MB 2010009060

Besluit tot samenvoeging van de erfpachtrechten Ferguutstraat (10)(2e) en Ferguutstraat (10)(2e) te Amsterdam en bestemmingswijziging met economische meerwaarde en aansluitend splitsing in appartementsrechten van het samengevoegde erfpachtrecht Ferguutstraat (10)(2e)
E 2200/9 en 10

Dhr. (10)(2e), Teamleider Bedrijven, Bureau Erfpacht, handelend namens het Dagelijks Bestuur van stadsdeel West (voorheen Bos en Lommer),

Overwegende dat:

- de heer (10)(2e) erfpachter van het erfpachtrecht plaatselijk bekend als Ferguutstraat (10)(2e) te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Sloten (N.H.), sectie C, nummer (10)(2e), kaveloppervlakte 134m², hierna te noemen erfpachtrecht 1, en van het erfpachtrecht plaatselijk bekend als Ferguutstraat (10)(2e) te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Sloten (N.H.), sectie C, nummer (10)(2e) kaveloppervlakte 137m², hierna te noemen erfpachtrecht 2, de gemeente Amsterdam heeft verzocht om de erfpachtrechten samen te voegen, de toegestane bestemming van het samengevoegde erfpachtrecht te mogen wijzigen en aansluitend te splitsen in 8 appartementsrechten;
- op de erfpachtrechten thans van toepassing zijn de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937, vastgesteld bij raadsbesluit van 3 maart 1937, nummer 51;
- ingevolge het beleid inzake samenvoeging van rechten van erfpacht van 12 januari 2001, ROIB 2000/13229, nr.7 de erfpachtrechten kunnen worden samengevoegd, mits er voorafgaand schriftelijke toestemming van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel West (voorheen Bos en Lommer) is verkregen;
- tegen de samenvoeging van de erfpachtrechten geen bezwaar bestaat;
- met de erfpachter overeenstemming is bereikt om de erfpachtrechten samen te voegen tot één erfpachtrecht;
- de canon van erfpachtrecht (10)(2b) bedraagt;
- de canon van erfpachtrecht (10)(2b) bedraagt;
- de boekwaarde van erfpachtrecht (10)(2b) bedraagt;
- de boekwaarde van erfpachtrecht (10)(2b) bedraagt;
- de bestemming van het samengevoegde erfpachtrecht blijkens de erfpachtakte luidt: 1 winkel met magazijn en 7 woningen en 2 bergplaatsjes in de tuin;
- de bestemming van het samengevoegde erfpachtrecht wordt gewijzigd in: 8 koopwoningen;
- volgens artikel 10 sub a van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937, die op uw erfpachtrecht van toepassing zijn, is toestemming van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel West (voorheen Bos en Lommer) vereist voor wijziging van de bestemming van het erfpachtrecht;
- tegen deze bestemmingswijziging van genoemd erfpachtrecht geen bezwaar bestaat;
- de gewijzigde bestemming een economische meerwaarde heeft ten opzichte van de toegestane bestemming van het erfpachtrecht;
- er derhalve een canonverhoging in rekening wordt gebracht;
- met de erfpachter onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring overeenstemming is bereikt om de bestemming van het erfpachtrecht op bovenstaande wijze te wijzigen per datum akte passering;
- de huidige jaarlijkse canon van het samengevoegde erfpachtrecht (10)(2b) bedraagt;
- op 12 februari 2010 door het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Bos en Lommer (thans stadsdeel West) een splitsingsvergunning is afgegeven met nummer H07-0360 BWT 2008;

(10)(2e)

MB 2010009060

- ingevolge artikel 10 sub f van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 het erfpachtrecht kan worden gesplitst in appartementsrechten, mits er voorafgaand schriftelijke toestemming van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel is verkregen;
- met de erfpachter onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring overeenstemming is bereikt om krachtens het bepaalde in laatstgenoemd artikel het erfpachtrecht te splitsen in 8 appartementsrechten;
- als gevolg van het vigerend splitsingsbeleid, zoals vastgesteld door Burgemeester en Wethouders bij besluit van 12 januari 1999, nummer 98/485/1, gewijzigd bij besluit van Burgemeester en Wethouders van 16 februari 2001, nummer 2001/1558, 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 30 november 2013, zodat op 1 december 2013 het volgende tijdvak een aanvang zal nemen, met alle daaraan verbonden rechtsgevolgen;
- de te verdelen canon (10)(2b) bedraagt;
- de te verdelen boekwaarde (10)(2b) bedraagt;
- de te verdelen basis schaduwgrondwaarde (10)(2b) bedraagt;
- de erfpachtaanbieding d.d. 21 juni 2010 met nummer 2010006901 is geaccepteerd op 1 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 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;

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 notarissen en medewerkers van het kantoor van de behandelde notaris, door onderge(vol)machtigde(n) aan te wijzen;

Gelet op het besluit van het hoofd van de Sector Ruimtelijke Ontwikkeling van het stadsdeel Bos en Lommer (thans stadsdeel West) waarbij het hoofd Bureau Erfpacht en de teamleiders Wonen en Bedrijven van Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam gemachtigd worden namens het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Bos en Lommer (thans stadsdeel West) besluiten als onderhavige te nemen.

Gelet op het beleid inzake samenvoeging van rechten van erfpacht vastgesteld door Burgemeester en Wethouders van 12 januari 2001;

Gelet op het besluit van Burgemeester en Wethouders van 31 januari 2007 (Gemeenteblad 2007, afdeling 6B, volgnummer 6) inzake vaststelling beleid inzake bestemmingswijzigingen;

MB 2010009060

Gelet op het Besluit Vaststelling beleid inzake splitsing van de erfpacht in appartementsrechten, vastgesteld door Burgemeester en Wethouders bij besluit van 12 januari 1999, nr. 98/485/1 (Gemeenteblad 1999, afdeling 3, volgnr. 10); gewijzigd bij besluit van Burgemeester en Wethouders van 16 februari 2001, nr. 2001/1558 ROIB;

BESLUIT:

I. aan de heer (10)(2e) erfpachter, dan wel de rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel, met ingang van datum aktepassering toestemming te verlenen voor de samenvoeging van het erfpachtrecht plaatselijk bekend als Ferguutstraat (10)(2e) te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Sloten (N.H.), sectie C, nummer (10)(2e) kaveloppervlakte 134m², en van het erfpachtrecht plaatselijk bekend als Ferguutstraat (10)(2e) te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Sloten (N.H.), sectie C, nummer (10)(2e) kaveloppervlakte 137m², tot één erfpachtrecht en waarbij:

1. de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937, vastgesteld bij raadsbesluit van 3 maart 1937, nummer 51 op het nieuw te vormen erfpachtrecht van toepassing blijven;
2. de bijzondere bepalingen die thans op elk van de erfpachtrechten van toepassing zijn, voor zover mogelijk van toepassing blijven op het nieuw te vormen erfpachtrecht;
3. het nieuw te vormen erfpachtrecht bestemd is voor 1 winkel met magazijn en 7 woningen en 2 bergplaatsjes in de tuin;
4. Op het perceel mag maximaal 582 m2 bruto vloeroppervlak (hierna te noemen: bvo) worden gerealiseerd;
5. de jaarlijkse canon voor het nieuw te vormen erfpachtrecht (10)(2b) bedraagt;
6. de boekwaarde voor het nieuw te vormen erfpachtrecht (10)(2b) bedraagt;

II. op grond van artikel 6 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937, van voormelde algemene bepalingen zal per 1 december 2013 de canon worden herzien, conform de procedure zoals in dat artikel is vastgelegd;

III. aan de heer (10)(2e) erfpachter, met ingang van datum aktepassering toestemming te verlenen voor een **bestemmingswijziging met economische meerwaarde** van het erfpachtrecht gelegen aan de Ferguutstraat (10)(2e) te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Sloten (N.H.), sectie C, nummers (10)(2e), totale oppervlakte circa 271m², waarbij de volgende bijzondere bepaling van toepassing wordt verklaard:
- het erfpachtrecht is bestemd om te worden gebruikt als 8 koopwoningen en mag slechts als zodanig worden gebruikt;

IV. dat de huidige canon wordt verhoogd met een bedrag van (10)(2b). Deze canonverhoging is gebaseerd op een verhoging van de grondwaarde van (10)(2b) en een canonpercentage van 3,77 % (2e kwartaal 2010). De totale jaarlijkse canon bedraagt derhalve (10)(2b);

V. aan de heer (10)(2e) erfpachter, met ingang van datum aktepassering, met dien verstande dat de canon voor het eerst gescheiden in rekening zal worden gebracht op 1 december 2010, toestemming te verlenen voor splitsing in appartementsrechten van het erfpachtrecht plaatselijk bekend als Ferguutstraat (10)(2e) te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Sloten (N.H.), sectie C, nummers (10)(2e), totale oppervlakte (circa) 271m², zulks onder van toepassing verklaring van de AB 2000, alsmede de bijzondere bepalingen vermeld in de akte van uitgifte en voorts onder de volgende bijzondere bepalingen;

(10)(2e)

MB 2010009060

VI. de splitsing in appartementsrechten en de aandelen in de canon, boekwaarde en basis schaduwgrondwaarde worden als volgt vastgesteld:

VII.

Index-nummer	Complex-aanduiding	Plaatselijke aanduiding	Bestemming	Oppervlakte in m^2 BVO
A-1	[redacted]	Ferguutstraat [redacted]	Koopwoning op de begane grond met tuin groot ca 56m² en tuinberging ca 6m²	62m²
A-2		Ferguutstraat	Koopwoning op de eerste verdieping met balkon groot ca 7m²	62m²
A-3		Ferguutstraat	Koopwoning op de tweede verdieping met balkon groot ca 7m²	62m²
A-4	(10)(2e)	Ferguutstraat (10)(2e)	Koopwoning op de derde en vierde verdieping met trapopgang op de tweede verdieping en balkon groot ca 7m²	130m²
A-5		Ferguutstraat	Koopwoning op de begane grond met tuin groot ca 56m² en tuinberging ca 6m²	61m²
A-6		Ferguutstraat	Koopwoning op de eerste verdieping met balkon ca 7m² en zolderberging groot ca 6m²	67m²
A-7		Ferguutstraat	Koopwoning op de tweede verdieping met balkon groot ca 7m² en zolderberging groot ca 6m²	67m²
A-8		Ferguutstraat	Koopwoning op de derde verdieping met balkon groot ca 7m² en met zolderverdieping groot ca 9m² en plat dak groot ca 36m²	71m²

Index-nummer	Boekwaarde	Canon	Basis schaduwgrondwaarde
[redacted]	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
[redacted]	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
[redacted]	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
[redacted]	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
[redacted]	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
[redacted]	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
[redacted]	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
[redacted]	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
Totaal	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)

VIII. de appartementsrechten met de bestemming woning krijgen de bestemming koopwoning. Deze bestemming dient in de notariële akte te worden vastgelegd;

IX. de bestemming en het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak dienen voor elk appartementsrecht in de notariële akte te worden vastgelegd;

(10)(2e)

X. elk van de appartementsrechten met de bestemming woning mag slechts vervreemd worden aan:
   a. de huurder van het appartementsrecht op het moment van splitsing;
   b. een gegadigde voor een appartementsrecht, die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder van het betreffende appartementsrecht als bedoeld onder a. van dit artikel;

   hierop wordt een uitzondering gemaakt voor die gevallen waarbij de vervreemding geschiedt aan een gegadigde voor meerdere verhuurde appartementsrechten uit een oogpunt van geldbelegging en deze gegadigde niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf;

XI. op grond van artikel 11 van de AB 2000 zal per 1 december 2013 de canon worden herzien, conform de procedure zoals in dat artikel is vastgelegd;

XII. vast te stellen dat de onder VII. genoemde appartementsrechten geacht worden deel uit te maken van één bouwblok;

XIII. vast te stellen dat op 30 november 2013 het huidige tijdvak zal eindigen, zodat op 1 december 2013 het volgende tijdvak een aanvang zal nemen met alle daaraan verbonden rechtsgevolgen;

XIV. de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan voor of op 1 juni en 1 december van elk jaar;

XV. de kosten die verbonden zijn aan het opstellen van de notariële akte van splitsing in appartementsrechten en de inschrijving daarvan in het Kadaster, alsmede de overige kadastrale [redacted]ten voor rekening van de erfpachter zijn.

[redacted]
(10)(2e)
(10)(2e)