Gemeente Amsterdam

MB2017-8949

Besluit tot splitsing van het erfpachtrecht gelegen aan (10)(2e) te Amsterdam
EW1654/37

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 11 juli 2017 onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring een gemeentelijke aanbieding is 0)(2-(10)(2e) met nummer 2017-5240, van welke aanbieding een kopie aan dit besluit is gehecht;
- de erfpachter op 31 juli 2017 door ondertekening van het acceptatieformulier 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 en de Uitwerking van de Samenwerkingsafspraken tussen de Huurdersvereniging Amsterdam, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam van juli 2016;

Gelet op het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011-2020;

BESLUIT

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

Amsterdam, 15 september 2017,

(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. mevrouw (10)(2e)
Postbus 2961
1000 CZ AMSTERDAM

Per mail: (10)(2e)@ymere.nl

Datum	11 juli 2017
Ons kenmerk	2017-5240
Dossiernummer	EW 1654/37
Behandeld door	(10)(2e) (10)(2e), Grond en Ontwikkeling, (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e)@amsterdam.nl
Bijlage	Acceptatieformulier Bijlage A
Onderwerp	Aanbieding splitsing in appartementsrechten (10)(2e) te Amsterdam

Geachte mevrouw Van Zantvoort,

Naar aanleiding van de door u namens Stichting Ymere ingediende aanvraag de dato 16 januari 2017 voor splitsing in appartementsrechten doe ik u hierbij een aanbieding toekomen.

Uw aanvraag heeft betrekking op het hieronder omschreven erfpachtrecht.

Plaatselijke aanduiding:	(10)(2e) te Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie Y, nummers (10)(2e) en (10)(2e)
Bestemming:	5 sociale huurwoningen
Dossiernummer:	EW1654/37
Algemene Bepalingen:	AB 1998 (afkoop)
Tijdvak:	1 juni 2016 tot en met 31 mei 2091
Vervaldata:	1 juni en 1 december

Het erfpachtrecht is ontstaan door samenvoeging van het erfpachtrecht (dossier EW1654/1) plaatselijk bekend als Cliffordstraat 9 te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie Y, nummer (10)(2e) met het erfpachtrecht (dossier EW1654/6) plaatselijk bekend als (10)(2e) te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Y, nummer (10)(2e) bij akte van 26 juli 2016, deel 68720, nummer 197.

Publiekrechtelijke toestemming

Op grond van het thans geldende splitsingsbeleid heeft u voor de splitsing in appartementsrechten van het hiervoor genoemde erfpachtrecht een publiekrechtelijke splitsingsvergunning nodig.

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

(10)(2e)

De publiekrechtelijke splitsingsvergunning is u bij besluit d.d. 11 januari 2017 van het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van Amsterdam West van het stadsdeel West, nummer SPC170394196 verleend.

Privaatrechtelijke toestemming
Volgens het bepaalde in artikel 21 lid 1 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998[1] (hierna: AB 1998) en artikel IX onder a van het Uitvoeringsbesluit, zoals vastgesteld door Burgemeester en Wethouders op 27 mei 2008 bij besluit nummer BD2008-002876 en gepubliceerd in het gemeenteblad 62.3B.08 de dato 6 juni 2008 (hierna te noemen: UB 2008) die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, is toestemming van het college van burgemeester en wethouders vereist voor het splitsen van het erfpachtrecht.

Aan het college van burgemeester en wethouders wordt voorgesteld de privaatrechtelijke toestemming te verlenen onder de hieronder genoemde voorwaarden.

Aanbieding splitsing in appartementsrechten:
Het erfpachtrecht wordt gesplitst in negen (9) appartementsrechten. In bijlage A staan de gegevens van de na splitsing ontstane appartementsrechten vermeld. Bijlage A maakt deel uit van onderhavige aanbieding en vormt hiermee een onverbrekelijk geheel.

Aan de toestemming tot splitsing zoals hiervoor bedoeld, worden met inachtneming van de afspraken tussen de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties de volgende voorwaarden verbonden:

I. A. 1. na splitsing worden de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000[2] (hierna te noemen: "AB 2000") van toepassing op het erfpachtrecht en de na splitsing ontstane appartementsrechten;
2. voor rechten die gesplitst worden en waarvan de canon bij vooruitbetaling is voldaan, geldt, ingevolge artikel IX van de UB 2008, het volgende:
   a. is de resterende looptijd korter dan 50 jaar, maar langer dan 10 jaar, blijft de looptijd ongewijzigd;
   b. **is de resterende looptijd langer dan 50 jaar dan wordt deze tot 50 jaar gemaximeerd;**
   c. is de resterende looptijd korter dan 10 jaar dient het erfpachtrecht voor een nieuw tijdvak van 50 jaar afgekocht te worden en zal verrekening plaatsvinden van de reeds betaalde afkoopsom met inachtneming van de uitgangspunten zoals vermeld in artikel XIII lid 6 van de UB 2008;
3. de halfjaarlijkse vervaldata van de canon dienen te worden opgenomen in de akte tot splitsing en iedere akte tot levering;

B. 1. het erfpachtrecht en de na splitsing ontstane appartementsrechten dienen gebruikt te worden conform de bestemming (bijlage **A** kolom **3**);
2. mocht(en) de bestemming(en) van het erfpachtrecht/de appartementsrechten afwijken van de bestemming(en) aangegeven in de akte van vestiging van het erfpachtrecht dan wel in de laatst bekende akte, zonder dat duidelijk is dat

[1] zoals vastgesteld door de Gemeenteraad bij zijn besluit van 11 november 1998, nummer 532
[2] zoals vastgesteld door de Gemeenteraad bij zijn besluit van 15 november 2000, nummer 689

daarvoor de vereiste toestemming is verkregen, dan behoudt de gemeente zich daaromtrent alle rechten voor;

3. de vloeroppervlakte van de appartementsrechten (bijlage **A** kolom **5)** is vermeld in vierkante meters bruto vloeroppervlak (bvo);
4. aan ieder appartementsrecht wordt een marktconforme canon toegekend (bijlage **A** kolom **6)**;
5. de marktconforme afkoopsom is gelijk aan de (basis schaduw)grondwaarde (bijlage **A** kolom **7)**;
6. de erfpachter is verplicht om in de splitsingsakte en iedere opvolgende akte een bepaling op te nemen waarin per appartementsrecht de marktconforme canon (bijlage **A** kolom **6)** en de marktconforme afkoopsom (bijlage **A** kolom **7)** staan vermeld;

Ingeval de hiervoor onder I.A.2.c. genoemde voorwaarde van toepassing is, zal de te betalen afkoopsom worden berekend met inachtneming van artikel XIII UB 2008 en de afspraken tussen de Gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties[3]. De erfpachter dient de afkoopsom uiterlijk op de ingangsdatum van de splitsing dan wel, indien dit eerder is, op het moment van aktepassering te betalen. Na ontvangst van het acceptatieformulier zal de nota betreffende de afkoopsom worden toegezonden.

Als de afkoopsom wordt voldaan na de aanvang van de afkoopperiode, zijnde de splitsingsdatum, is wettelijke handelsrente verschuldigd over de periode vanaf de splitsingsdatum tot aan de datum van ontvangst van het verschuldigde bedrag. In het geval dat de wettelijke handelsrente een lager percentage bedraagt dan het canonpercentage zal het laatstgenoemde percentage worden gehanteerd voor de berekening van de verschuldigde rente over de afkoopsom;

II. Elk na splitsing ontstane appartementsrecht met de bestemming "wonen" mag conform artikel 8 van het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011-2020 slechts worden vervreemd aan:
   1. de huurder van de woning op het moment van splitsing van het erfpachtrecht, dan wel
   2. een gegadigde voor het appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder, als bedoeld in het vorige lid, van het desbetreffende appartementsrecht;

III. 1. Op het moment van de onder II. genoemde overdracht dient de bestemming van het appartementsrecht, na betaling van een jaarlijks door Burgemeester en Wethouders vast te stellen eenmalige bijdrage, te worden gewijzigd in "koopwoning".
   2. In de akte tot splitsing wordt opgenomen dat de onder III.1. genoemde bestemmingswijziging niet meer plaats zal vinden indien:
      a. het in artikel 4 van het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011-2020 afgesproken aantal te verkopen woningen binnen (een deel van) een stadsdeel is bereikt;
      b. de erfpachter niet aan zijn financiële verplichtingen heeft voldaan;

[3] Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011-2020

IV. De erfpachter dient expliciet te verklaren dat, indien van toepassing, zal worden voldaan aan artikel 6 (kwaliteitseisen bij splitsing en verkoop) lid 5 van het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011 tot en met 2020.

V. Verbod op losse vervreemding bergingen en boeteclausule
   a. Bij vervreemding van één of meerdere van de/het appartementsrecht(en) met indexnummers 6, 7, 8 en 9, die is/zijn bestemd om te worden gebruikt als berging, is de appartementsrechteigenaar slechts bevoegd de/het appartementsrecht(en) te vervreemden aan iemand die:
      - gerechtigd is tot één of meerdere appartementsrecht (en) in hetzelfde appartementencomplex, welke appartementsrecht(en) bestemd is/zijn om te worden gebruikt als woning; of
      - gelijktijdig met de verkrijging van de/het appartementsrecht(en) met indexnummer(s) 6,7,8 en/of 9 één of meerdere appartementsrecht(en) in hetzelfde appartementencomplex verkrijgt, welke bestemd is/zijn om te worden gebruikt als woning.
   b. Indien de erfpachter of diens rechtsopvolger overgaat tot vervreemding van één of meerdere appartementsrechten in strijd met het vorige artikellid, verbeurt hij een onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van éénhonderd duizend euro ([redacted]) ten behoeve van de Gemeente Amsterdam, een en ander in afwijking van het bepaalde in artikel 29 van de AB 2000.

Administratieve vergoeding

De erfpachter dient aan de gemeente een administratieve vergoeding te voldoen voor de splitsing in appartementsrechten. De administratieve vergoeding bedraagt [redacted] per ontstaan appartementsrecht. Indien de administratieve vergoeding niet vóór de vervaldatum wordt voldaan, wordt deze verhoogd met een bedrag aan wettelijke handelsrente[4]. Zolang de administratieve vergoeding niet is voldaan, kan niet tot aktepassering worden overgegaan.

Voor het (eventueel verschuldigde) bedrag aan wettelijke handelsrente ontvangt u een aparte nota. Raadpleeg voor het actuele rentepercentage de volgende website: www.wettelijkerente.nl.

Gegevens gesplitst erfpachtrecht

1. Het tijdvak loopt van 1oktober 2017 tot en met 30 september 2067;
2. het volgende tijdvak als bedoeld in artikel 2 sub k van de AB 2000 zal een aanvang nemen op 1 oktober 2067;
3. de canon zal op 1 oktober 2067 worden herzien conform de procedure, zoals vastgelegd in artikel 11 van de AB 2000;
4. de vervaldata van de canon zijn 1 april en 1 oktober van elk jaar;
5. op het recht zijn de AB 2000 van toepassing;
6. de ingangsdatum van de splitsing is 1 oktober 2017.

Geldigheid aanbieding en acceptatie

Dit aanbod is geldig tot **11 september 2017**.
Indien u akkoord gaat met de voorwaarden die in deze brief staan vermeld verzoek ik u het bijgevoegde 'acceptatieformulier' te ondertekenen en voor **11 september 2017** terug te sturen. Na

[4] Zie artikelen 6:119, 6:119a en 6:120 BW.

(10)(2e)

deze datum vervalt de aanbieding en kunt u er geen rechten meer aan ontlenen. In dit geval zijn de administratieve kosten van (10)(2b) per appartementsrecht reeds gemaakt en zullen deze desondanks verschuldigd blijven. Na genoemde termijn zal de splitsing opnieuw moeten worden aangevraagd. Voor deze nieuwe aanvraag zal opnieuw een administratieve vergoeding in rekening worden gebracht.

Totstandkoming overeenkomst en voorbehoud

Zodra het ondertekende 'acceptatieformulier' is ontvangen komt de overeenkomst tot splitsing in appartementsrechten tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders.

De gemeente Amsterdam behoudt zich het recht voor om deze aanbieding in te trekken en een herziene aanbieding te doen wanneer er in onderhavige aanbieding onjuistheden worden geconstateerd.

Notariële akte en kosten

De splitsing in appartementsrechten dient in een notariële akte te worden vastgelegd. De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in het kadaster, de overige kadastrale kosten, alsmede de eventueel verschuldigde belastingen zijn voor uw rekening.

Nadat de aanbieding is geaccepteerd zal de door u aangewezen notaris verzocht worden om uiterlijk binnen 6 maanden na ondertekening van het besluit een akte op te maken betreffende de splitsing in appartementsrechten. U kunt op het 'acceptatieformulier' aangeven ten overstaan van welke notaris u dat wilt laten doen.

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

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)

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

Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

(10)(2e)


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

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

ACCEPTATIEFORMULIER
Aanbieding splitsing in appartementsrechten

Naam: (10)(2e) (10)(2e)
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: YMERE
Postbus: 2412, 1000 CK te AMSTERDAM,
E-mailadres: (10)(2e) @YMERE.NL

welke stichting bij dezen verklaart akkoord te zijn met de aanbieding(en), en de voorwaarden die daaraan zijn gesteld, een en ander zoals vermeld in de brief van Grond en Ontwikkeling van 11 juli 2017 met kenmerk 2017-5240.

Notarisgegevens

De notariële akte(n) zal worden verleden door notaris:

Naam: (10)(2e);
Kantoor: SPIER & HAZENBERG;
Adres: WESTEINDE 24;
Vestigingsplaats: 1017 ZP AMSTERDAM.;
E-mailadres: (10)(2e) @SPIERHAZENBERG.NL;
((10)(2e)).

---

(10)(2e)

Ondertekening

Aldus getekend:

(10)(2e)

(10)(2e)

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.

(10)(2e)