MB2010.009912

Besluit tot splitsing in appartementsrechten van het erfpachtrecht aan Fannius Scholtenstraat (10)(2e) te Amsterdam.
EW 1134/10

De Plv. Teamleider Bedrijven van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, handelend namens het dagelijks bestuur van het stadsdeel West:

Overwegende dat:
- Stichting Ymere, erfpachter van het erfpachtrecht plaatselijk bekend als Fannius Scholtenstraat (10)(2e) (10)(2e)te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie Y, nummers (10)(2e) en (10)(2e) totale oppervlakte 154 m², de gemeente Amsterdam heeft verzocht om het erfpachtrecht in 8 appartementsrechten te splitsen;
- op het erfpachtrecht thans van toepassing zijn de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998, vastgesteld bij raadsbesluit van 11 november 1998, nummer 532;
- ingevolge artikel 21 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 de erfpacht kan worden gesplitst in appartementsrechten, mits er voorafgaand schriftelijke toestemming van het dagelijks bestuur van het stadsdeel West is verkregen;
- met de erfpachter onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring overeenstemming is bereikt om krachtens het bepaalde in voornoemd artikel het erfpachtrecht te splitsen in appartementsrechten;
- als gevolg van het vigerend splitsingsbeleid de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad bij zijn besluit van 15 november 2000, nummer 689 (hierna te noemen AB 2000), op de afzonderlijke appartementsrechten van toepassing worden verklaard;
- voor alle appartementsrechten geldt dat het tijdstip waarop het lopende tijdvak zal eindigen, zal vallen op 31 januari 2014, zodat op 1 februari 2014 het volgende tijdvak een aanvang zal nemen, met alle daaraan verbonden rechtsgevolgen;
- de erfpachter per ingangsdatum van de splitsing, zijnde 1 augustus 2010 de canon voor het tijdvak van 50 jaar, lopende van 1 augustus 2010 tot en met 31 juli 2060, afkoopt tegen betaling van een afkoopsom groot (10)(2b) ;
- de erfpachtaanbieding d.d. 17 juni 2010 met nummer 2010.007562 is geaccepteerd op 7 juli 2010;

Gelet op de Verordening op de stadsdelen, vastgesteld door de gemeenteraad waarbij het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel bevoegd is verklaard om besluiten als het onderhavige te nemen;

Gelet op het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties, zoals vastgesteld door Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amsterdam bij hun besluit nr. BD2008-002876 van 27 mei 2008 en gepubliceerd in het gemeenteblad 62.3B.08;

Gelet op het Convenant splitsing en verkoop van sociale huurwoningen 2008-2016;

Gelet op het algemene mandaatbesluit van Burgemeester en Wethouders van 28 mei 2002 nr. AB 2002/5681, gewijzigd bij besluit van 11 januari 2005;

Gelet op het mandaatbesluit voor het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam van Burgemeester en Wethouders van 24 juni 2003, nr. 2003/7569 ROIB;

MB2010.009912

Gelet op de aan de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam bij besluit van de burgemeester van Amsterdam van 15 september 2003 nr. AB 2003/13133 verleende volmacht respectievelijk machtiging tot het namens de gemeente Amsterdam verrichten van privaatrechtelijke handelingen en feitelijke handelingen;

Gelet op het besluit van de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam van 1 juli 2006 tot het verlenen van ondervolmacht respectievelijk ondermachtiging aan functionarissen van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (Ontwikkelingsbedrijf) zulks met het recht van substitutie ten behoeve van de notarissen en medewerkers van het kantoor van de behandelende notaris, door onderge(vol)machtigde(n) aan te wijzen;

Gelet op het besluit van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Westerpark (thans stadsdeel West) van 20 januari 2009 met nummer 2009/78, waarbij de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam met ingang van 1 januari 2009 gemandateerd en gevolmachtigd wordt om namens hem te besluiten tot (het aangaan van) privaatrechtelijke rechtshandelingen ten behoeve van de uitvoering van het erfpachtbeheer, welke valt onder de verantwoordelijkheid van het stadsdeel Westerpark en de gemeente terzake te vertegenwoordigen;

BESLUIT:

I. Ter gelegenheid van de voorgenomen splitsing in appartementsrechten dient Stichting Ymere, erfpachter, over te gaan tot afkoop van de canon voor het tijdvak van 50 jaar, lopende van 1 augustus 2010 tot en met 31 juli 2060, tegen betaling van een afkoopsom groot (10)(2b) en dit in de notariële akte te constateren;

II. Aan erfpachter, met ingang van 1augustus 2010 toestemming te verlenen voor splitsing in appartementsrechten van het erfpachtrecht plaatselijk bekend als Fannius Scholtenstraat (10)(2e) en (10)(2e)te Amsterdam , kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie Y, nummers (10)(2e) en (10)(2e) totale oppervlakte 154 m², zulks onder van toepassing verklaring van de AB 2000, alsmede de bijzondere bepalingen vermeld in de akte van uitgifte.

III. Van onderhavig besluit maakt bijlage A onderdeel uit en vormt hiermee een onverbrekelijk geheel. Op bijlage A staan de erfpachtgegevens van de na splitsing ontstane rechten vermeld. De splitsing in appartementsrechten wordt als volgt vastgesteld en onder de volgende bepalingen:

- de bestemming luidt zoals omschreven in bijlage A onder 3;
- de oppervlakte voor de bebouwing van elk recht, zoals opgenomen in bijlage A onder 5 luidt in aantal m^2 bruto vloeroppervlakte (NEN 2580);
- aan ieder recht wordt een marktconforme canon toegekend, zoals opgenomen in bijlage A onder 6;
- aan ieder recht wordt voor de periode lopende van 1 augustus 2010 tot en met 31 juli 2060 een marktconforme afkoopsom toegekend, zoals opgenomen in bijlage A onder 7;
- per 1 augustus 2060 zal de marktconforme canon, zoals omschreven in bijlage A onder 6 van ieder afzonderlijk recht worden herzien conform de procedure, zoals vastgelegd in artikel 11 van de na de splitsing van toepassing zijnde Algemene bepalingen 2000, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van 15 november 2000, nummer 689.

IV. De valutadata voor de canon wordt gesteld op 1 februari en 1 augustus van elk jaar.

V. Elk na splitsing ontstane recht, voor zover het één of meerdere woningen omvat, mag slechts worden vervreemd aan:

a. de huurder op het moment van splitsing van het recht, danwel
b. een gegadigde voor een recht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder, als bedoeld in het vorige lid, van het desbetreffende erfpachtrecht.

VI. Op het moment van overdracht van de woning dient de bestemming van het gesplitste recht, na betaling van de jaarlijks door B&W vast te stellen eenmalige bijdrage, gewijzigd te worden in "koopwoning".

VII. In de akte tot splitsing dient te worden opgenomen dat de bestemmingswijziging niet meer plaats zal vinden indien:
1. het in artikel 3 van het Convenant splitsing en verkoop van sociale huurwoningen 2008-2016 afgesproken aantal te verkopen woningen binnen (een deel van) een stadsdeel is bereikt[1];
2. aan de positieve zienswijze conform artikel 12 van het Convenant met betrekking tot de te leveren woning(en) niet is voldaan.

VIII. Mocht(en) de bestemming(en) van het terrein/de terreinen afwijken van de bestemming(en) aangegeven in de akte van vestiging van het erfpachtrecht danwel in de laatst bekende akte, zonder dat duidelijk is dat daarvoor de vereiste toestemming is verkregen, dan behoudt de gemeente zich daaromtrent alle rechten voor.

IX. Vast te stellen dat de erfpachter heeft verklaard dat de woningen op het moment van verkoop of indien er bij akte van splitsing een Vereniging van Eigenaren wordt opgericht, op het moment dat de erfpachter de meerderheid in deze Vereniging van Eigenaren verliest, voldoen aan de kwaliteitseisen zoals vastgesteld door Burgemeester en Wethouders bij zijn besluit van 29 oktober 2002, nummer 2002/12133 ROIB en/of aan de eventuele besluiten die ter vervanging en/of aanvulling daarvan worden vastgesteld.

X. Te bepalen dat de kosten die verbonden zijn aan het opstellen van de notariële akte van conversie, samenvoeging en splitsing in appartementsrechten en de inschrijving daarvan in het Kadaster, alsmede de overige kadastrale kosten door de erfpachter zullen worden gedragen.

XI. Vast te stellen dat de appartementsrechten geacht worden tezamen één bouwblok te vormen.

Amsterdam, 22 juli 2010

(10)(2e) (10)(2e)
Plv. Teamleider Bedrijven
Bureau Erfpacht

[1] art. 4 Convenant splitsing en verkoop van sociale huurwoningen 2008-2016