Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

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

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

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

Datum	10 april 2012
Ons Kenmerk	2012-4751
Dossiernummer	EW 500/154
Behandeld door	Mevrouw mr. (10)(2e)
Doorkiesnummer	(10)(2e)
E-mail	(10)(2e)@oga.amsterdam.nl
Bijlage(n)	Bijlage A
Onderwerp	aanbieding splitsing erfpachtrecht in appartementsrechten

Geachte mevrouw (10)(2e)

Naar aanleiding van de door u ingediende aanvraag de dato 27 maart 2012 voor splitsing in appartementsrechten doe ik u hierbij een aanbieding toekomen.

Uw aanvraag heeft betrekking op het hieronder omschreven erfpachtrecht.

Erfpachtrecht

Plaatselijke aanduiding:	Danie Theronstraat (10)(2e) tot en met (10)(2e) en (10)(2e) tot en met (10)(2e) te Amsterdam
Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	W
Nummers:	(10)(2e)
Stadsdeel:	(10)(2e)
Kavelgrootte:	774m^2
Bestemming:	17 sociale huurwoningen
Bouwjaar:	1900
Tijdvak:	1 maart 2000 tot en met 28 februari 2075
Canon:	(10)(2b)
Vervaldata:	1 maart en 1 september van elk jaar
Afkoopsom:	(10)(2b)
Boekwaarde:	(10)(2b)
Dossiernummer:	EW 500/154
Algemene Bepalingen:	AB1998 (afkoop)

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

Het erfpachtrecht is ontstaan door samenvoeging van het erfpachtrecht (dossier EW 500/2) plaatselijk bekend als Danie Theronstraat (10)(2e) te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie W, nummers (10)(2e) (10)(2e) met het erfpachtrecht (dossier EW 500/4) plaatselijk bekend als Danie Theronstraat (10)(2e) te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie W, nummers (10)(2e) met het erfpachtrecht (dossier EW 500/19) plaatselijk bekend als Danie Theronstraat (10)(2e) te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie W, nummers (10)(2e) met het erfpachtrecht (dossier EW 2496/5) plaatselijk bekend als Danie Theronstraat (10)(2e) te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie W, nummers (10)(2e) bij besluit de dato 3 april 2012 met nummer MB 2012-4414. De ingangsdatum van de samenvoeging is 1 juni 2012. Het huidige tijdvak loopt van 1 maart 2000 tot en met 28 februari 2075 (lopende tijdvak).

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.
De publiekrechtelijke splitsingsvergunning is u bij besluit d.d. 19 maart 2012 van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Oost, nummer 07/2012/299810 verleend.

Publiekrechtelijke (splitsings)vergunning nog niet onherroepelijk
Deze vergunning is ten tijde van het uitbrengen van deze aanbieding (nog) niet onherroepelijk. Deze aanbieding geschiedt derhalve onder de ontbindende voorwaarde dat de vergunning niet onherroepelijk wordt verleend; de notariële akte mag niet worden verleden voordat deze vergunning onherroepelijk is geworden.

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 Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Oost 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:
Het erfpachtrecht wordt gesplitst in 15 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.

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

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 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;

C. 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

[2] zoals vastgesteld door de Gemeenteraad bij zijn besluit van 15 november 2000, nummer 689
[3] Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011-2020

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 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 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 zijn verplichtingen zoals bovengenoemd onder I.C niet nakomt;

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.

Administratieve vergoeding
De erfpachter dient aan de gemeente een administratieve vergoeding te voldoen voor de splitsing in appartementsrechten. De administratieve vergoeding bedraagt (10)(2b) per ontstaan appartementsrecht.

Gegevens gesplitst erfpachtrecht
1. Het tijdvak loopt van 1 juni 2012 tot en met 31 mei 2062;
2. het volgende tijdvak als bedoeld in artikel 2 sub k van de AB 2000 zal een aanvang nemen op 1 juni 2062;

3. de canon zal op 1 juni 2062 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 de AB 2000 van toepassing;
6. de ingangsdatum van de splitsing is 1 juni 2012.

Geldigheid aanbieding en acceptatie
Dit aanbod is geldig tot 10 juni 2012.
Indien u akkoord gaat met de voorwaarden die in deze brief staan vermeld verzoek ik u het bijgevoegde 'bericht van acceptatie' te ondertekenen en voor 10 juni 2012 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 appartementsrechten 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.

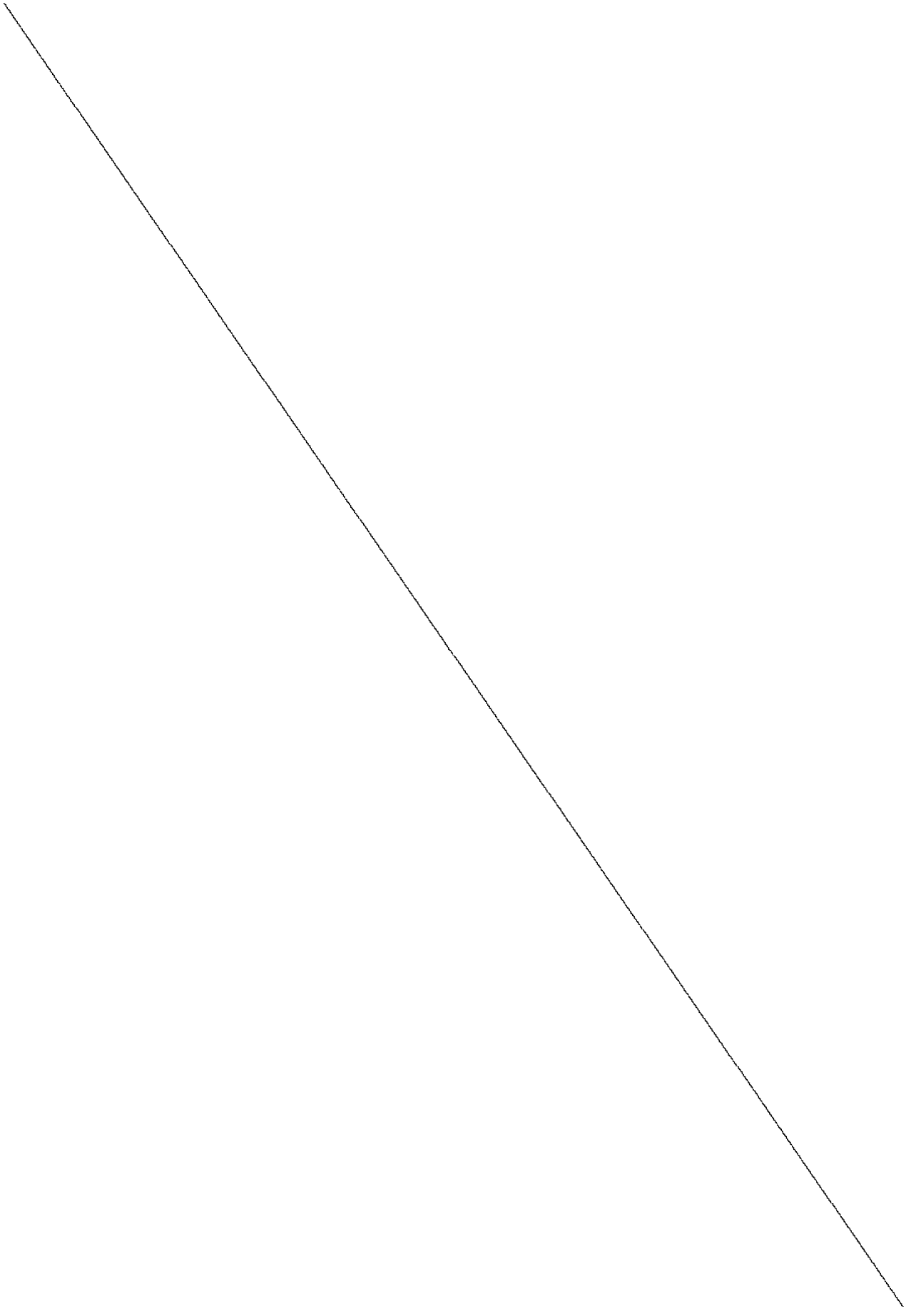
Notariële akte en kosten
De splitsing in appartementsrechten dient in een notariële akte te worden vastgelegd. De kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in het kadaster, de overige kadastrale kosten, alsmede de eventueel verschuldigde belastingen zijn voor uw rekening.

Nadat de aanbieding is geaccepteerd zal 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 '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.

Hoogachtend,

Dhr. (10)(2e)
Teamleider Bedrijven
Bureau Erfpacht



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Retouradres:
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
T.a.v.: mevrouw [redacted]
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

BERICHT VAN ACCEPTATIE
splitsing van het erfpachtrecht plaatselijk bekend als Danie Theronstraat [redacted] tot en met [redacted] en [redacted] tot en met [redacted] te Amsterdam
Dossiernummer EW 500/154

Ondergetekende,
……

geboren te …….. op
……

wonende te
……

te dezen handelende als ……
……

van vereniging/stichting:
……
Stichting Ymere
Postbus 2961
1000 CZ AMSTERDAM

verklaart in zijn/haar hoedanigheid als bevoegd vertegenwoordiger van de erfpachter akkoord te gaan met de aanbieding van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam van 10 april 2012 met kenmerk 2012-4751.

Notarisgegevens

De notariële akte zal worden verleden door notariskantoor:

Naam kantoor: .....

Contactpersoon: .....

Adres: .....

Vestigingsplaats: .....

Ondertekening

Aldus verklarende op ....-.... – 2012 te .....

S.v.p. ervoor zorg dragen dat de vertegenwoordigingsbevoegde persoon/personen tekenen of diens gevolmachtigde(n) op basis van een bij het acceptatiebericht te voegen volmacht. Tevens het verzoek om een kopie legitimatiebewijs van de ondertekenaar(s) mee te sturen.