Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Woningsichting Rochdale
T.a.v. (10)(2e) (10)(2e)

Per e-mail: (10)(2e) @rochdale.nl

Datum 3 september 2019
Dossiernummers EW1497/10 en EW1497/11
Ons kenmerk 2019-9773
Behandeld door (10)(2e) (10)(2e), Grond en Ontwikkeling, (10)(2e) (10)(2e) @amsterdam.nl
Bijlagen Acceptatieformulier
Integriteitsclausule

Onderwerp Aanbieding samenvoeging van de erfpachtrechten Ruysdaelkade (10)(2e) en tuin bij Ruysdaelkade (10)(2e) te Amsterdam

Geachte heer (10)(2e),

CONSIDERANCE

A. Uitgifte en levering aan Stichting het Woningbedrijf Amsterdam

Op 5 oktober 1990 is een akte van uitgifte verleden, waarin in erfpacht is uitgegeven:
het perceel kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie R, nummers (10)(2e) en (10)(2e) ons dossiernummer E5057/1.
Voornoemde percelen zijn door een kadastrale inmeting vernummerd naar onder andere het perceel met nummer (10)(2e), welk perceel verder is vernummerd naar onder nummers (10)(2e) (groot 8 m²), hierna te noemen: het tuinperceel. Het tuinperceel is geleverd is aan Stichting het Woningbedrijf Amsterdam in een akte houdende "Vaststellingsovereenkomst en levering" van 23 juli 1998, ingeschreven in deel 15197 nummer 7.
Stichting het Woningbedrijf Amsterdam was erfpachter van het pand aan de Ruysdaelkade (10)(2e) te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie R, nummer (10)(2e) (groot 162 m²), hierna te noemen: het AB1998-perceel. Het AB1998-perceel en het tuinperceel zijn nooit samengevoegd tot één erfpachtrecht, hoewel het tuinperceel door de bewoners van het AB1998-perceel destijds wel in gebruik was genomen als tuin.
In deze aanbieding worden beide percelen alsnog samengevoegd.

(10)(2e)

B. Levering aan Woningstichting Rochdale – Ruiling met meer

Op 23 maart 2001 is een akte van ruiling en levering verleden. In deze akte wordt (onder andere) het AB1998-perceel door Stichting het Woningbedrijf Amsterdam overgedragen aan (geruild met) Intermezzo Stichting voor Jongeren Huisvesting. Hierbij is het tuinperceel abusievelijk niet overgedragen (geruild).
Stichting Ymere (destijds genaamd: Stichting het Woningbedrijf Amsterdam) en Woningstichting Rochdale (rechtsopvolger van Intermezzo Stichting voor Jongeren Huisvesting) zijn recentelijk overeengekomen dat het erfpachtrecht van het tuinperceel alsnog wordt overgedragen door Stichting Ymere aan Woningstichting Rochdale.
Deze aanbieding wordt daarom gedaan onder de opschortende voorwaarde dat Woningstichting Rochdale alsnog erfpachter wordt van het tuinperceel.

C. Splitsing in appartementsrechten – nieuw tijdvak

Stichting DUWO heeft in 2006 toestemming verzocht en ontvangen voor het splitsen in 6 appartementsrechten van het AB1998-perceel. Op grond van de AB1998 en het destijds geldende Uitvoeringsbesluit[1] heeft de gemeente toestemming voor de splitsing verleend, onder de voorwaarde dat per ingangsdatum van de splitsing een nieuw tijdvak ingaat en de canon wordt afgekocht voor het nieuwe tijdvak.
De splitsing is uiteindelijk niet in een akte vastgelegd, de erfpachter (Woningstichting Rochdale als rechtsopvolger van Stichting DUWO) heeft te kennen gegeven dat dit ook niet meer zal gebeuren. Partijen zijn overeengekomen de splitsing in te trekken met instandhouding van het nieuwe tijdvak en de afkoop van de canon voor het nieuwe tijdvak, te weten 1 oktober 2005 tot en met 30 september 2055, met instandhouding van de bestemming en overige algemene en bijzondere bepalingen. Voormelde intrekking van de splitsing blijkt uit een besluit van 12 december 2012 met nummer MB2012-17577.

AANBIEDING TOT SAMENVOEGING

De samenvoeging heeft betrekking op de hieronder omschreven erfpachtrechten:

Erfpachtrecht 1 EW1497/10

Plaatselijke aanduiding:	Ruysdaelkade [redacted]te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie R, nummer [redacted]
Kavelgrootte:	[redacted] m²
Bestemming:	4 sociale huurwoningen
Afkoopsom:	[redacted],-
Erfpachtgrondwaarde:	[redacted]
Dossiernummer:	EW1479/10
Algemene Bepalingen:	AB1998 (afkoop)
Tijdvak:	1 oktober 2005 tot en met 30 september 2055

[1] het Uitvoeringbesluit Erfpacht Woningcorporaties, zoals vastgesteld door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam bij hun besluit van 1 September 1998 nummer 97/256 ROIB,

[redacted]

Erfpachtrecht 2 EW1497/11

Plaatselijke aanduiding:	Tuin bij Ruysdaelkade [redacted] Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie R, nummer 6794
Kavelgrootte:	8 m²
Bestemming:	tuin
Afkoopsom:	[redacted]
Erfpachtgrondwaarde:	[redacted]
Dossiernummer:	EW1497/11
Algemene Bepalingen:	AB1966 (afkoop)
Tijdvak:	1 juli 1989 tot en met 30 juni 2039

Voorwaarden

1. Algemene Bepalingen

Algemene bepalingen (AB) zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die bij het sluiten van een erfpachtcontract van toepassing worden verklaard. Op de samen te voegen erfpachtrechten zijn verschillende algemene bepalingen van toepassing. Voor het nieuwe erfpachtrecht gelden, gezien de bijzondere omstandigheden van het geval, de AB1998.

2. Bijzondere bepalingen

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 voor zover daarvan in deze aanbieding niet wordt afgeweken. Als de bestaande bijzondere bepalingen in strijd zijn met de nieuwe bijzondere bepalingen, dan gaan de nieuwste bijzondere bepalingen voor.

3. Einde tijdvak

De tijdvakken van de samen te voegen erfpachtrechten lopen op verschillende data af. Gezien de bijzondere omstandigheden van het geval, wordt voor het samengevoegde erfpachtrecht het (langste) tijdvak van het AB1998-perceel aangehouden: 30 september 2055.

4. Vervaldata

De canon voor beide erfpachtrechten is afgekocht tot en met de einddatum van de huidige tijdvakken. Gezien de bijzondere omstandigheden van het geval zal er geen restitutie plaatsvinden.
De halfjaarlijkse vervaldata van de canon worden na de samenvoeging 1 april en 1 oktober van elk jaar.

5. Ingangsdatum samenvoeging

De juridische ingangsdatum van de samenvoeging is datum aktepassering.
De administratieve ingangsdatum van de samenvoeging is 1 oktober 2019.

6. Samengevoegd erfpachtrecht

De hierboven genoemde erfpachtrechten worden samengevoegd tot één erfpachtrecht met de volgende gegevens:

(10)(2e)

Plaatselijke aanduiding:	Ruysdaelkade [redacted]te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie R, nummers [redacted]
Totale kavelgrootte:	[redacted] m²
Bestemming:	4 sociale huurwoningen
Afkoopsom:	[redacted] ,-
Erfpachtgrondwaarde:	€ [redacted]
Algemene bepalingen:	AB1998 (afkoop)
Tijdvak:	1 oktober 2005 tot en met 30 september 2055
Vervaldata:	1 april en 1 oktober van elk jaar

Integriteitsclausule
Op onderhavige aanbieding (overeenkomst) is de integriteitsclausule van de gemeente van toepassing. De integriteitsclausule wordt als bijlage aan deze aanbieding gehecht en maakt onderdeel uit van deze aanbieding. Als u de aanbieding accepteert, accepteert u ook de integriteitsclausule.

Notariële akte
Bij een samenvoeging van erfpachtrechten wordt het erfpachtrecht tussentijds gewijzigd. Bij een aanpassing van het erfpachtrecht moet de notaris een nieuwe akte opmaken. De samenvoeging moet binnen zes maanden na het besluit van de gemeente zijn vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven bij het Kadaster. De kosten hiervoor, plus de overige kosten betaalt u zelf. U kiest de notaris die de akte opmaakt.

Als u niet binnen zes maanden meewerkt aan het tekenen van de akte is de gemeente bevoegd de overeenkomst tot wijziging van het erfpachtrecht te ontbinden.

Hoe lang is deze aanbieding geldig?
Deze aanbieding is geldig tot **twee maanden na dagtekening van deze aanbieding**. Na deze datum vervalt de aanbieding. Mocht u daarna toch een nieuwe aanbieding wensen te ontvangen, dan dient u een nieuwe aanvraag in te dienen. Op de nieuwe aanvraag zijn dan de op dat moment geldende (financiële) voorwaarden van toepassing.

Totstandkoming overeenkomst en voorbehoud
Deze aanbieding wordt gedaan onder de voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders haar bestuurlijke goedkeuring daarvoor verleent. Dit betekent dat door uw onvoorwaardelijke acceptatie al wel de overeenkomst tussen u en de gemeente tot stand komt, maar nog geen werking heeft. Pas na een daartoe strekkend goedkeurend besluit van het college van B&W treedt de overeenkomst tussen u en de gemeente in werking.
Zodra wij het ondertekende acceptatieformulier van u hebben ontvangen, vragen wij het college van burgemeester en wethouders om bestuurlijke goedkeuring voor de samenvoeging. Door het nemen van een goedkeurend besluit zal de overeenkomst tot in werking treden.
Wij nemen dan contact op met de notaris van uw keuze, die vervolgens de notariële akte opmaakt. U tekent de akte bij de notaris of u geeft een volmacht af. De notaris laat u dat weten.

[redacted]

Als u niet akkoord gaat met dit aanbod, laat u ons dat weten via erfpacht@amsterdam.nl. Er komt dan geen overeenkomst tot wijziging tot stand tussen u en de gemeente Amsterdam.
De erfpachtrechten blijven dan afzonderlijk bestaan en worden niet samengevoegd.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met degene die in deze brief als behandelaar staat vermeld.

Met vriendelijke groet,



C.T.M. Schippers
Wnd. Directeur
Grond en Ontwikkeling

(10)(2e)

INTEGRITEITSCLAUSULE

De gemeente Amsterdam heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een (erfpacht)overeenkomst. Om te voorkomen dat de gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die deel uit maakt van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van het acceptatieformulier stemt u in met deze integriteitsclausule.

1 Op deze erfpachtaanbieding is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/veiligheid/wet-bibob/beleidsregel/. Erfpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze erfpachtaanbieding er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

2 Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (erfpacht)overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:

a) het door erfpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
b) het feit dat tegen erfpachter strafvervolging is ingesteld;
c) het door erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

3 Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan erfpachter indien zij:

- direct of indirect leiding aan erfpachter geven;
- bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
- over erfpachter zeggenschap hebben;
- aan erfpachter vermogen verschaffen;
- onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
- of anderszins in een samenwerkingsverband tot erfpachter staan;

4 Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.

5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over erfpachter om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

6 Erfpachter zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.

7 Erfpachter meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van erfpachter en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

8 De gemeente heeft het recht om erfpachter gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van erfpachter nodig heeft, zal erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.

9 De gemeente heeft het recht om door erfpachter bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Erfpachter staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de erfpachter kan worden verlangd.

10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.

11 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de erfpachter en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:

- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
- Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
- Door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
- Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
- Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
- Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de erfpachter mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
- Erfpachter of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
- ten aanzien van erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.

12 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de erfpachter.

13 Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

14 Erfpachter vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

[redacted] (10)(2e)

Retouradres:
Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte
T.a.v. (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e) (10)(2e)
erfpacht@amsterdam.nl

ACCEPTATIEFORMULIER
Samenvoeging erfpachtrechten

Ondergetekende(n): _____

Geboren op: _____

Te: _____

Adres: _____

Telefoonnummer: _____

E-mailadres: _____

te dezen handelend als: _____

van Woningstichting Rochdale, 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 EW1497/10

Plaatselijke aanduiding:	Ruysdaelkade (10)(2e) te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie R, nummer (10)(2e)
Kavelgrootte:	162 m²
Bestemming:	4 sociale huurwoningen
Afkoopsom:	€ (10)(2b),-
Erfpachtgrondwaarde:	(10)(2b)
Dossiernummer:	EW1479/10
Algemene Bepalingen:	AB1998 (afkoop)
Tijdvak:	1 oktober 2005 tot en met 30 september 2055

Erfpachtrecht 2 EW1497/11

Plaatselijke aanduiding:	Tuin bij Ruysdaelkade (10)(2e) te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie R, nummer (10)(2e)
Kavelgrootte:	8 m2
Bestemming:	tuin
Afkoopsom:	€(10)(2)-

---

* doorhalen wat niet van toepassing is

(10)(2e)

Erfpachtgrondwaarde: €(10)(2e),-
Dossiernummer: EW1497/11
Algemene Bepalingen: AB1966 (afkoop)
Tijdvak: 1 juli 1989 tot en met 30 juni 2039

akkoord te gaan met de aanbieding van de gemeente Amsterdam van 3 september 2019 met kenmerk 2019-9773 inclusief de integriteitsclausule.

Notarisgegevens

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

Naam : _____

Kantoor : _____

Adres/ Postbus : _____

Postcode : _____

Vestigingsplaats : _____

E-mailadres : _____

(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 er sprake van meerdere erfpachters of meerdere bevoegde personen? Dan moeten zij allemaal dit acceptatieformulier ondertekenen.**
- **Vergeet niet een kopie van uw legitimatiebewijs toe te voegen. Graag ontvangen wij dit in een los document. Wij vernietigen de kopie nadat wij uw identiteitsgegevens gecontroleerd hebben.**

(10)(2e)