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 [redacted]
Postbus 2961
1000 CZ Amsterdam

Datum 10 juni 2015
Ons kenmerk EW5904/1;2015-5159
Behandeld door [redacted], Grond en Ontwikkeling, 020 [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl
Bijlage Bericht van acceptatie, Bijlage A
Onderwerp Aanbieding verticale splitsing Karthuizersdwarsstraat [redacted] te Amsterdam

Geachte mevrouw [redacted]

Naar aanleiding van de door u ingediende aanvraag van 26 mei 2015 voor verticale splitsing doe ik u hierbij een aanbieding toekomen.

Uw aanvraag heeft betrekking op het hieronder omschreven erfpachtrecht.

Erfpachtrecht

Plaatselijke aanduiding:	Karthuizersdwarsstraat [redacted] te Amsterdam
Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	L
Nummers:	[redacted]
Stadsdeel:	Centrum
Kavelgrootte:	149 m²
Bestemming:	3 sociale huurwoningen
Tijdvak:	1 december 2001 tot en met 30 november 2078
Canon:	[redacted]
Vervaldata:	1 juni en 1 december van elk jaar
Afkoopsom:	[redacted]
Boekwaarde:	[redacted]
Dossiernummer:	EW 5904/1
Algemene Bepalingen:	AB1998 - (afkoop)

[redacted]

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 verticaal splitsen van het erfpachtrecht.

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

Aanbieding verticale splitsing:

Het erfpachtrecht wordt gesplitst in 3 erfpachtrechten.
Van onderhavige aanbieding maakt bijlage A onderdeel uit en vormt hiermee een onverbrekelijk geheel. Op bijlage A staan de erfpachtgegevens van de na verticale splitsing ontstane rechten vermeld.

De ingangsdatum van de splitsing is 1 augustus 2015.

Aan de toestemming tot verticale 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 de erfpachtrechten;
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. de erfpachtrechten dienen gebruikt te worden conform de bestemming (bijlage **A** kolom **3**);
2. mocht(en) de bestemming(en) van het erfpachtrechten 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 daarvoor de

[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

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

3. de vloeroppervlakte van de erfpachtrechten (bijlage **A** kolom **5**) is vermeld in vierkante meters bruto vloeroppervlak (bvo);
4. aan ieder erfpachtrecht 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 erfpachtrecht 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 bericht van acceptatie 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 verticale splitsing ontstane erfpachtrecht, voor zover het één of meerdere woningen omvat, 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 verticale splitsing van het recht, danwel
   2. een gegadigde voor het recht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder, als bedoeld in het vorige lid, van het desbetreffende erfpachtrecht.

III. 1. Op het moment van de onder II. genoemde overdracht dient de bestemming van het erfpachtrecht, na betaling van een jaarlijks door Burgemeester en Wethouders vast te stellen eenmalige bijdrage, te worden gewijzigd in "koopwoning".

   2. In de akte tot verticale 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;

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

b. de erfpachter zijn verplichtingen zoals bovengenoemd onder I.C niet nakomt;

Administratieve vergoeding
De erfpachter dient aan de gemeente een administratieve vergoeding te voldoen voor de verticale splitsing. De administratieve vergoeding bedraagt (10)(2b) per ontstane erfpachtrecht na verticale splitsing.

Gegevens gesplitst erfpachtrecht
1. Het tijdvak loopt van 1 augustus 2015 tot en met 31 juli 2065;
2. het volgende tijdvak als bedoeld in artikel 2 sub k van de AB 2000 zal een aanvang nemen op 1 augustus 2065;
3. de canon zal op 1 augustus 2065 worden herzien conform de procedure, zoals vastgelegd in artikel 11 van de AB 2000;
4. de vervaldata van de canon zijn 1 februari en 1 augustus van elk jaar;
5. op het recht zijn de AB 2000 van toepassing;
6. de ingangsdatum van de splitsing is 1 augustus 2015.

Geldigheid aanbieding en acceptatie
Dit aanbod is geldig tot 10 augustus 2015.
Indien u akkoord gaat met de voorwaarden die in deze brief staan vermeld verzoek ik u het bijgevoegde 'bericht van acceptatie' (zie bijlage) te ondertekenen en voor 10 augustus 2015 terug te sturen. Na 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 recht reeds gemaakt en zullen deze desondanks verschuldigd blijven. Na genoemde termijn zal de verticale 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 bericht van acceptatie is ontvangen komt de overeenkomst tot verticale splitsing 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 verticale splitsing 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 een door u aangewezen notaris verzocht worden om uiterlijk binnen 6 maanden na ondertekening van het besluit een akte op te maken betreffende de verticale splitsing. U kunt op het bericht van acceptatie aangeven ten overstaan van welke notaris u dat wilt laten doen.

(10)(2e)

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

Hoogachtend,



Constan van Ginneken
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

[redacted] (10)(2e)

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

BERICHT VAN ACCEPTATIE

Dossiernummer EW5904/1

Erfpachtrecht Karthuizersdwarsstraat (10)(2e) te Amsterdam

Naam: _____;
Geboorteplaats: _____;
Geboortedatum: _____;
Woonadres: _____;

Naam: _____;
Geboorteplaats: _____;
Geboortedatum: _____;
Woonadres: _____;
E-mail: _____,

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

Stichting Ymere
Postbus 2961
1000 CZ AMSTERDAM,

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 Amsterdam d.d. 10 juni 2015 met kenmerk 2015-5159.

(10)(2e)

Notarisgegevens

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

Naam: _____;
Kantoor: _____
Adres: _____;
Vestigingsplaats: _____;

Ondertekening

Aldus getekend:

_____	_____
Stichting Ymere	Stichting Ymere
Door:	Door:
Plaats:	Plaats:
Datum:	Datum:

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.

[redacted]
(10)(2e)

versie 2015

Bijlage A Dossiernummer: EW5904/1

1				2	3	4	5	6	7
Straat	Nr.	Letter	Toev.	Postcode	Bestemming	perceel	m² BVO	marktconforme canon	marktconforme afkoopsom
Karthuizersdwarsstraat	(10)(2e)			1015KP	Sociale huurwoning (eengezinswoning)	(10)(2e)	118 m2	(10)(2b)	(10)(2b)
Karthuizersdwarsstraat				1015KP	Sociale huurwoning (eengezinswoning)		154 m2	(10)(2b)	(10)(2b)
Karthuizersdwarsstraat				1015KP	Sociale huurwoning (eengezinswoning)		146 m2	(10)(2b)	(10)(2b)

(10)(2e)