DV 25 13-0200-051

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon (10)(2e) (10)(2e)
Fax (10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e)@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	4 maart 2013
Ons Kenmerk	2013-2700
Dossiernummer	EW 1067/41
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 3 januari 2013 voor splitsing in appartementsrechten doe ik u hierbij een aanbieding toekomen.

Uw aanvraag heeft betrekking op het hieronder omschreven erfpachtrecht.

Erfpachtrecht

Plaatselijke aanduiding:	Linnaeusstraat (10)(2e) Von Zesenstraat (10)(2e) (even nummers) te Amsterdam
Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	(10)(2e)
Nummers:	(10)(2e)
Stadsdeel:	(10)(2e)
Kavelgrootte:	446 m^2
Bestemming:	17 sociale huurwoningen, 1 winkelruimte en 1 bedrijfsruimte
Bouwjaar:	1900
Tijdvak:	1 juli 1991 tot en met 30 juni 2021
Canon:	(10)(2b)
Vervaldata:	1 januari en 1 juli van elk jaar
Boekwaarde:	(10)(2b).596,19
Dossiernummer:	EW 1067/41
Algemene Bepalingen:	AB1998 (canonbetalend)

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

(10)(2e)

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Het recht is ontstaan door samenvoeging van het erfpachtrecht (dossier EW 1067/8) plaatselijk bekend als Linnaeusstraat (10)(2e) e Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie S, nummers (10)(2e) met het erfpachtrecht (dossier EW 1067/13) plaatselijk bekend als Linnaeusstraat(10)(2 en Von Zesenstraat (10)(2e) (even nummers) te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie S, nummer (10)(2e) bij besluit de dato 19 februari 2013 met nummer MB 2013-2239. De ingangsdatum van de samenvoeging is 1 april 2013. Het huidige tijdvak loopt van 1 juli 1991 tot en met 30 juni 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. 17 december 2012 van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel (10)(2e), nummer 2012/367213 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 (10)(2e) vereist voor het splitsen van het erfpachtrecht.

Bestemming
De gemeente heeft geconstateerd dat het huidige gebruik van het perceel niet in overeenstemming is met de toegestane bestemming van het erfpachtrecht. Het perceel is namelijk in gebruik als 14 sociale huurwoningen en 1 bedrijfsruimte. De toegestane bestemming van het erfpachtrecht luidt volgens de erfpachtakte: "17 sociale huurwoningen, 1 winkelruimte en 1 bedrijfsruimte ".
Op grond van het vorenstaande en de door u ingezonden stukken, verleent de gemeente Amsterdam privaatrechtelijke toestemming voor het wijzigen van de bestemming.

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 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:

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

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;
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;

---

[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

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)(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.

Betaalregeling voor afkoopsommen

Ten gevolge van het besluit van Burgemeester en Wethouders d.d. 19 juli 2011, nummer BD2011-006719, bestaat de mogelijkheid om bij splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht onder het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011 tot en met 2020, erfpachtafkoopsommen uiterlijk één jaar na de splitsingsdatum, te weten vóór 1 april 2014, te betalen onder de voorwaarden genoemd in voornoemd besluit.

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

(10)(2e)

Op het bijgevoegde antwoordformulier kunt u aangeven of u gebruik wenst te maken van de betaalregeling.

Rente
Over het jaar van uitstel betaalt de erfpachter een rentevergoeding aan de gemeente; deze vergoeding wordt berekend met enkelvoudige interest op basis van de handelswettelijke rente, met een minimum van 4% per jaar.

Kwijting
In afwijking van het huidige beleid en zoals afgesproken op 21 augustus 2012 geldt onderstaande.
Indien een appartementsrecht wordt geleverd binnen één jaar na de splitsingsdatum, te weten vóór 1 april 2014, zal de desbetreffende notaris de voor dat appartementsrecht verschuldigde afkoopsom inclusief rente (opgave te verstrekken door het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam) in rekening brengen bij verkoper, i.c. Woonstichting Lieven de Key, en deze afkoopsom inclusief rente na leveringsdatum overboeken naar het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (op de wijze zoals aan te geven door het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam), zodat kwijting voor het appartementsrecht in de akte van levering kan worden verleend.

De gemeente zal dan ook partij zijn in deze leveringsakte. Voor de kwijting door de gemeente kan gebruik worden gemaakt van de algemene volmacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam.

Vervolgens dient Woonstichting De Key één jaar na de splitsingsdatum, te weten vóór 1 april 2014, (het restant van) de totale afkoopsom inclusief rente te betalen aan het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, welke kwijting in een notariële akte dient te worden geconstateerd. De kosten ter zake komen voor rekening van de erfpachter.

Gegevens gesplitst erfpachtrecht
1. Het tijdvak loopt van 1 april 2013 tot en met 31 maart 2063;
2. het volgende tijdvak als bedoeld in artikel 2 sub k van de AB 2000 zal een aanvang nemen op 1 april 2063;
3. de canon zal op 1 april 2063 worden herzien conform de procedure, zoals vastgelegd in artikel 11 van de AB 2000;
4. de vervaldata van de canon zijn 1 april en 1 oktober van elk jaar;
5. op het recht zijn de AB 2000 van toepassing;
6. de ingangsdatum van de splitsing is 1 april 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 [redacted] per woning.

[redacted] (10)(2e) [redacted] (10)(2e)

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.
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 14 sociale huurwoningen en 1 bedrijfsruimte. Op grond van de hierboven genoemde eenheden in het erfpachtrecht bedraagt de afkoopsom voor de periode van 1 april 2014 tot en met 31 maart 2063:

14 sociale huurwoningen	(10)(2b)
1 bedrijfsruimte	(10)(2b) (10)(2e)
Totale afkoopsom	(10)(2b)

Geldigheid aanbieding en acceptatie
Dit aanbod is geldig tot 4 mei 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 4 mei 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.

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

(10)(2e)

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Hoogachtend,



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

(10)(2e)

Bijlage A Dossiernummer: EW 1067/41

1				2	3	4	5	6	7
Straat	Nr		Toev.	Postcode	Bestemming	Ind	m² BVO	marktconforme canon	marktconforme afkoopsom
Linnaeusstraat				1093EC	Bedrijfsruimte		115 m2	(10)(2b)	(10)(2b)
Linnaeusstraat				1093EC	Sociale huurwoning		114 m2	(10)(2b)	(10)(2b)
Linnaeusstraat				1093EC	Sociale huurwoning		53 m2	(10)(2b)	(10)(2b)
Von Zesenstraat				1093BA	Sociale huurwoning		58 m2	(10)(2b)	(10)(2b)
Linnaeusstraat				1093EC	Sociale huurwoning		72 m2	(10)(2b)	(10)(2b)
Linnaeusstraat				1093EC	Sociale huurwoning		65 m2	€ (10)(2b)	(10)(2b)
Von Zesenstraat				1093BB	Sociale huurwoning		57 m2	€ (10)(2b)	(10)(2b)
Linnaeusstraat		(10)(2e)		1093EC	Sociale huurwoning	(10)(2e)	72 m2	(10)(2b)	(10)(2b)
Linnaeusstraat				1093EC	Sociale huurwoning		71 m2	(10)(2b)	(10)(2b)
Linnaeusstraat				1093EC	Sociale huurwoning		61 m2	(10)(2b)	(10)(2b)
Von Zesenstraat				1093BB	Sociale huurwoning		60 m2	(10)(2b)	(10)(2b)
Linnaeusstraat				1093EC	Sociale huurwoning		72 m2	(10)(2b)	(10)(2b)
Linnaeusstraat				1093EC	Sociale huurwoning		73 m2	(10)(2b)	(10)(2b)
Linnaeusstraat				1093EC	Sociale huurwoning		67 m2	(10)(2b)	(10)(2b)
Linnaeusstraat				1093EC	Sociale huurwoning		72 m2	(10)(2b)	(10)(2b)

4-3-2013

(10)(2e)

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
T.a.v.: mevrou[redacted]
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM

BERICHT VAN ACCEPTATIE
Dossiernummer EW 1067/41
Erfpachtrecht Linnaeusstraa[redacted] Von Zesenstra[redacted] (even nummers) te Amsterdam

---

Naam: [redacted]
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:

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. 4 maart 2013 met kenmerk 2013-2700 en daarbij:

de afkoopsom ad € [redacted] uiterlijk op het moment van aktepassering te voldoen op rekeningnummer 45[redacted] 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 april 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.

[redacted]

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Betaalregeling afkoopsommen

De erfpachter wenst wel/~~geen~~[6] gebruik te maken van de betaalregeling voor afkoopsommen van corporaties bij splitsing, zoals vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 19 juli 2011, nummer BD2011-006719.

Notarisgegevens

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

Naam: (10)(2e) ;
Kantoor: ;
Adres: ;
Vestigingsplaats: ;

Ondertekening

Aldus getekend:

(10)(2e)

(10)(2e)

(10)(2e)

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.

[6] Doorhalen wat niet van toepassing is

(10)(2e)