Gemeente Amsterdam

MB 2016-3201

Besluit tot herziening van de erfpachtrechten gelegen aan Conradstraat (10)(2e) te Amsterdam
EW1297/12 en EW1297/5

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 4 april 2016 onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring een gemeentelijke aanbieding is gedaan met nummer 2016-2674, van welke aanbieding een kopie aan dit besluit is gehecht;
- de erfpachter op 12 april 2016 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 de erfpachtrechten onder de voorwaarden en bepalingen zoals met de erfpachter overeengekomen en opgenomen in aangehechte aanbieding.

Amsterdam, 3 mei 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

Woningstichting Eigen Haard
T.a.v. de heer (10)(2e)
Postbus 67065
1060 JB Amsterdam

Datum	4 april 2016
Ons kenmerk	2016-2674
Dossiernummers	EW 1297/12 en EW 1297/5
Behandeld door	(10)(2e) (10)(2e), (10)(2e) - (10)(2e) (10)(2e) of D)(2 - D)(2 D)(2 D)(2, (10)(2e) @amsterdam.nl
Bijlage	Bericht van acceptatie en Algemene Bepalingen 1998
Onderwerp	Aanbieding conversie tijdelijk erfpachtrecht naar voortdurend erfpachtrecht en bestemmingswijziging van Conradstraat (10)(2e) te Amsterdam en samenvoeging van Conradstraat (10)(2e) te Amsterdam

Geachte heer (10)(2e)

Hierbij ontvangt u naar aanleiding van een onjuistheid in de eerdere brief inzake conversie, bestemmingswijziging en samenvoeging een herziene aanbieding. Met deze herziene aanbieding wordt de brief van 24 februari 2016 met kenmerk 2015-13124 ingetrokken. U kunt hieraan geen rechten meer ontlenen.

Volgens onze gegevens is Woningstichting Eigen Haard erfpachter van het hieronder omschreven erfpachtrecht.

Erfpachtrecht 1

Plaatselijke aanduiding:	Conradstraat (10)(2e) te Amsterdam
Kadastrale gemeente:	Amsterdam, sectie N, nummer (10)(2e)
Kavelgrootte:	51 m²
Bestemming (volgens akte):	4 sociale huurwoningen
Einde tijdvak:	16 juli 2016
Vervaldata:	16 januari en 16 juli
Dossiernummer:	EW 1297/12
Algemene Bepalingen:	AB 1985T (canonbetalend)
Huidige canon:	(10)(2b)

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

(10)(2e)

Erfpachtrecht 2	
Plaatselijke aanduiding:	Conradstraat 1(10)(2e)te Amsterdam
Kadastrale gemeente:	Amsterdam, sectie N, nummer (10)(2e)
Kavelgrootte:	51 m²
Bestemming (volgens akte):	4 sociale huurwoningen
Einde tijdvak:	31 augustus 2088
Vervaldata:	1 maart en 1 september
Dossiernummer:	EW 1297/5
Algemene Bepalingen:	AB 1998 (afgekocht)
Afkoopsom:	(10)(2b)
Canon:	(10)(2b)

Ik doe u hierbij een aanbieding voor de omzetting (hierna te noemen: "conversie") van genoemd tijdelijk erfpachtrecht in een voortdurend erfpachtrecht en bestemmingswijziging onder de volgende voorwaarden.

Aanbieding

Conversie met bestemmingswijziging Erfpachtrecht 1:

Algemene en bijzondere bepalingen
Bij de conversie worden de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998, zoals vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van 11 november 1998, nr. 532 (hierna te noemen: "AB 1998"), van toepassing verklaard.

Bestemming
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 1 sociale huurwoning. De bestemming van het erfpachtrecht luidt: "4 sociale huurwoningen".
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 voortdurende erfpachtrecht wordt bepaald op basis van het feitelijke gebruik. Derhalve is in deze aanbieding de volgende bestemming opgenomen: "1 sociale huurwoning".

Op 16 juli 2016 eindigt het huidige tijdvak. Om administratieve redenen zal deze datum verplaatst worden naar 15 juli 2016. De wijziging van de datum zal in werking treden vanaf het moment waarop de akte passeert. In de akte zal worden opgenomen dat het nieuwe tijdvak ingaat op 16 juli 2016 en eindigt op 15 juli 2091.Tot het moment waarop de akte passeert zal het nieuwe tijdvak verondersteld worden in te gaan op 17 juli 2016.

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
Op grond van artikel III 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, (hierna te noemen: "UB 2008") dient de canon voor het gehele eerste tijdvak te worden vooruitbetaald;
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 woning valt in de categorie vooroorlogs. Op grond van artikel XIII UB 2008 wordt de afkoopsom voor deze categorie voor het kalenderjaar 2016 bepaald op (10)(2b) per woning.

Op grond van de hierboven genoemde eenheid in het erfpachtrecht bedraagt de afkoopsom voor de periode van 16 juli 2016 tot en met 15 juli (10)(2b). De canon bedraagt (10)(2b) (canonpercentage 4% voor het 1e kwartaal 2016).

Samenvoeging
Samenvoeging Erfpachtrecht 1 en 2:
De tijdvakken van de samen te voegen erfpachtrechten lopen op verschillende tijdstippen af. Voor het nieuwe erfpachtrecht geldt het tijdvak dat als eerste afloopt.
Het tijdvak van erfpachtrecht 1 eindigt, na voormelde conversie, op 15 juli 2091. Door de samenvoeging met erfpachtrecht 2 eindigt het tijdvak van het nieuwe, samengevoegde erfpachtrecht op 31 augustus 2088.

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

Plaatselijke aanduiding:	Conradstraat (10)(2e) te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	Amsterdam, sectie N, nummers (10)(2e)
Totale kavelgrootte:	102 m²
Bestemming:	5 sociale huurwoningen
Canon per jaar:	(10)(2b)
Afkoopsom:	(10)(2b)
Boekwaarde:	(10)(2b)
Dossiernummer:	nog niet bekend
Algemene bepalingen:	AB1998 (afgekocht)
Einde tijdvak:	31 augustus 2088
Vervaldata van de canon:	1 maart en 1 september
Ingangsdatum samenvoeging:	1 september 2016

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.

Betaling afkoopsom
Nadat wij van u het ondertekende antwoordformulier hebben ontvangen, ontvangt u van ons een nota voor de afkoopsom voor de canonherziening einde tijdvak van erfpachtrecht 1.

Het bedrag ad (10)(2b) dient vòòr 16 juli 2016 te zijn bijgeschreven op rekening NL96INGB0004500062 t.n.v. Gemeente Amsterdam Grond en Ontwikkeling onder vermelding van: "afkoopsom dossiers EW 1297/12 en EW 1297/5".

Rente
Indien de afkoopsom wordt voldaan na 16 juli 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 4 juni 2016 terug te sturen naar erfpacht@amsterdam.nl t.a.v. mevrouw (10)(2e).

Totstandkoming overeenkomst en voorbehoud
Zodra ik het ondertekende bericht van acceptatie van u heb ontvangen, komt de overeenkomst tot conversie, bestemmingswijziging en samenvoeging tot stand, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring door de gemeente Amsterdam.

Uit de overeenkomst tot de erfapchtwijzigingen vloeien onder andere de volgende verplichtingen voort:
- betaling van de afkoopsom;
- betaling van eventueel verschuldigde rente wegens te late betaling;
- voldoen van eventuele canonachterstanden.

Notariële akte en kosten
De erfpachtwijzigingen dienen in een notariële akte te worden vastgelegd. De kosten voor het opmaken daarvan en de inschrijving in het Kadaster, alsmede alle overige kosten (waaronder begrepen de verschuldigde overdrachtsbelasting) komen voor rekening van de erfpachter.

Na ontvangst van het ondertekende bericht van acceptatie zal ik het college van burgemeester en wethouders verzoeken akkoord te gaan met de conversie en bestemmingswijziging. Daarna wordt uiterlijk binnen zes maanden na ondertekening van het besluit ten overstaan van een notaris de notariële akte ondertekend. U kunt op het antwoordformulier aangeven ten overstaan van welke notaris u dit wilt laten doen.

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

Let op!

- De wijziging van uw erfpachtrecht heeft mogelijk gevolgen voor uw hypotheek. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met uw notaris.
- Bij een conversie is de erfpacht(st)er overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met uw notaris.

Vragen?

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met degene die in deze brief als behandelaar staat vermeld. Voor algemene informatie kunt u terecht op de website www.amsterdam.nl/erfpacht.

Hoogachtend,

(10)(2e)

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

Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

FCL-102108 1.063 AG+F EW 1297-12+5

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

BERICHT VAN ACCEPTATIE

Conversie, bestemmingswijziging en samenvoeging

Verklaring

Naam: [redacted]
Geboorteplaats: Assen
Geboortedatum: 4 juni 1966
Woonadres: Amsterdam

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

Stichting: Woningstichting Eigen Haard
Postbus: 67065 te Amsterdam,

welke stichting bij dezen verklaart:
akkoord te zijn met de aanbieding conversie, bestemmingswijziging en samenvoeging en de voorwaarden die daaraan zijn gesteld, een en ander zoals vermeld in de aanbieding van Grond en Ontwikkeling d.d. 4 april 2016 met kenmerk 2016-2674 betreffende de erfpachtrechten:

Erfpachtrecht 1

Plaatselijke aanduiding:	Conradstraat [redacted] te Amsterdam
Kadastrale gemeente:	Amsterdam, sectie N, nummer [redacted]
Kavelgrootte:	51 m²
Bestemming (volgens akte):	4 sociale huurwoningen
Einde tijdvak:	16 juli 2016
Vervaldata:	16 januari en 16 juli
Dossiernummer:	EW 1297/12
Algemene Bepalingen:	AB 1985 (canonbetalend)
Huidige canon:	[redacted]

Voor het afhandelen van de betalingen is het van belang dat u een ordernummer vermeld.
Wilt u op de rekening van de afkoopsom het Ordernummer: IOR00216-018792 vermelden?
Voor de notariskosten is het Ordernummer: IOR00216-018793 (ook voor de overdrachts belasting)

[redacted]

Erfpachtrecht 2	
Plaatselijke aanduiding:	Conradstraat (10)(2e)e Amsterdam
Kadastrale gemeente:	Amsterdam, sectie N, nummer (10)(2e)
Kavelgrootte:	51 m²
Bestemming (volgens akte):	4 sociale huurwoningen
Einde tijdvak:	31 augustus 2088
Vervaldata:	1 maart en 1 september
Dossiernummer:	EW 1297/5
Algemene Bepalingen:	AB 1998 (afgekocht)
Afkoopsom:	(10)(2b)
Canon:	(10)(2b)

- akkoord te gaan met de voorgestelde conversie, bestemmingswijziging en samenvoeging;
- de afkoopsom ad (10)(2b) uiterlijk op het moment van aktepassering te voldoen op rekeningnummer NL96INGB0004500062 t.n.v. Gemeente Amsterdam Grond en Ontwikkeling onder vermelding van dossiernummers EW 1297/12 en EW 1297/5

Notarisgegevens

De akte van conversie, bestemmingswijziging en samenvoeging zal worden ondertekend ten overstaan van notaris:

Naam Lubbers en Dijk Notarissen
Kantoor De heer mr. (10)(2e)
Adres Postbus 53040
Vestigingsplaats 1007 RA Amsterdam

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

Ondertekening

Aldus verklarende op: 12 april te: Amsterdam

H (10)(2e)

V bewijs toe. Wij hebben de volgende gegevens van u nodig:
n laats en handtekening. Na controle van de gegevens zullen
w ietigen.

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

(10)(2e)