MB 2013-6437

Besluit tot splitsing in appartementsrechten van het erfpachtrecht aan Vierwindendwarsstraat (10)(2e) **(even nummers) te Amsterdam.**
EW 929/22

Het hoofd van Bureau Erfpacht, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, handelend namens het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Centrum,

Overwegende dat:
- op 1 mei 2013 onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring een gemeentelijke aanbieding is gedaan met nummer 2013-5313, van welke aanbieding een kopie aan dit besluit is gehecht;
- de erfpachter op 21 mei 2013 door ondertekening van het bericht van acceptatie akkoord is gegaan met de voorwaarden zoals verwoord in voornoemde aanbieding.

Gelet op de Verordening op de stadsdelen, vastgesteld door de gemeenteraad waarbij het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel bevoegd is verklaard om besluiten als het onderhavige te nemen;

Gelet op het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties, zoals vastgesteld door Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amsterdam bij hun besluit nr. BD2008-002876 van 27 mei 2008 en gepubliceerd in het gemeenteblad 62.3B.08;

Gelet op het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011-2020;

Gelet op het algemene mandaatbesluit van Burgemeester en Wethouders van 28 mei 2002 nr. AB 2002/5681, gewijzigd bij besluit van 11 januari 2005;

Gelet op het besluit van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam van 24 juni 2003, nr. 2003/7569 ROIB en zoals laatstelijk gewijzigd bij besluit van Burgemeester en Wethouders d.d. 9 maart 2004, nr. 2004/2536 ROIB;

Gelet op de aan de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam bij besluit van de burgemeester van Amsterdam van 15 september 2003, nr. AB 2003/13133 verleende volmacht respectievelijk machtiging tot het namens de gemeente Amsterdam verrichten van privaatrechtelijke handelingen en feitelijke handelingen;

Gelet op het besluit van de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam van 1 juli 2006 en het aanvullend besluit van 3 mei 2012 tot het verlenen van ondervolmacht respectievelijk ondermachtiging aan functionarissen van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (Ontwikkelingsbedrijf) zulks met het recht van substitutie ten behoeve van notarissen en medewerkers van het kantoor van de behandelde notaris, door onderge(vol)machtigde(n) aan te wijzen;

Gelet op het besluit van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Centrum d.d. 26 mei 2009 onder registratienummer 09/299, waarbij de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam alsmede zijn zodanig aangewezen plaatsvervangers gemachtigd worden namens het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Centrum besluiten als onderhavige te nemen;

(10)(2e)

MB 2013-6437

BESLUIT:

Bestuurlijke goedkeuring te verlenen voor de splitsing in appartementsrechten onder de voorwaarden en bepalingen zoals met de erfpachter overeengekomen en zoals opgenomen in aangehechte aanbieding van 1 mei 2013 met nummer 2013-5313.

Amsterdam, 23 mei 2013,



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

[redacted] (10)(2e)

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 0(2e 10)(2e
Fax 020 0)(2e 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	1 mei 2013
Ons Kenmerk	2013-5313
Dossiernummer	EW 929/22
Behandeld door	Mevrouw mr. 10)(2e (10)(2e)
Doorkiesnummer	020- (10)(2e)
E-mail	(10)(2e)@oga.amsterdam.nl
Bijlage(n)	Bijlage A
Onderwerp	herziene aanbieding splitsing in appartementsrechten

Geachte mevrouw (10)(2e)

Hierbij ontvangt u een herziene aanbieding. Met deze herziene aanbieding wordt de eerdere aanbieding de dato 5 december 2012 met kenmerk 2012-17201 ingetrokken. U kunt hieraan geen rechten meer ontlenen.

Uw aanvraag heeft betrekking op het hieronder omschreven erfpachtrecht.

Erfpachtrecht

Plaatselijke aanduiding:	Vierwindendwarsstraat (10)(2e) (even nummers) te Amsterdam
Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	M
Nummers:	(10)(2e)
Stadsdeel:	Centrum
Kavelgrootte:	111 m^2
Bestemming:	4 sociale huurwoningen
Bouwjaar:	1900
Tijdvak:	1 mei 1987 tot en met 30 april 2017
Canon:	(10)(2b)
Vervaldata:	1 mei en 1 november van elk jaar
Boekwaarde:	(10)(2b)
Dossiernummer:	EW 929/22
Algemene Bepalingen:	AB1998 (canonbetalend)

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

(10)(2e)

Het recht is ontstaan door samenvoeging van het erfpachtrecht (dossier EW 929/3) plaatselijk bekend als Vierwindendwarsstraat (10)(2e) (even nummers) te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie M, nummer (10)(2e) met het erfpachtrecht (dossier EW 929/21) plaatselijk bekend als Vierwindendwarsstraat (10)(2e) even nummers) te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie M, nummers (10)(2e) bij besluit de dato 16 april 2013 met nummer MB 2013-4463. De ingangsdatum van de samenvoeging is 1 januari 2013. Het huidige tijdvak loopt van 1 mei 1987 tot en met 30 april 2017 (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. 22 november 2012 van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Centrum, nummer BWT 07-12-0060 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 Centrum 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 4 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 (10)(2e)
[2] zoals vastgesteld door de Gemeenteraad bij zijn besluit van 15 november 2000, nummer

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;

---

[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

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)(2e) 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 mei 2013 tot en met 30 april 2063;
2. het volgende tijdvak als bedoeld in artikel 2 sub k van de AB 2000 zal een aanvang nemen op 1 mei 2063;
3. de canon zal op 1 mei 2063 worden herzien conform de procedure, zoals vastgelegd in artikel 11 van de AB 2000;
4. de vervaldata van de canon zijn 1 mei en 1 november van elk jaar;
5. op het recht zijn de AB 2000 van toepassing;
6. de ingangsdatum van de splitsing is 1 mei 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) per woning.

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

(10)(2e)

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Het onderhavige complex omvat 4 sociale huurwoningen. Op grond van de hierboven genoemde eenheden in het erfpachtrecht bedraagt de afkoopsom voor de periode van 1 mei 2013 tot en met 30 april 2063:

4 sociale huurwoningen	(10)(2b)
Totale afkoopsom	(10)(2b)

Geldigheid aanbieding en acceptatie
Dit aanbod is geldig tot 1 juli 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 1 juli 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

[redacted]
(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 929/22
Erfpachtrecht Vierwindendwarsstraat (10)(2e) te Amsterdam

Naam: (10)(2e);
Geboorteplaats: Lutjebaas;
Geboortedatum: (10)(2e);
Woonadres: Lindsmeer;

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. 1 mei 2013 met kenmerk 2013-5313 en daarbij:

de afkoopsom ad (10)(2b) 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 mei 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: (10)(2e)
Kantoor: Notariskantoor Spier & Hazenberg
Adres: Westerstraat 24
Vestigingsplaats: 1017 ZP Amsterdam

Ondertekening

Aldus getekend:

(10)(2e)

Woonstichting De Key
Door: (10)(2e)
Plaats: Amsterdam
Datum: 21-5-2013

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.

(10)(2e)

Bijlage A Dossiernummer: EW 929/22

1				2	3	4	5	6	7
Straat	**Nr.**	**Letter**	**Toev.**	**Postcode**	**Bestemming**	**Index**	**m² BVO**	**marktconforme canon**	**marktconforme afkoopsom**
Vierwindendwarsstraat	(10)(2e)			1013LB	Sociale huurwoning	(10)(2e)	88 m2	(10)(2b)	(10)(2b)
Vierwindendwarsstraat				1013LB	Sociale huurwoning		96 m2	(10)(2b)	(10)(2b)
Vierwindendwarsstraat				1013LB	Sociale huurwoning		96 m2	(10)(2b)	(10)(2b)
Vierwindendwarsstraat				1013LB	Sociale huurwoning		130 m2	(10)(2b)	(10)(2b)

(10)(2e)

VOLMACHT

De ondergetekende:
drs. Constant Cornelis Petrus Marie van Ginneken, geboren te [redacted] op [redacted] te dezer zake domicilie kiezende te Amsterdam, Amstel 1, houder van een paspoort met nummer [redacted] Hoofd Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, kantoorhoudende te 1018 XA Amsterdam, Weesperplein 8;

te dezen handelend als gemachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Amsterdam, kantoorhoudende in het stadhuis, Amstel 1, 1011 PN Amsterdam, voor de na te melden rechtshandeling krachtens de hem op grond van artikel 10:12 van de Algemene wet bestuursrecht door de Burgemeester van Amsterdam verstrekte opdracht,

verklaart bij deze volmacht te geven aan ieder der medewerkers van het kantoor:

Notariskantoor Spier en Hazenberg,

zowel tezamen als ieder van hen afzonderlijk

speciaal om ter uitvoering van het besluit van 16 april 2013, besluitnummer MB 2013-4463, dossiernummer EW 929/3 en EW 929/21 en het besluit van 23 mei 2013, besluitnummer MB 2013-6437, dossiernummer EW 929/22 de gemeente te vertegenwoordigen bij het passeren van de akte van conversie naar de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998, akte van samenvoeging van 2 erfpachtrechten in 1 erfpachtrecht, de akte van horizontale splitsing van 1 erfpachtrecht in 4 appartementsrechten alsmede de akten van levering waarin de bestemming van de appartementsrechten wordt gewijzigd van sociale huurwoning in koopwoning van het erfpachtrecht, plaatselijk bekend als Vierwindendwarsstraat [redacted] (even nummers) te Amsterdam, kadastrale aanduiding gemeente Amsterdam, sectie M, nummers [redacted]

daartoe de nodige notariële akte(n) te tekenen, kwijting te verlenen en te dezer zake alles te doen wat nuttig of vereist is, alles met de macht van substitutie,

onder de voorwaarde dat slechts tot aktepassering kan worden overgegaan nadat:
- de eventuele canonachterstanden en de eventueel daarover verschuldigde rente zijn aangezuiverd.
- de afkoopsom en eventuele rente wegens te late betaling aan de gemeente Amsterdam zijn voldaan.
- de administratieve vergoeding is voldaan.

Amsterdam, 23 mei 2013

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

[redacted]