Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
Fax (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Stichting Ymere
T.a.v. (10)(2e) (10)(2e)
Postbus 2961
1000 CZ AMSTERDAM

Datum	10 juni 2010
Ons Kenmerk	2010.007563
Dossiernummer	EW 1654/29
Behandeld door	Mevrouw (10)(2e)
Doorkiesnummer	020- (10)(2e)
E-mail	(10)(2e)@oga.amsterdam.nl
Bijlage(n)	bericht van acceptatie
bijlage A	
Onderwerp	splitsing in appartementsrechten van het erfpachtrecht plaatselijk bekend (10)(2e) en (10)(2e) te Amsterdam

Geachte mevrouw (10)(2e),

Naar aanleiding van de door u ingediende aanvraag van 1 april 2010 voor splitsing in appartementsrechten doe ik u hierbij een aanbieding toekomen.

Uw aanvraag heeft betrekking op het hieronder omschreven erfpachtrecht.

Erfpachtrecht

Plaatselijke aanduiding:	(10)(2e) te Amsterdam
Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	Y
Nummers:	(10)(2e) en (10)(2e)
Stadsdeel:	West
Kavelgrootte:	202 m^2
Bestemming:	7 sociale huurwoningen
Bouwjaar:	1905
Tijdvak:	1 december 1987 tot en met 30 november 2017
Canon:	(10)(2b)
Vervaldata:	1 juni en 1 december van elk jaar
Boekwaarde:	(10)(2b)
Dossiernummer:	EW 1654/29
Algemene Bepalingen:	AB1998

Het Ontwikkelingsbedrijf is bereikbaar per metro, sneltram en tram (lijn 7 en 10), halte Weesperplein

Het recht is ontstaan door samenvoeging van de rechten van erfpacht EW 1654/2 en EW 1654/5 bij besluit de dato 27 mei 2010 met nummer MB2010.007222. De ingangsdatum van de samenvoeging is 1 juni 2010. Het huidige tijdvak loopt van 1 december 1987 tot en met 30 november 2017 (lopende tijdvak).

Publiekrechtelijke toestemming
Op grond van het thans geldende splitsingsbeleid heeft u voor de splitsing in appartementsrechten een publiekrechtelijke splitsingsvergunning nodig.
Deze publiekrechtelijke splitsingsvergunning is u bij besluit van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Westerpark (thans stadsdeel West), nummer 13001206 verleend.

Privaatrechtelijke toestemming
Volgens het bepaalde in artikel 21 lid 1 van de Algemene Bepalingen van voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van 11 november 1998, nummer 532, hierna te noemen: 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 uw erfpachtrecht van toepassing zijn, is toestemming van het dagelijks bestuur van het stadsdeel vereist voor het splitsen van het erfpachtrecht.

Aan het dagelijks bestuur van het stadsdeel wordt voorgesteld de privaatrechtelijke toestemming te verlenen onder de hieronder genoemde voorwaarden.

Aanbieding splitsing in appartementsrechten:

Van onderhavige aanbieding maakt bijlage A onderdeel uit en vormt hiermee een onverbrekelijk geheel. Op bijlage A staan de erfpachtgegevens van de na splitsing ontstane rechten vermeld.

De ingangsdatum van de splitsing is 1 juni 2010.

Aan de toestemming tot splitsing als hiervoor bedoeld worden, met inachtneming van de afspraken tussen de Gemeente Amsterdam en de Federatie[1] de volgende voorwaarden verbonden:

I. A. 1. op het na splitsing ontstane erfpachtrecht worden de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000[2] (verder genoemd AB 2000) van toepassing verklaard;
2. rechten die gesplitst worden dienen te worden afgekocht[3] per splitsingsdatum. Vanaf deze datum vangt een nieuw tijdvak van 50 jaar aan;

[1] notitie "het vergroten van de vijver", dd. 5 december 2001 bijgevoegd als bijlage 3 bij de voordracht tot wijziging van de Huisvestingsverordening 1999 en het sluiten van het Convenant splitsing en verkoop van sociale huurwoningen 2002-2007 (Gemeenteblad afdeling 1, nummer 57) en 2008-2016 (Gemeenteblad 3A, nummer 203/535)
[2] zoals vastgesteld door de Gemeenteraad bij zijn besluit van 15 november 2000, nummer 689
[3] art. VIII sub b jo art IX UB met inachtneming van de afspraken tussen de Gemeente Amsterdam en de Federatie van Amsterdamse Woningcorporaties zoals vastgelegd in de notitie [3] notitie "het vergroten van de vijver", dd. 5 december 2001

3. de halfjaarlijkse vervaltermijnen van de canon dienen te worden opgenomen in de akte tot splitsing en iedere akte tot levering;

B.
1. de bestemming van het recht **(**bijlage **A** kolom **3)** dient conform gebruikt te worden;
2. mocht(en) de bestemming(en) van het terrein/de terreinen afwijken van de bestemming(en) aangegeven in de akte van vestiging van het erfpachtrecht danwel in de laatst bekende akte, zonder dat duidelijk is dat daarvoor de vereiste toestemming is verkregen, dan behoudt de gemeente zich daaromtrent alle rechten voor;
3. de vloeroppervlakte van de eenheid van het recht **(**bijlage **A** kolom **5)** luidt in m² bvo;
4. aan ieder recht wordt een marktconforme canon toegekend **(**bijlage **A** kolom **6)**;
5. de marktconforme afkoopsom, die gelijk is aan de (basis schaduw)grondwaarde **(**bijlage **A** kolom **7)**;
6. de erfpachter is verplicht om in de splitsingsakte en iedere leveringsakte een bepaling op te nemen waarin per recht de marktconforme canon **(**bijlage **A** kolom **6)** en de marktconforme afkoopsom **(**bijlage **A** kolom **7)** staan vermeld;

C. de afkoopsom die dient te worden betaald, wordt berekend met inachtneming van artikel XIII UB 2008 en de afspraken tussen de Gemeente Amsterdam en de Federatie[4].
De corporatie dient de afkoopsom uiterlijk op de ingangsdatum van het nieuwe erfpachtrecht danwel 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 rente verschuldigd over de periode vanaf de splitsingsdatum tot aan de datum van ontvangst van het verschuldigde bedrag. In het geval dat de wettelijke rente 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 recht, voor zover het één of meerdere woningen omvat, mag conform artikel 8 van het Convenant splitsing en verkoop van sociale huurwoningen 2008-2016 slechts worden vervreemd aan:
1. de huurder van de woning op het moment van 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.

[4] Convenant splitsing en verkoop van sociale huurwoningen 2008-2016

III. 1. Op het moment van de onder II. genoemde overdracht dient de bestemming van het gesplitste recht, na betaling van een jaarlijks door B&W 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:

1. het in artikel 3 van het Convenant splitsing en verkoop sociale huurwoningen 2008-2016 afgesproken aantal te verkopen woningen binnen (een deel van) een stadsdeel is bereikt[5];
2. de erfpachter zijn verplichtingen, zoals bovengenoemd onder I.C niet nakomt;
3. aan de positieve zienswijze conform artikel 12 van het Convenant met betrekking tot de te leveren woning(en) niet is voldaan.

IV. De erfpachter dient te verklaren dat de woningen, zoals aangegeven in de bijlage, die in het kader van het Convenant splitsing en verkoop van sociale huurwoningen 2008-2016 verkocht zullen worden, op het moment van verkoop of indien er bij akte van splitsing een Vereniging van Eigenaren wordt opgericht, op het moment dat de erfpachter de meerderheid in deze Vereniging van Eigenaren verliest, voldoen aan de kwaliteitseisen zoals vastgesteld door Burgemeester en Wethouders bij zijn besluit van 29 oktober 2002, nummer 2002/12133 ROIB en/of aan de eventuele besluiten die ter vervanging en/of aanvulling daarvan worden vastgesteld.

V. Administratieve vergoeding
De erfpachter dient de administratieve vergoeding te voldoen. De administratieve vergoeding bedraagt (10)(2b) per nieuw recht.

Gegevens gesplitst erfpachtrecht

1. Het tijdvak loopt van 1 juni 2010 tot en met 31 mei 2060;
2. het volgende tijdvak als bedoeld in artikel 2 sub k van de AB 2000 zal een aanvang nemen op 1 juni 2060;
3. de canon van ieder afzonderlijk erfpachtrecht zal op 1 juni 2060 worden herzien conform de procedure, zoals vastgelegd in artikel 11 van de AB 2000;
4. de vervaldata van de canon zijn 1 juni en 1 december van elk jaar;
5. op het recht zijn van toepassing de AB 2000;
6. ingangsdatum splitsing is 1 juni 2010.

Berekening afkoopsom
Voor het bepalen van de totale afkoopsom voor het complex is het aantal woningen van belang en voorts de categorie waarin de woningen vallen. De woningen vallen in de categorie vooroorlogs. Op grond van artikel XIII UB 2008 (welke afkoopsommen jaarlijks door B&W worden vastgesteld) wordt de afkoopsom voor deze categorie voor het kalenderjaar 2010 bepaald op (10)(2b) per woning.

[5] art. 4 convenant splitsing en verkoop van sociale huurwoningen 2008-2016

Het onderhavige complex omvat 7 sociale huurwoningen. Op grond van de hierboven genoemde eenheden in het erfpachtrecht bedraagt de afkoopsom voor de periode van 1 juni 2010 tot en met 31 mei 2060:

7 sociale huurwoningen (10)(2b).

Geldigheid aanbieding en acceptatie
Dit aanbod is geldig tot 10 augustus 2010.
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 2010 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 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 splitsing in appartementsrechten tot stand, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring door het dagelijks bestuur van het stadsdeel.
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 een 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 bericht van acceptatie 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,

dhr. (10)(2e)
Teamleider Team Particulieren
Bureau Erfpacht