Gemeente Amsterdam

Memo

Aan	(10)(2e) (10)(2e)
Van	(10)(2e) (10)(2e)
Kenmerk	2019-9774
Datum	3 september 2019
Onderwerp	Samenvoeging van erfpachtrechten met AB1998 (Ruysdaelkade (10)(2e) te Amsterdam) EW1497/10 en EW1497/11

Beste (10)(2e),

Woningstichting Rochdale heeft ons verzocht om de erfpachtrechten van de dossiers EW1497/10 en EW1497/11 samen te voegen. Het gaat om de samenvoeging van een perceel tuin bij de woning aan de Ruysdaelkade (10)(2e) te Amsterdam. De bestemming en financiële voorwaarden wijzigen hierbij niet.
Een bijzonderheid is dat Stichting Ymere nu nog erfpachter van de tuin is. De samenvoeging zal pas plaatsvinden als Stichting Ymere het erfpachtrecht heeft overgedragen aan Woningstichting Rochdale.

In bijgaande aanbieding wordt geanticipeerd op het nog vast te stellen "Beleid voor afkoopsommen, depreciatie, perceel- en tuinuitbreiding, bestemmings- en bebouwingswijziging, samenvoeging en verticale splitsing voor corporatierechten: AB1998, AB1985T".

Erfpachtwijzigingen kwamen bij woningcorporaties in het verleden zelden voor en daarom was er geen geschreven gemeentelijk beleid voor deze erfpachtwijzigingen. In de incidentele gevallen waar sprake was van erfpachtwijzigingen bij corporaties werd veelal aangesloten bij het vigerende beleid voor reguliere erfpachtrechten, hoewel dit beleid formeel gezien niet van toepassing was op corporaties.
Ook het in mei/juni 2017 door het College en de Raad in het kader van de VES vastgestelde nieuwe erfpachtbeleid is niet van toepassing op corporatierechten. Nu in toenemende mate verzoeken voor wijzigingen worden gedaan bestaat de behoefte ook beleid voor erfpachtwijzigingen voor woningcorporaties vast te stellen.

Dit conceptbeleid is nog in bewerking en zal door het college van B&W moeten worden vastgesteld. Het ligt voor de hand dit te doen op het moment dat ook het nieuwe Uitvoeringsbesluit door het college van B&W wordt vastgesteld. Het is de verwachting dat dit eind 2019 zal plaatsvinden, dan zal ook een werkinstructie worden vastgesteld.

In dit conceptbeleid is onder "D. Samenvoeging van Corporatierechten" bepaald: "De bepalingen in het beleid "Samenvoeging van erfpachtrechten", of een recentere versie daarvan, zijn – voor zover niet in strijd met deze werkinstructie – van overeenkomstige toepassing op Corporatierechten, met inachtneming van het onderstaande:

(10)(2e)

1. De samen te voegen rechten moeten dezelfde Algemene Bepalingen hebben als het Corporatierecht om voor samenvoeging in aanmerking te komen;
2. De notariskosten en overige lasten en belastingen van de samenvoeging komen volledig voor rekening van de corporatie."

Vooruitlopend op de vaststelling van het beleid en de werkinstructie zoals hiervoor beschreven, wordt in onderhavig dossier het hiervoor geciteerde toegepast. Er is geen bestemmingswijziging, geen meerwaarde, de canon en afkoopsom blijven gelijk.

Als je hiermee akkoord bent, verzoek ik je de aanbieding van 3 september 2019 met kenmerk 2019-9773 op pagina 5 te ondertekenen.

(10)(2e)