Gemeente Amsterdam

MB 2016-20

Besluit tot herziening van het erfpachtrecht gelegen aan Van Kinsbergenstraat (10)(2e) te Amsterdam
EW 1568/2

Het afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte, handelend namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Gelet op het Bevoegdhedenbesluit ambtelijke organisatie Amsterdam van burgemeester en wethouders van 16 december 2014, nummer BD2014-01377613776;

Gelet op het (onder-)ondermandaat- en (onder-)onder(vol)machtigingsbesluit ten behoeve van Erfpacht en Uitgifte van 17 februari 2015;

Overwegende dat:
- op 26 oktober 2015 onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring een gemeentelijke aanbieding is gedaan met nummer 2015-10463, van welke aanbieding een kopie aan dit besluit is gehecht;
- de erfpachter op 18 december 2015 door ondertekening van het bericht van acceptatie akkoord is gegaan met de voorwaarden zoals verwoord in voornoemde aanbieding;

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;

BESLUIT

Toestemming te verlenen voor de herziening van het erfpachtrecht onder de voorwaarden en bepalingen zoals met de erfpachter overeengekomen en opgenomen in aangehechte aanbieding.

Amsterdam, 6 januari 2016,

(10)(2e)

(10)(2e) (10)(2e)

Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

(10)(2e)

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Stichting Ymere
T.a.v. de heer [redacted]
Postbus 2412
1000 CK Amsterdam

Datum	26 oktober 2015
Ons kenmerk	2015-10463
Dossiernummer	EW 1568/2
Behandeld door	[redacted], o[redacted], [redacted]@amsterdam.nl
Bijlage	Bericht van acceptatie en berekening afkoopsom
Onderwerp	Aanbieding bestemmingswijziging en vaststelling afkoopsom in het kader van de canonherziening einde tijdvak

Geachte heer [redacted],

Volgens onze gegevens is Stichting Ymere erfpachter van het hieronder omschreven erfpachtrecht:

Erfpachtrecht

Plaatselijke aanduiding:	Van Kinsbergenstraat [redacted] te Amsterdam
Kadastrale gemeente:	Sloten, [redacted] nummer [redacted]
Bestemming (volgens akte):	3 sociale huurwoningen en 1 bedrijfsruimte
Dossiernummer:	EW 1568/2
Algemene Bepalingen:	AB 1998 (canonbetalend)
Datum einde tijdvak:	30 april 2016
Vervaldata:	1 mei en 1 november

Op het erfpachtrecht zijn de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998, zoals vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van 11 november 1998, nr. 532 (hierna: AB 1998), van toepassing.

Per **1 november 2002** is het erfpachtrecht geconverteerd van een tijdelijk naar een voortdurend erfpachtrecht. Bij de conversie is bepaald dat het financiële regime, alsmede de afspraken voortvloeiende uit het Uitvoeringsbesluit, (dan wel de regelingen die door de Gemeente Amsterdam ter vervanging daarvan of ter aanvulling daarop zullen zijn gesteld) zoals deze van toepassing waren op het tijdelijk erfpachtrecht, van toepassing blijven op het geconverteerde erfpachtrecht. Dit betekent dat de canonherziening conform artikel IV C van het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties 2008 (zoals vastgesteld door Burgemeester en

Wethouders van de Gemeente Amsterdam bij hun besluit nr. BD 2008-002876 van 27 mei 2008 en gepubliceerd in het gemeenteblad 62.3B.08 d.d. 6 juni 2008) zal geschieden. Op grond van dit artikel vindt canonherziening einde tijdvak plaats.

Aan de canonherziening zijn de in deze aanbieding opgenomen voorwaarden verbonden.

Complexgegevens

Volgens onze gegevens (uitgifteakte omvat het betreffende complex 3 sociale huurwoningen en 1 bedrijfsruimte. Het complex valt in de categorie vooroorlogs.

Bestemmingswijziging
De gemeente heeft geconstateerd dat het huidige gebruik van het perceel niet in overeenstemming is met de toegestane bestemming van het erfpachtrecht. Het perceel is namelijk in gebruik als 3 sociale huurwoningen en 1 kantoorruimte. De toegestane bestemming van het erfpachtrecht luidt volgens de erfpachtakte: "3 sociale huurwoningen en 1 bedrijfsruimte".

Op grond van het vorenstaande en de door u ingezonden stukken, verleent de gemeente Amsterdam privaatrechtelijke toestemming voor het wijzigen van de bestemming, onder de voorwaarde dat de canon voor het nieuwe tijdvak wordt bepaald op basis van de nieuwe bestemming. Deze nieuwe bestemming dient tevens vastgelegd te worden in de notariële akte canonherziening einde tijdvak.
De nieuwe bestemming van het erfpachtrecht luidt: "3 sociale huurwoningen met totaal 360 m² b.v.o. en 1 kantoorruimte van 88 m² b.v.o.".
Het erfpachtrecht mag slechts conform deze bestemming worden gebruikt.

Canonherziening
Op 30 april 2016 eindigt het huidige tijdvak. Het nieuwe tijdvak gaat in op 1 mei 2016 en eindigt op 30 april 2091.

Algemene en bijzondere bepalingen
De algemene en bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing waren, blijven onverkort van toepassing.
Voor zover de bijzondere bepalingen uit deze aanbieding strijdig zijn met de reeds van toepassing zijnde bijzondere bepalingen, prevaleren de meest recente bijzondere bepalingen.

Canon en afkoopsom
De canon voor het nieuwe tijdvak van 75 jaar dient te worden afgekocht. De afkoopsom dient uiterlijk op de eerste dag van het nieuwe tijdvak te zijn voldaan. Bij ontvangst van de afkoopsom na deze datum wordt wettelijke rente wegens te late betaling in rekening gebracht.
Voor het bepalen van de totale afkoopsom voor het complex is het aantal woningen van belang en voorts de categorie waarin de woningen vallen. De woningen vallen in de categorie vooroorlogs.
Op grond van artikel XIII UB 2008 wordt de afkoopsom voor deze categorie voor het kalenderjaar 2015 bepaald op (10)(2b) per woning.

Voor bedrijfsruimten en overige bestemmingen met een oppervlakte van maximaal twee keer het gemiddelde oppervlak van een woning binnen het bovengenoemde complex, geldt een evenredige afkoopsom als die voor de woningen binnen onderhavig complex.

Op grond van de hierboven genoemde eenheden in het erfpachtrecht bedraagt de afkoopsom voor de periode van 1 mei 2016 tot en met 30 april [redacted].

De op het moment van herziening geldende nieuwe grondwaarde is gelijk aan de afkoopsom voor 75 jaar. De jaarlijkse canon wordt berekend op basis van het canonpercentage (als bedoeld in de actuele instructie voor de vooruitbetaling van de canon 4 % voor het 4e kwartaal van 2015) van die nieuwe grondwaarde en bedraagt [redacted].

Betaling afkoopsom
Nadat wij van u het ondertekende antwoordformulier hebben ontvangen, ontvangt u van ons een nota voor de afkoopsom.

Het bedrag ad [redacted] dient vòòr 1 mei 2016 te zijn bijgeschreven op rekening [redacted] t.n.v. Gemeente Amsterdam Grond en Ontwikkeling onder vermelding van: "afkoopsom dossier EW 1568/2".

Rente
Indien de afkoopsom wordt voldaan na 1 mei 2016, is wettelijke rente verschuldigd over de periode vanaf deze datum tot aan de datum van ontvangst van het verschuldigde bedrag. Indien van toepassing ontvangt u hiervoor een aparte nota.

Bericht van acceptatie
Ik verzoek u het bijgevoegde bericht van acceptatie in te vullen en te ondertekenen en vóór 26 december 2015 terug te sturen naar erfpacht@amsterdam.nl t.a.v. mevrouw [redacted].

Goedkeuring college van burgemeester en wethouders
Deze aanbieding wordt gedaan onder voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders.

Notariële akte
De bestemmingswijziging en canonherziening dienen in een notariële akte te worden geconstateerd. U kunt op bijgevoegd antwoordformulier uw keuze van een in Amsterdam gevestigde notaris aangeven.

Na ontvangst van het door u ingevulde bericht van acceptatie zullen wij de door u aangegeven notaris verzoeken de akte van bestemmingswijziging en canonherziening einde tijdvak op te stellen en uiterlijk op de einddatum van het huidige tijdvak te passeren.
De kosten van de notariële akte tot bestemmingswijziging en canonherziening einde tijdvak en de inschrijving daarvan in het Kadaster, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

[redacted]

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de in het briefhoofd van deze brief genoemde behandelaar van uw dossier.

Hoogachtend,

(10)(2e)

(10)(2e) (10)(2e)

Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte
T.a.v.: mevrouw (10)(2e) en (10)(2e)
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM

BERICHT VAN ACCEPTATIE
bestemmingswijziging en canonherziening einde tijdvak

Naam: _____
Geboorteplaats: _____
Geboortedatum: _____
Woonadres: _____

te dezen handelend als zelfstandig / gezamenlijk bevoegd bestuurder(s) (*s.v.p. doorstrepen wat niet van toepassing is*) van de stichting:

Stichting: _____
Postbus: _____ te AMSTERDAM,

welke stichting bij dezen verklaart:

- akkoord te zijn met de aanbieding bestemmingswijziging en canonherziening einde tijdvak en de voorwaarden die daaraan zijn gesteld, een en ander zoals vermeld in de aanbieding van Grond en Ontwikkeling d.d. 26 oktober 2015 met kenmerk 2015-10463 betreffende het erfpachtrecht:

-

Erfpachtrecht	
Plaatselijke aanduiding:	Van Kinsbergenstraat (10)(2e) te Amsterdam
Kadastrale gemeente:	Sloten, (10)(2e) nummer (10)(2e)
Bestemming (volgens akte):	3 sociale huurwoningen en 1 bedrijfsruimte
Dossiernummer:	EW 1568/2
Algemene Bepalingen:	AB 1998 (canonbetalend)
Datum einde tijdvak:	30 april 2016
Vervaldata:	1 mei en 1 november

- de afkoopsom ad (10)(2b) uiterlijk op het moment van aktepassering te voldoen op rekeningnummer (10)(2e) t.n.v. Gemeente Amsterdam Grond en Ontwikkeling onder vermelding van dossiernummer EW 1568/2.

(10)(2e)

Notarisgegevens:

De notariële akte inzake de bestemmingswijziging en canonherziening einde tijdvak zal worden ondertekend ten overstaan van notaris:

Naam : _____

Kantoor : _____

Adres : _____

Vestigingsplaats : _____

(door erfpacht(st)er / bevoegd vertegenwoordiger(s)* in te vullen)

Ondertekening

Aldus verklarende op: _____ te : _____

Handtekening:

_____

Voeg een kopie van uw legitimatiebewijs toe. Wij hebben de volgende gegevens van u nodig: naam, geboortedatum, geboorteplaats en handtekening. Na controle van de gegevens zullen wij uw kopie legitimatiebewijs vernietigen.

Tekent u als vertegenwoordiger van de bevoegde persoon/personen? Voeg dan een volmacht toe.

0663

berekening afkoopsom
Canonherziening einde tijdvak

Bijlage berekening bij aanzeggingsbrief met kenmerk 2015-10463

Dossiernummer EW1568/2

AB 1998

bestemming	afkoopsom per eenheid	aantal	afkoopsom
woningen vooroorlogs	(10)(2b)	3	(10)(2b)
kantoorruimten <2 x gemiddelde van de woningen	(10)(2b)	1	(10)(2b)
overig		0	-
totaal			(10)(2b)
totaal afgerond			(10)(2b)
canonpercentage		4,00%	
depreciatiefactor bedrijven indien >2 x gemiddelde		0,75	
canon			(10)(2b)

Bouwjaar volgens BAG
Berekening overige bestemmingen

BVO totaal van de woningen	360		(*)
Aantal woningen	3		
Gemiddelde van de woningen		120,00	
Factor (*)	2		240,00
BVO <= 2x gemiddelde van de woningen			

Kantoorruimte Van Kinsbergenstraat 71

BVO (invullen)	88		
Evenredig afrekenen met wonen omdat 89 < 267			
Afkoopsom vooroorlogs(invullen)	(10)(2b)		(**)
Afkoopsom evenredig		(10)(2b)	

(*)UB2008 art.XIII, 8 Niet-woonbestemmingen
(**) volgens grondprijsbepaling 2015 of grondprijsadvies

(10)(2e)