m²
Bestemming:	Woning en kantoor

* doorhalen wat niet van toepassing is

[redacted]

Tijdvak: 16 april 1975 tot en met 15 april 2025
Dossiernummer: E 285 /8
Algemene Bepalingen: AB 1915 (vaste canon)

akkoord te gaan met de aanbieding inclusief de financiële bijlage van 19 mei 2017 met kenmerk 2017-(10)(2e) en te voldoen aan alle daarin gestelde voorwaarden.

Notarisgegevens

De notariële akte van samenvoeging van de erfpachtrechten wordt ondertekend bij notaris:

Naam : _____

Kantoor : _____

Adres/ Postbus : _____

Postcode : _____

Vestigingsplaats : _____

(door erfpachter(s) / bevoegd vertegenwoordiger(s)* in te vullen)

Ondertekening

Datum: _____ Plaats : _____

Handtekening:

_____

Let u ook op:

- **Alleen de erfpachter of een door de erfpachter gevolmachtigd persoon kan dit acceptatieformulier ondertekenen. Stuurt u een volmacht mee als dit op u van toepassing is. U kunt zelf een volmacht opstellen of de notaris vragen dat te doen.**

- **Is sprake is van meerdere erfpachters of meerdere bevoegde personen? Dan moeten zij allemaal dit acceptatieformulier ondertekenen.**

- **Vergeet niet een kopie van uw legitimatiebewijs toe te voegen. Wij vernietigen de kopie nadat wij uw identiteitsgegevens gecontroleerd hebben.**

(10)(2e)

(10)(2e)