Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 (10)(2e)
Fax 020 (10)(2e)
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Woonstichting De Key
T.a.v. mevrouw (10)(2e)
Postbus 2643
1000 CP AMSTERDAM

Datum	21 januari 2013
Ons Kenmerk	2013-686
Dossiernummer	EW 1939/19
Behandeld door	Mevrouw mr. (10)(2e)
Doorkiesnummer	020- (10)(2e)
E-mail	(10)(2e)@oga.amsterdam.nl

Bijlage(n)	Bijlage A
Onderwerp	aanbieding splitsing in appartementsrechten

Geachte mevrouw (10)(2e)

Naar aanleiding van de door u ingediende aanvraag de dato 10 december 2013 voor splitsing in appartementsrechten doe ik u hierbij een aanbieding toekomen.

Uw aanvraag heeft betrekking op het hieronder omschreven erfpachtrecht.

Erfpachtrecht

Plaatselijke aanduiding: Davisstraat (10)(2e) en Hudsonstraat (10)(2e) te Amsterdam

Gemeente:	Sloten
Sectie:	C
Nummers:	(10)(2e)
Stadsdeel:	West
Kavelgrootte:	144 m^2
Bestemming:	7 sociale huurwoningen en 1 winkelruimte
Bouwjaar:	1923
Tijdvak:	1 maart 1991 tot en met 28 februari 2021
Canon:	(10)(2b)
Vervaldata:	1 maart en 1 september van elk jaar
Boekwaarde:	(10)(2b)
Dossiernummer:	EW 1939/19
Algemene Bepalingen:	AB1998 (canonbetalend)

(10)(2e)

Het recht is ontstaan door samenvoeging van het erfpachtrecht (dossier EW1939/2) plaatselijk bekend als Davisstraat (10)(2e) en Hudsonstraat (10)(2e) te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Sloten, sectie C, nummer (10)(2e) met het erfpachtrecht (dossier EW1939/7) plaatselijk bekend als Hudsonstraat (10)(2e) te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C, nummer (10)(2e) bij besluit de dato 10 januari 2013 met nummer MB 2013-315. De ingangsdatum van de samenvoeging is 1 maart 2013. Het huidige tijdvak loopt van 1 maart 1991 tot en met 28 februari 2021 (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. 30 november 2012 van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel West, nummer SPC120390351 verleend.

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 West 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 8 appartementsrechten. In bijlage A staan de gegevens van de door splitsing ontstane appartementsrechten vermeld. Bijlage A maakt deel uit van onderhavige aanbieding en vormt hiermee een onverbrekelijk geheel.

Aan de toestemming tot splitsing als 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 door splitsing ontstane appartementsrechten;
2. rechten die gesplitst worden dienen te worden afgekocht[3] met ingang van de splitsingsdatum. Vanaf deze datum vangt een nieuw tijdvak van 50 jaar aan;

[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
[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", d.d. 5 december 2001

(10)(2e)

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

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 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. de te betalen afkoopsom wordt berekend met inachtneming van artikel XIII UB 2008 en de afspraken tussen de Gemeente Amsterdam en de Federatie. 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 splitsing ontstane appartementsrecht met de bestemming "wonen", mag conform artikel 8 van het Convenant splitsen en verkoop van 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. A. Op het moment van de onder II. genoemde overdracht dient de bestemming van het betreffende appartementsrecht, na betaling van een jaarlijks door B&W vast te stellen eenmalige bijdrage, te worden gewijzigd in "koopwoning";

B. In de akte tot splitsing wordt opgenomen dat de onder III.1 genoemde bestemmingswijziging niet meer plaats zal vinden indien:

1. 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;
2. 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. Indien de administratieve vergoeding niet vóór de vervaldatum wordt voldaan, wordt deze verhoogd met een bedrag aan wettelijke handelsrente[4]. Zolang de administratieve vergoeding niet is voldaan, kan niet tot aktepassering worden overgegaan.

Voor het (eventueel verschuldigde) bedrag aan wettelijke handelsrente ontvangt u een aparte nota. Raadpleeg voor het actuele rentepercentage de volgende website: www.wettelijkerente.nl.

Gegevens gesplitst erfpachtrecht

1. Het tijdvak loopt van 1 maart 2013 tot en met 28 februari 2063;
2. het volgende tijdvak als bedoeld in artikel 2 sub k van de AB 2000 zal een aanvang nemen op 1 maart 2063;
3. de canon zal op 1 maart 2063 worden herzien conform de procedure, zoals vastgelegd in artikel 11 van de AB 2000;
4. de vervaldata van de canon zijn 1 maart en 1 september van elk jaar;
5. op het recht zijn de AB 2000 van toepassing;
6. de ingangsdatum van de splitsing is 1 maart 2013.

Berekening afkoopsom

Voor het bepalen van de totale afkoopsom voor het complex is het aantal woningen van belang en alsmede 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 2013 bepaald op (10)(2b)(10)(2e) per woning.

Voor bedrijfsruimten en overige bestemmingen met een oppervlakte van maximaal twee keer het gemiddelde oppervlak van een woning binnen het bovengenoemde complex, geldt per categorie een evenredige afkoopsom als die voor een woning.

[4] Zie artikelen 6:119, 6:119a en 6:120 BW.

(10)(2e)

Grotere bedrijfsruimten en overige bestemmingen, met een oppervlakte van minimaal twee keer het gemiddelde oppervlak van een woning binnen het desbetreffende complex, worden gewaardeerd conform het grondprijsbeleid, zoals dat periodiek door de gemeente Amsterdam wordt vastgesteld.

Het onderhavige complex omvat 7 sociale huurwoningen en 1 winkelruimte. Op grond van de hierboven genoemde eenheden in het erfpachtrecht bedraagt de afkoopsom voor de periode van 1 maart 2013 tot en met 28 februari 2063:

7 sociale huurwoningen	(10)(2b) (10)(2e)
1 winkelruimte	(10)(2b)
Totale afkoopsom	(10)(2b)

Geldigheid aanbieding en acceptatie
Dit aanbod is geldig tot 21 maart 2013.
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 21 maart 2013 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.

(10)(2e)

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

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

Hoogachtend,



De heer drs. C.C.P.M. van Ginneken
Hoofd Bureau Erfpacht

(10)(2e)

Bijlage A Dossiernummer: EW 1939/19

1				2	3	4	5	6	7
Straat	Nr.	Letter	Toev.	Postcode	Bestemming	Index	m² BVO	marktconforme canon	marktconforme afkoopsom
Hudsonstraat	(10)(2e)		(10)(2e)	(10)(2e)	Sociale huurwoning	(10)(2e)	51 m2	(10)(2b)	(10)(2b)
Hudsonstraat					Sociale huurwoning		46 m2	(10)(2b)	(10)(2b)
Hudsonstraat					Sociale huurwoning		46 m2	(10)(2b)	(10)(2b)
Hudsonstraat					Sociale huurwoning		55 m2	(10)(2b)	(10)(2b)
Davisstraat					Winkelruimte		67 m2	(10)(2b)	(10)(2b)
Hudsonstraat					Sociale huurwoning		72 m2	(10)(2b)	(10)(2b)
Hudsonstraat					Sociale huurwoning		72 m2	(10)(2b)	(10)(2b)
Hudsonstraat					Sociale huurwoning		79 m2	(10)(2b)	(10)(2b)

(10)(2e)

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
T.a.v.: mevrouw (10)(2e)
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM

BERICHT VAN ACCEPTATIE
Dossiernummer EW 1939/19
Erfpachtrecht Davisstraat (10)(2e) en Hudsonstraat (10)(2e) te Amsterdam

Naam: mw (10)(2e)
Geboorteplaats:
Geboortedatum: (10)(2e)
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:

Woonstichting De Key
Postbus 2643
1000 CP 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 het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam d.d. 21 januari 2013 met kenmerk 2013-686 en daarbij:

de afkoopsom ad (10)(2e) uiterlijk op het moment van aktepassering te voldoen op rekeningnummer 4500062 t.n.v. het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam; u ontvangt na acceptatie een factuur.

[5] Als de afkoopsom wordt voldaan na de aanvang van de afkoopperiode, zijnde de splitsingsdatum; **1 maart 2013** dan 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 rente een lager percentage bedraagt dan het canonpercentage, zal het laatstgenoemde percentage worden gehanteerd voor de berekening van de verschuldigde rente over de afkoopsom.

(10)(2e)

Notarisgegevens

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

Naam: [redacted] (10)(2e)
Kantoor: Notariskantoor Spier & Hakenberg
Adres: Weteringschans 24
Vestigingsplaats: 1017 ZP Amsterdam

Ondertekening

Aldus getekend: [redacted] (10)(2e)

Woonstichting De Key
Door: [redacted] (10)(2e)
Plaats: Amsterdam
Datum: 20-1-2013

Woonstichting De Key
Door:
Plaats:
Datum:

S.v.p. ervoor zorg dragen dat de vertegenwoordigingsbevoegde persoon/personen tekenen. Bijvoegen een kopie legitimatiebewijs van de ondertekenaar(s) mee te sturen. Tevens een kopie van de volmacht indien een gevolmachtigde heeft getekend.

[redacted] (10)(2e)