Gemeente Amsterdam

MB 2015-11583

Besluit tot herziening van de erfpachtrechten gelegen aan Uiterwaardenstraat (10)(2e) en Uiterwaardenstraat (10)(2e) te Amsterdam
E 1984/1 (14,15) en E1984/8 (16,17)

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 12 november 2015 onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring een gemeentelijke aanbieding is gedaan met nummer 2015-11128, van welke aanbieding een kopie aan dit besluit is gehecht;
- de erfpachters op 12 november 2015 door ondertekening van het bericht van acceptatie akkoord zijn gegaan met de voorwaarden zoals verwoord in voornoemde aanbieding;

Gelet op het besluit van Burgemeester en Wethouders van 14 september 2010, nr. 146.3B.10 inzake vaststelling beleid inzake bestemmingswijzigingen;

Gelet op het erfpachtbeleid inzake samenvoeging van erfpachtrechten vastgesteld door Burgemeester en Wethouders van 29 juni 2010, nummer BD2010-002852;

Gelet op het Besluit Vaststelling beleid inzake splitsing van de erfpacht in appartementsrechten, vastgesteld door Burgemeester en Wethouders bij besluit van 6 september 2011, nr. BD2011-008195 (Gemeenteblad 2011, afdeling 3B, volgnr. 96);

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, 12 november 2015,

(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

VvE "gebouw Uiterwaardenstraat (10)(2e) te
Amsterdam" en VvE "gebouw Uiterwaardenstraat
114/112 te Amsterdam"
P/a Schut van Os Notarissen
T.a.v. de heer (10)(2e)
Postbus 75229
1070 AE Amsterdam

Datum	12 november 2015
Dossiernummer	E 1984/1 (sub 14 en 15) en E 1984/8 (sub 16 en 17)
Ons kenmerk	2015-11128
Behandeld door	Mevrouw mr. (10)(2e), Grond en Ontwikkeling, (10)(2e), (10)(2e)@amsterdam.nl
Bijlagen	Financiele bijlage Acceptatieformulier Brochure 'Meest gestelde vragen over erfpacht'
Onderwerp	Aanbieding tot opheffing van de splitsing in appartementsrechten, samenvoeging, bestemmingswijziging, splitsing in appartementsrechten en een wijziging van de splitsing in appartementsrechten van de erfpachtrechten Uiterwaardenstraat (10)(2e) en Uiterwaardenstraat (10)(2e) te Amsterdam.

Geachte heer/mevrouw,

Op 14 september 2015 is er namens u toestemming gevraagd om de splitsing in appartementsrechten van de erfpachtrechten plaatselijk bekend als Uiterwaardenstraat 108 en 110 en Uiterwaarden (10)(2e) te Amsterdam op te heffen, om de erfpachtrechten vervolgens samen te voegen, de bestemming te wijzigen, te splitsen in appartementsrechten en om de splitsing te wijzigen. U heeft deze toestemming nodig omdat uw pand op erfpachtgrond staat. Voor wat betreft de splitsing in appartementsrechten, de samenvoeging en de wijziging splitsing leest u dit in artikel 22 van de Algemene Bepalingen 2000 en voor wat betreft de bestemmingswijziging leest u dit in artikel 15 van de Algemene Bepalingen 2000.

Hierbij ontvangt u de aanbieding voor bovengenoemde wijzigingen. Ook leest u onder welke voorwaarden wij toestemming verlenen en welke stappen u verder moet nemen.

OPHEFFING SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Hierbij geeft de gemeente Amsterdam toestemming tot opheffing van de splitsing in appartementsrechten van de erfpachtrechten plaatselijk bekend als Uiterwaardenstraat (10)(2e) (10)(2e) Uiterwaardenstraat (10)(2e) te Amsterdam. De appartementsrechten zijn ontstaan blijkens twee aktes van splitsing in appartementsrechten op 19 september 2002 verleden voor mr.

Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl.

(10)(2e)

(10)(2e) notaris gevestigd te Alkmaar. Op 25 september 2002 zijn de afschriften ingeschreven in de openbare registers in het register Hypotheken 4, in deel 18456, nummer 8 en 7 (respectievelijk).

AANBIEDING SAMENVOEGING

Na voornoemde opheffing splitsing in appartementsrechten worden de erfpachtrechten samengevoegd. Het gaat om de volgende erfpachtrechten:

ERFPACHTRECHT 1

Plaatselijke aanduiding:	Uiterwaardenstraat (10)(2e) Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente: Amsterdam, sectie: V, nummer: (10)(2e)
Kavelgrootte:	135 m²
Bestemming:	winkelruimte en drie (3) woningen
Einde tijdvak:	15 februari 2059
Dossiernummer:	E 1984/1 (sub 14 en 15)
Algemene Bepalingen:	AB2000 (1 jaarlijkse indexering)

ERFPACHTRECHT 2

Plaatselijke aanduiding:	Uiterwaardenstraat (10)(2e) Amsterdam
Kadastrale aanduiding:	gemeente: Amsterdam, sectie: V, nummer: (10)(2e)
Kavelgrootte:	129 m²
Bestemming:	winkelruimte en drie (3) woningen
Einde tijdvak:	15 februari 2059
Dossiernummer:	E 1984/8 (sub 16 en 17)
Algemene Bepalingen:	AB2000 (1 jaarlijkse indexering)

Algemene Bepalingen

Algemene bepalingen (AB) zijn de algemene afspraken over rechten en plichten die bij het sluiten van een erfpachtcontract van toepassing worden verklaard. De gemeenteraad van Amsterdam stelt deze vast. Op de samen te voegen erfpachtrechten zijn dezelfde algemene bepalingen van toepassing. Deze blijven van toepassing voor het samengevoegde erfpachtrecht.

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 de hierna genoemde bijzondere bepalingen, dan gaan de nieuwste bijzondere bepalingen voor.

Aanbieding

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

Plaatselijke aanduiding:	Uiterwaardenstraat (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) te Amsterdam

(10)(2e)

Kadastrale aanduiding:	gemeente: Amsterdam, sectie: V, nummers: (10)(2e)
Totale kavelgrootte:	264 m²
Bestemming:	twee (2) winkelruimtes en zes (6) woningen
Canon per jaar:	(10)(2b)
Boekwaarde:	(10)(2b)
Basisschaduwgrondwaarde:	(10)(2b)
Algemene bepalingen:	AB2000 (1 jaarlijkse indexering)
Tijdvak:	16 februari 2009 t/m 15 februari 2059
Vervaldata van de canon:	16 februari en 16 augustus
Ingangsdatum samenvoeging:	datum aktepassering; administratieve verwerking is per 16 februari 2016

AANBIEDING BESTEMMINGSWIJZIGING

U wil de vastgelegde bestemming van het, na samenvoeging ontstane, erfpachtrecht, t.w. twee (2) winkelruimtes en zes (6) woningen, wijzigen in twee (2) winkelruimtes en zeven (7) koopwoningen.

Voorwaarden

1. **Algemene en bijzondere bepalingen**

De AB 2000 blijven op uw perceel van toepassing. Alle overige bijzondere bepalingen blijven van toepassing. Als de bestaande bijzondere bepalingen in strijd zijn met de hierna genoemde bijzondere bepalingen, dan gaan de nieuwste bijzondere bepalingen voor.

2. **Nieuwe bestemming en ingangsdatum**

De bestemming van het erfpachtrecht is vanaf 16 februari 2016: twee (2) winkelruimtes en zeven (7) koopwoningen. Vanaf deze datum mag u het erfpachtrecht alleen nog gebruiken als twee (2) winkelruimtes en zeven (7) koopwoningen.

3. **Geen canonverhoging**

De marktwaarde van de grond wordt niet hoger door de bestemmingswijziging. De canon (vergoeding) blijft daarom hetzelfde.

AANBIEDING SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN VAN HET NA SAMENVOEGING ONTSTANEERFPACHTRECHT

Hieronder leest u de voorwaarden voor de aanbieding van de splitsing in appartementsrechten.

Voorwaarden

1. **Algemene en bijzondere bepalingen**

De AB 2000 zijn op uw perceel van toepassing. Alle overige bijzondere bepalingen blijven van toepassing na de splitsing. Deze bepalingen kunt u vinden in uw notariële erfpachtakte. Als de bestaande bijzondere bepalingen in strijd zijn met de hierna genoemde bijzondere bepalingen, dan gaan de nieuwste bijzondere bepalingen voor.

2. **Vergunning**

Op 21 augustus 2015 kreeg u een vergunning om te splitsen van stadsdeel Zuid met nummer 2014-7068. De splitsing past binnen het bestemmingsplan.

(10)(2e)

3. Ingangsdatum

De toestemming voor de splitsing in appartementsrechten gaat in op datum aktepassering. De canon wordt voor het eerst gescheiden in rekening gebracht op 16 februari 2016.

4. Einde tijdvak

De einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht blijft na de splitsing in appartementsrechten hetzelfde: 15 februari 2059.
De canon is een afgeleide van de grondwaarde onder uw pand. Wanneer het tijdvak van een erfpachtrecht afloopt, wordt de canon opnieuw vastgesteld op basis van de huidige grondwaarde.[1] Dit leidt vaak tot een verhoging, maar soms ook tot een verlaging van de canon. Per 16 februari 2059 wordt de canon van uw erfpachtrecht herzien.

5. Betalingswijze canon

Na de splitsing in appartementsrechten, blijft u een jaarlijks geïndexeerde canon betalen. Dat betekent dat de canon elk jaar wordt aangepast aan de inflatie, verminderd met 1%. De canon wordt voor het eerst geïndexeerd op 16 februari 2017. U leest dit in artikel 7 van de AB 2000.

6. Vervaldata jaarlijkse canon

De halfjaarlijkse data waarop de canon betaald moet worden, wijzigen niet na de splitsing in appartementsrechten. U blijft de halfjaarlijkse termijnen van de canon betalen voor of op 16 februari en 16 augustus.

7. Percentage kantooroppervlak

U mag maximaal 30% bruto vloeroppervlak van de appartementsrechten die geen woonbestemming hebben, als kantoor gebruiken voor uw eigen bedrijf dat gevestigd is op het erfpachtrecht. Als u meer bruto vloeroppervlak als kantoor gebruikt, gaat de canon mogelijk omhoog.

8. Bruto vloeroppervlakte en bestemming appartementsrechten

Voor elk appartementsrecht worden de bestemming en het bruto vloeroppervlak in vierkante meters in de notariële akte vastgelegd. Voor de appartementsrechten die zijn bestemd tot gebruik als afzonderlijke woning wordt de bestemming 'koopwoning' in de notariële akte vastgelegd.

9. Vervreemding appartementsrechten

Elk van de appartementsrechten met bestemming 'woning' mag op het moment van splitsing alleen worden vervreemd (zoals verkocht, geschonken of geruild):

a. aan de huurder van het betreffende appartementsrecht of
b. aan een gegadigde voor een appartementsrecht die zich aanmeldt na het eindigen van de huurovereenkomst met betrekking tot dat appartementsrecht.

Op deze manier worden huurders extra beschermd op het moment dat een appartementsrecht wordt overgedragen. Hierop wordt één uitzondering gemaakt: als meerdere verhuurde appartementsrechten gelijktijdig worden overgedragen aan iemand die de rechten uitsluitend verwerft voor geldbelegging en die er niet zelf gaat wonen, maar de appartementsrechten gaat verhuren.

---

[1] U leest dit in de van toepassing zijnde algemene bepalingen.

10. **Canonverdeling**

Hoe de canon wordt verdeeld, leest u in de financiele bijlage van de wijziging splitsing.

AANBIEDING WIJZIGING VAN DE SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De splitsing in appartementsrechten wijzigt als volgt: de bergingen van de appartementsrechten met indexnummers (10)(2e) gelegen op de zolderverdieping van het gebouw Uiterwaardenstraat (10)(2e) worden toegevoegd aan het appartementsrecht met indexnummer (10)(2

De appartementsrechten met indexnummers (10)(2e) krijgen na de wijziging andere nummers: respectievelijk (10)(2e)

Voorwaarden

1. **Algemene en bijzondere bepalingen**

De AB 2000 blijven op uw perceel van toepassing. Voor zover hierna in deze aanbieding niet gewijzigd, blijven alle overige bijzondere bepalingen van toepassing na de wijziging van de splitsing

2. **Vergunning**

Het kan zijn dat u voor de wijziging van de splitsing ook een vergunning moet aanvragen bij stadsdeel Zuid. Met deze vergunning wordt gekeken of de wijziging binnen het bestemmingsplan past. Belt u daarvoor met het algemene informatienummer 14 020.

3. **Ingangsdatum en canon**

De toestemming voor de wijziging van de splitsing in appartementsrechten gaat in op datum aktepassering.

4. **Canonverdeling en bestemming**

De canon wordt als gevolg van de wijziging van de splitsing herverdeeld over de gewijzigde appartementsrechten en voor het eerst per appartementsrecht in rekening gebracht op 16 februari 2016. De verdeling van de canon alsmede de bestemming per appartementsrecht vindt u in de financiele bijlage.

Notariële akte

Bij de opheffing van de splitsing in appartementsrechten, de samenvoeging van de erfpachtrechten, de bestemmingswijziging, de splitsing in appartementsrechten en de wijziging van de splitsing in appartementsrechten wordt het erfpachtcontract tussentijds gewijzigd. Bij een aanpassing van het erfpachtcontract moet de notaris een nieuwe akte opmaken. De notariële akte wordt ook ingeschreven in het Kadaster. De bovengenoemde wijzigingen moeten binnen zes maanden in een notariële akte zijn vastgelegd. De kosten hiervoor, plus de overige kosten betaalt u zelf. U kiest de notaris die de akte opmaakt.

Hoe lang is deze aanbieding geldig?

Deze aanbieding is geldig tot 12 januari 2016. Na deze datum vervalt de aanbieding.

(10)(2e)

Wat gebeurt er nu?
Zodra wij het ondertekende acceptatieformulier van u hebben ontvangen, vragen wij het college van burgemeester en wethouders om privaatrechtelijke toestemming te verlenen voor de bovengenoemde wijzigingen. Daarna komt de overeenkomst tot stand. 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 informeert u daarover.

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.
- Als u een hypotheek heeft, kunnen de bovengenoemde wijzigingen gevolgen hebben voor uw hypotheek. U kunt dat navragen bij uw bank of notaris.

Heeft u nog vragen?
(10)(2e) (10)(2e) is via de telefoon 020-2544204 of per e-mail (10)(2e)@amsterdam.nl bereikbaar voor uw vragen. 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

Vernieuwing erfpachtstelsel
Amsterdam voert een nieuw systeem van eeuwigdurende erfpacht in. In de zomer van 2016 worden naar verwachting de eerste contracten volgens dit nieuwe stelsel afgesloten. Voor meer informatie kijkt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.
Voor deze aanbieding gelden de voorwaarden van voortdurende erfpacht. Als het mogelijk is om over te gaan naar het nieuwe stelsel, dan krijgt u van ons bericht.

(10)(2e)

Financiële bijlage wijziging splitsing in appartementsrechten

Canonverdeling
Hieronder ziet u hoe de huidige canon en grondwaarde worden verdeeld over de (gewijzigde) appartementsrechten:

Index-nummer	Complex-aanduiding	Plaatselijke aanduiding	Bestemming	Oppervlakte in m² BVO / GBO
[redacted]	[redacted]	Uiterwaardenstraat [redacted]	winkelruimte	93 (BVO)
		Uiterwaardenstraat	winkelruimte	85 (BVO)
(10)(2e)		Uiterwaardenstraat	koopwoning	86,4 (BVO)
(10)(2e)		Uiterwaardenstraat	koopwoning	78,9 (BVO)
(10)(2e)	(10)(2e)	Uiterwaardenstraat	koopwoning	83,9 (BVO)
		Uiterwaardenstraat	koopwoning	81,7 (BVO)
(10)(2e)		Uiterwaardenstraat	koopwoning	144,9 (BVO)
		Uiterwaardenstraat	koopwoning	81,7 (BVO)
		Uiterwaardenstraat	koopwoning	58,9 (BVO)

Index-nummer	Canon	Grondwaarde
(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)(2b)
(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
Totaal	(10)(2b)	(10)(2b)

Bruto vloeroppervlakte en bestemming appartementsrechten
Voor elk appartementsrecht wordt de bestemming en het bruto vloeroppervlak in vierkante meters in de notariële akte vastgelegd.

(10)(2e)

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

Acceptatieformulier
opheffing van de splitsing in appartementsrechten, samenvoeging, bestemmingswijziging, splitsing in appartementsrechten en wijziging splitsing van de erfpachtrechten Uiterwaardenstraat (10)(2e) en Uiterwaardenstraat (10)(2e) te Amsterdam

---

Verklaring

Ondergetekende(n): _____

_____

Geboren op: _____

In: _____

Adres: _____

Telefoonnummer: _____

E-mailadres: _____

te dezen handelend als: _____

van _____ statutair gevestigd te: _____

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

o Erfpachtrecht 1

Plaatselijke aanduiding:	Uiterwaardenstraat (10)(2e)
Kadastrale aanduiding:	gemeente: Amsterdam, sectie (10)(2e) appartementsindex: (10)(2e)
Kavelgrootte:	135 m²
Bestemming:	winkelruimte en drie (3) woningen
Dossiernummer:	E 1984/1 (sub 14 en 15)
Algemene Bepalingen:	AB2000 (1 jaarlijkse indexering)

* doorhalen wat niet van toepassing is

(10)(2e)

o Erfpachtrecht 2

Plaatselijke aanduiding:	Uiterwaardenstraat (10)(2e)
Kadastrale aanduiding:	gemeente: Amsterdam, (10)(2e) appartementsindex: (10)(2e)
Kavelgrootte:	129 m²
Bestemming:	winkelruimte en drie (3) woningen
Einde tijdvak:	15 februari 2059
Dossiernummer:	E 1984/8 (sub 16 en 17)
Algemene Bepalingen:	AB2000 (1 jaarlijkse indexering)

akkoord te gaan met de aanbieding van de gemeente Amsterdam van 12 november 2015 met kenmerk 2015-11128.

Notarisgegevens

De notariële akte wordt ondertekend bij notaris:

Naam : _____

Kantoor : _____

Adres / Postbus : _____

Postcode : _____

Vestigingsplaats : _____

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

Ondertekening

Aldus verklarende op: _____ te : _____

Handtekening:

_____

(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. Wij vernietigen de kopie nadat wij uw identiteitsgegevens gecontroleerd hebben.**

(10)(2e)