MB 2021-3565

Gemeente Amsterdam

Besluit tot verticale splitsing van het erfpachtrecht gelegen aan Middeliestraat (10)(2e) Amsterdam
EW17/192

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 18 juli 2019;

Overwegende dat:
- op 26 januari 2021 onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring een gemeentelijke aanbieding is gedaan met nummer 2021-413, van welke aanbieding een kopie aan dit besluit is gehecht;
- de erfpachter op 1 februari 2021 door ondertekening van het acceptatieformulier akkoord is gegaan met de voorwaarden zoals verwoord in voornoemde aanbieding;

gelet op het aanvullend erfpachtbeleid voor bestaande erfpachtrechten, beleid verticale splitsing, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders (Gemeenteblad 22 december 2017, nr. 230092);

BESLUIT

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

Amsterdam, 20 april 2021,

(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 2412
1000 CK Amsterdam

Alleen per e-mail verstuurd

Datum	26 januari 2021
Dossiernummer	EW17/192
Kenmerk	2021-413
Uw kenmerk	---
Behandeld door	(10)(2e) (10)(2e), Grond en Ontwikkeling, (10)(2e) @amsterdam.nl
Bijlage	Integriteitsclausule Acceptatieformulier Financiële bijlage
Onderwerp	Aanbieding tot splitsing in 2 erfpachtrechten van het erfpachtrecht Middeliestraat (10)(2e) te Amsterdam

Geachte mevrouw (10)(2e),

Op 17 januari 2020 hebben wij uw aanvraag tot splitsing in 2 erfpachtrechten van het erfpachtrecht Middeliestraat (10)(2e) te Amsterdam ontvangen.

Belangrijk:
Onderhavige aanbieding met kenmerk 2021-413 is onlosmakelijk verbonden met de aanbieding met kenmerk 2021-483 die aan de erfpachter van Schermerstraat (10)(2e) te Amsterdam wordt gezonden betreffende de samenvoeging van de tuin met zijn huidige erfpachtrecht bestaande uit een woning. Accepteert genoemde erfpachter de gemeentelijke aanbieding niet, dan vervalt onderhavige aanbieding.
Dit betekent dat de overeenkomst tot verticale splitsing in twee erfpachtrechten alleen tot stand komen als ook de aanbieding aan de erfpachter van Schermerstraat (10)(2e) te Amsterdam betreffende de samenvoeging van de tuin met zijn huidige erfpachtrecht bestaande uit een koopwoning onvoorwaardelijk is geaccepteerd.
De aanbieding tot samenvoeging dient voor of binnen een half jaar na dagtekening van onderhavige aanbieding geaccepteerd te zijn. Wanneer de aanbieding dan nog niet geaccepteerd is, komt geen overeenkomst tot verticale splitsing tot stand.

Voor het verticaal splitsen van voornoemd erfpachtrecht heeft u op basis van **artikel 22 van de Algemene Bepalingen 1994** toestemming van de gemeente nodig.

(10)(2e)

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

Hierbij ontvangt u de aanbieding voor de splitsing van uw erfpachtrecht. De canon en erfpachtgrondwaarde alsmede de afkoopsom worden verdeeld over de te creëren erfpachtrechten. In deze aanbieding leest u onder welke voorwaarden wij toestemming verlenen en welke stappen u verder moet nemen.

Uw aanvraag heeft betrekking op het hieronder omschreven erfpachtrecht.

Plaatselijke aanduiding:	Middeliestraat [redacted] e Arnsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie AL, nummers (10)(2e)
Kavelgrootte:	110 m²
Bestemming:	woning
Dossiernummer:	EW17/192
Algemene Bepalingen:	AB1994 (afkoop)
Tijdvak:	1 september 1999 tot en met 31 augustus 2049

Voorwaarden

1. Algemene en bijzondere bepalingen

Algemene bepalingen (AB) zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die bij het sluiten van een erfpachtcontract van toepassing worden verklaard. De AB1994 blijven voor u van toepassing.
Bijzondere bepalingen zijn voorwaarden die gelden voor één bepaald erfpachtrecht. U kunt ze vinden in uw notariële erfpachtakte. De bijzondere bepalingen die op uw erfpachtrecht van toepassing zijn, blijven van kracht voor zover daarvan in deze aanbieding niet wordt afgeweken. Als de bestaande bijzondere bepalingen in strijd zijn met nieuwe bijzondere bepalingen, dan gaan de nieuwste bijzondere bepalingen voor.

2. Ingangsdatum

De juridische ingangsdatum van de splitsing is de datum van het passeren van de notariële akte van verticale splitsing dan wel notariële akte van levering van één van de na splitsing ontstane erfpachtrechten.

De canon voor het erfpachtrecht is afgekocht tot en met de einddatum van het huidige tijdvak.

3. Einde tijdvak

De einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht blijft na de splitsing in erfpachtrechten hetzelfde: 31 augustus 2049.

4. Splitsing van het erfpachtrecht

Door het splitsen van het erfpachtrecht ontstaan de volgende erfpachtrechten:

- Erfpachtrecht 1:
  plaatselijk bekend als: **Middeliestraat** [redacted] in Amsterdam,
  kadastraal bekend als: gemeente **Amsterdam,** sectie **AL,** nummer (10)(2e) kavelgrootte (circa) **99** m², bestemming **woning;**
- Erfpachtrecht 2: bekend als **tuin (geen nadere plaatselijke aanduiding)** in Amsterdam,
  kadastraal bekend als gemeente **Amsterdam,** sectie **AL,** nummer (10)(2e) kavelgrootte (circa) **11** m², bestemming **tuin;**

(10)(2e)

5. Wijziging bestemming

Het erfpachtrecht dat is bestemd als afzonderlijke woning, krijgt de bestemming 'koopwoning' in de notariële akte.
U en de gemeente komen hierbij overeen dat de nieuwe bestemming van uw erfpachtrecht na de splitsing als volgt zal luiden: koopwoning.
De voornoemde wijziging van de bestemming heeft geen gevolgen voor de hoogte van de canon.

6. Canon nieuwe erfpachtrechten

- **Erfpachtrecht 1:**
  Canon: (10)(2b)
  Erfpachtgrondwaarde: (10)(2b)
  Afkoopsom: (10)(2b)

- **Erfpachtrecht 2:**
  Canon: (10)(2b)
  Erfpachtgrondwaarde: (10)(2b)
  Afkoopsom: (10)(2b)

Voor een volledig overzicht inzake de verdeling van de canon, erfpachtgrondwaarde en eventuele afkoopsom over de door verticale splitsing te creëren erfpachtrechten, wordt verwezen naar de financiële bijlage. Deze financiële bijlage vormt een onlosmakelijk onderdeel van onderhavige gemeentelijke aanbieding.

8. Vervaldata

De halfjaarlijkse administratieve vervaldata wijzigen niet na de verticale splitsing; deze blijven 1 maart en 1 september.

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 en kosten

Bij verticale splitsing in erfpachtrechten wordt het erfpachtrecht tussentijds gewijzigd. Bij een aanpassing van het erfpachtrecht moet de notaris een nieuwe akte opmaken. De notariële akte wordt ook ingeschreven in het Kadaster. De overeenkomst tot splitsing in erfpachtrechten moet binnen zes maanden na het besluit van het gemeentebestuur in een notariële akte zijn vastgelegd. De kosten hiervoor, de kosten voor genoemde samenvoeging, plus de overige kosten, zoals kadasterkosten, betaalt u. U kiest de notaris die de akte opmaakt.

Als u niet binnen zes maanden nadat het gemeentebestuur haar besluit heeft genomen, meewerkt aan het tekenen van de notariële akte, is de gemeente bevoegd de overeenkomst tot wijziging van het erfpachtrecht te ontbinden.

(10)(2e)

Hoe lang is deze aanbieding geldig?
Deze aanbieding is geldig tot en met 26 april 2021. 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.

Wat moet u nu doen?
U vult het acceptatieformulier volledig in als u akkoord gaat met onze aanbieding. Stuurt u dit **uiterlijk 26 april 2021** naar ons terug. Vergeet niet het formulier te ondertekenen, een kopie van uw legitimatiebewijs bij te sluiten en de notaris van uw keuze in te vullen.

Bestuurlijke goedkeuring
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 verticale splitsing.
Door het nemen van een goedkeurend besluit zal de overeenkomst tot splitsing in erfpachtrechten 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.

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.

Waar moet u nog meer op letten?
- De financiële bijlage maakt onderdeel uit van deze aanbieding. Als u de aanbieding accepteert, accepteert u ook de financiële bijlage.
- Heeft u een hypotheek? Dan (10)(2e uw bank of notaris u vertellen of de splitsing gevolgen heeft voor uw hypotheek.
- Controleert u of het huisnummer dat in deze aanbieding staat juist is. Mocht dit niet zo zijn dan horen wij dat graag van u.

(10)(2e)

Heeft u nog vragen?
Dan kunt u contact opnemen met degene die in deze brief als behandelaar vermeld staat. Voor algemene informatie kunt u terecht op www.amsterdam.nl/erfpacht.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)

(10)(2e) (10)(2e)
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
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/bestuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/. 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.

(10)(2e)

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.

(10)(2e)

Financiële bijlage splitsing in erfpachtrechten

Verdeling financiële waarden

Per erfpachtrecht wordt de canon, erfpachtgrondwaarde en afkoopsom als volgt:

Erfpachtrecht 1

Plaatselijke aanduiding	Canon voortdurend	Afkoopsom voortdurend t/m 31 augustus 2049	Erfpacht-grondwaarde[1]
Middeliestraat (10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)

Erfpachtrecht 2

Plaatselijke aanduiding	Canon	Afkoopsom voortdurend t/m 31 augustus 2049	Erfpacht-grondwaarde
tuin (geen nadere plaatselijke aanduiding)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)

Begrippen

Erfpachtgrondwaarde:
De erfpachtgrondwaarde is de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel. De waarde van de bebouwing (de zogenaamde opstal) valt niet onder de erfpachtgrondwaarde. Hoe de erfpachtgrondwaarde precies wordt berekend staat in het grondprijsbeleid.

[1] Waar in Algemene bepalingen, ouder dan AB2016, "grondwaarde" staat vermeld, wordt daaronder verstaan "erfpachtgrondwaarde".

(10)(2e)

Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte
T.a.v. (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e)@amsterdam.nl
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM
erfpacht@amsterdam.nl

ACCEPTATIEFORMULIER
splitsing in erfpachtrechten

	Verklaring
Ondergetekende(n):	(10)(2e)
geboren op:	27-01-1959
in:	Rotterdam
adres:	Amsterdam
telefoonnummer:	06- (10)(2e)
e-mailadres:	(10)(2e)@ymere.nl

te dezen handelend als: gezamenlijk bevoegd bestuurders

van Ymere statutair gevestigd te: Amsterdam

~~verklaart~~/verklaren* in ~~zijn/haar~~/hun* hoedanigheid van erfpachter(s) / bevoegd vertegenwoordiger(s) van de erfpachter* van het hieronder omschreven erfpachtrecht:

Plaatselijke aanduiding:	Middeliestraat (10)(2e) @Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente Amsterdam, sectie AL, nummers (10)(2e)
Kavelgrootte:	110 m²
Bestemming:	Woning
Dossiernummer:	EW17/192
Algemene Bepalingen:	AB1994 (afkoop)
Tijdvak:	1 september 1999 tot en met 31 augustus 2049

akkoord te gaan met de aanbieding van de gemeente Amsterdam van 26 januari 2021 met kenmerk 2021-413.

---

* doorhalen wat niet van toepassing is

(10)(2e)

NOTARISGEGEVENS

De notariële akte wordt ondertekend bij notaris:

Naam	: (10)(2e)
Kantoor	: Lubbers en Dijk Notarissen
Adres/ Postbus	: Koningslaan (10)(2e)
Postcode	: (10)(2e)
Vestigingsplaats	: Amsterdam
E-mailadres	: (10)(2e) @lubbers.nl

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

Ondertekening

Aldus verklarende op: 01-02-2021 te : Amsterdam

Handtekening(en):

(10)(2e)

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 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)