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

(10)(2e)
p/a Klein Binnenkade Notarissen
t.a.v mr. C. Binnenkade
Postbus 75476
1070 AL AMSTERDAM

Datum	21 juni 2010
Ons Kenmerk	20100006901
Dossiernummer	E 2200/9 en 10
Uw Kenmerk	CB/31701
Behandeld door	De heer 0)(2e (10)(2e)
Doorkiesnummer	10)(2e 10)(2e (10)(2e)
Faxnummer	10)(2e 10)(2e (10)(2e)
E-mail	(10)(2e) @oga.amsterdam.nl

Bijlage(n) bericht van acceptatie, AB 2000

Onderwerp aanbieding samenvoeging van de erfpachtrechten Ferguutstraat 10)(2e en Ferguutstraat 10)(2e te Amsterdam en bestemmingswijziging met economische meerwaarde en aansluitend splitsing in appartementsrechten van het samengevoegde erfpachtrecht Ferguutstraat (10)(2e)

Geachte heer (10)(2e)

Naar aanleiding van de namens u ingediende aanvraag van 16 maart 2010 voor samenvoeging van twee erfpachtrechten, bestemmingswijziging en aansluitend splitsing in appartementsrechten, doe ik u hierbij een aanbieding toekomen.

In de brief van 16 maart 2010 verzoekt u om samenvoeging van de hieronder omschreven erfpachtrechten.

Erfpachtrecht 1

Plaatselijke aanduiding:	Ferguutstraat 10)(2e
Gemeente:	Sloten (N.H.)
Sectie:	C
Nummer:	(10)(2e)
Kavelgrootte:	134m^2
Bestemming:	4 woningen en bergplaatsje in de tuin
Einde tijdvak:	30 november 2013
Dossiernummer:	E 2200/9
Algemene Bepalingen:	AB1937 (vaste canon)

Erfpachtrecht 2

Plaatselijke aanduiding:	Ferguutstraat 10)(2e
Gemeente:	Sloten (N.H.)
Sectie:	C
Nummer:	(10)(2e)
Kavelgrootte:	137m^2
Bestemming:	1 winkel met magazijn en 3 woningen en bergplaatsje in de tuin
Einde tijdvak:	30 november 2013
Dossiernummer:	E 2200/10
Algemene Bepalingen:	AB1937 (vaste canon)

Aanbieding samenvoeging

Bovengenoemde erfpachtrechten worden samengevoegd tot één erfpachtrecht. De gegevens van het samengevoegde recht worden:

Plaatselijke aanduiding	: Ferguutstraat (10)(2e)
Gemeente	: Sloten (N.H.)
Kadastrale sectie	: C
Kadastrale nummers	: (10)(2e)
Totale kavelgrootte	: 271m²
Bestemming	: 1 winkel met magazijn en 7 woningen en 2 bergplaatsjes in de tuin
Maximaal toegestane bebouwing	: 582m^2 bruto vloeroppervlakte
Canon per jaar	: (10)(2b)
Boekwaarde	: (10)(2b)
Algemene bepalingen	: AB1937 (vaste canon)
Tijdvak	: 1 december 1938 t/m 30 november 2013
Vervaldata van de canon	: 1 juni en 1 december
Ingangsdatum samenvoeging	: datum aktepassering

Uw aanvraag betreft tevens een bestemmingswijziging van het hieronder omschreven erfpachtrecht.

ERFPACHTRECHT

Plaatselijke aanduiding:	Ferguutstraat (10)(2e)
Gemeente:	Sloten (N.H.)
Sectie:	C
Nummer:	(10)(2e)
Kavelgrootte:	271m²
Bestemming:	1 winkel met magazijn en 7 woningen en 2 bergplaatsjes in de tuin
Dossiernummer:	E 2200/9 en 10
Algemene Bepalingen:	AB1937 (vaste canon)

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Volgens artikel 10 sub a van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937, die op uw erfpachtrecht van toepassing zijn, is toestemming van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel vereist voor wijziging van de bestemming van het erfpachtrecht.

Aanbieding bestemmingswijziging:

Huidige bestemming:	1 winkel met magazijn en 7 woningen en 2 bergplaatsjes in de tuin
Nieuwe bestemming:	8 koopwoningen
Ingangsdatum bestemmingswijziging	datum aktepassering
Canon per jaar:	(10)(2b)

Economische meerwaarde

De bestemmingswijziging heeft een **economische meerwaarde** ten opzichte van de huidige bestemming. Daarom zal de canon worden herzien.

Op grond van artikel 10 sub a van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 en het beleid inzake bestemmingswijzigingen[1] kan herziening van de canon worden gevorderd als de gebruiksverandering een waardevermeerdering van het erfpachtrecht tot gevolg heeft. Op basis van het gemeentelijk grondprijsbeleid dat de Gemeenteraad van Amsterdam jaarlijks vaststelt, wordt de huidige canon verhoogd met een bedrag van (10)(2b). Deze canonverhoging is gebaseerd op een verhoging van de grondwaarde van (10)(2b) en een canonpercentage van 3,77. De totale jaarlijkse canon bedraagt derhalve (10)(2e)

Tot slot betreft uw aanvraag een splitsing in appartementsrechten die betrekking heeft op het hieronder omschreven erfpachtrecht.

ERFPACHTRECHT

Plaatselijke aanduiding:	Ferguutstraat (10)(2e)
Gemeente:	Sloten (N.H.)
Sectie:	C
Nummer:	(10)(2e)
Kavelgrootte:	271m²
Bestemming:	8 koopwoningen
Dossiernummer:	E 2200/9 en 10
Algemene Bepalingen:	AB1937 (vaste canon)

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 Bos en Lommer (thans stadsdeel West), nummer H07-0360 BWT 2008 d.d. 12 februari 2010 verleend.

[1] Besluit van Burgemeester en Wethouders van 31 januari 2007, BD 2007-00006

Privaatrechtelijke toestemming
Volgens het bepaalde in artikel 10 sub f van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937 is toestemming van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel vereist voor het splitsen van het erfpachtrecht.

Aan het Dagelijks Bestuur van stadsdeel West (voorheen stadsdeel Bos en Lommer) wordt voorgesteld de privaatrechtelijke toestemming te verlenen onder de hieronder genoemde voorwaarden.

Aanbieding splitsing in appartementsrechten:
De huidige canon, boekwaarde[2] en basis schaduwgrondwaarde[3] worden als volgt verdeeld over de na de splitsing ontstane appartementsrechten.

Index-nummer	Complex-aanduiding	Plaatselijke aanduiding	Bestemming	Oppervlakte in m² BVO
A-(10)(2e)	(10)(2e)	Ferguutstraat (10)(2e)	Koopwoning op de begane grond met tuin groot ca 56m² en tuinberging ca 6m²	62m²
A-		Ferguutstraat	Koopwoning op de eerste verdieping met balkon groot ca 7m²	62m²
A-		Ferguutstraat	Koopwoning op de tweede verdieping met balkon groot ca 7m²	62m²
A-		Ferguutstraat	Koopwoning op de derde en vierde verdieping met trapopgang op de tweede verdieping en balkon groot ca 7m²	130m²
A-		Ferguutstraat	Koopwoning op de begane grond met tuin groot ca 56m² en tuinberging ca 6m²	61m²
A-		Ferguutstraat	Koopwoning op de eerste verdieping met balkon groot ca 7m² en zolderberging groot ca 6m²	67m²
A-		Ferguutstraat	Koopwoning op de tweede verdieping met balkon groot ca 7m² en zolderberging groot ca 6m²	67m²
A-		Ferguutstraat	Koopwoning op de derde verdieping, met balkon groot ca 7m² en met zolderberging groot ca 9m² en plat dak groot ca 36m²	71m²

[2] De boekwaarde is gelijk aan de grondwaarde bij uitgifte van het erfpachtrecht
[3] De basis schaduwgrondwaarde is gelijk aan de grondwaarde die bij de canonherziening einde tijdvak is vastgesteld, eventueel vermeerderd met de waarde van een tussentijdse bestemmingswijziging met economische meerwaarde

Index-nummer	Boekwaarde	Canon	Basis schaduw-grondwaarde
10)(2b	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
10)(2b	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
10)(2b	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
10)(2b	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
10)(2b	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
10)(2b	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
10)(2b	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
10)(2b	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
Totaal	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)

Algemene en bijzondere voorwaarden

Het erfpachtrecht wordt gesplitst en de canon wordt verdeeld volgens de verdeling die hierboven staat vermeld. Voorts zijn de volgende voorwaarden van toepassing.

1. Op alle appartementsrechten die na de splitsing zijn ontstaan, worden de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad bij zijn besluit van 15 november 2000, nummer 689, van toepassing verklaard;

2. Voor elk van de appartementsrechten wordt de bestemming en het bruto vloeroppervlak in vierkante meters in de notariële akte vastgelegd;

3. Elk van de appartementsrechten met bestemming 'woning' mag slechts worden vervreemd aan de huurder van het appartement op het moment van splitsing, dan wel aan een gegadigde voor een appartementsrecht die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder op het moment van splitsing. Hierop wordt een uitzondering gemaakt voor die gevallen waarbij de vervreemding uitsluitend geschiedt aan een gegadigde voor meerdere verhuurde appartementsrechten die de rechten uitsluitend verwerft uit een oogpunt van geldbelegging en niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf;

4. De einddatum van het tijdvak, 30 november 2013, blijft voor elk van de appartementsrechten die bij de splitsing zijn ontstaan, gehandhaafd;

5. De ingangsdatum van de splitsing in appartementsrechten valt samen met de datum aktepassering, met dien verstande dat de nieuwe, verhoogde canon voor het eerst gescheiden in rekening zal worden gebracht op 1 december 2010.

Financiële voorwaarden

1. Na de splitsing in appartementsrechten, is de erfpachter op grond van artikel 7 van de AB 2000 een jaarlijks geïndexeerde canon verschuldigd, die elk jaar wordt aangepast aan de inflatie verminderd met 1% per jaar. De canon zal voor het eerst geïndexeerd worden op 1 december 2011 en daarna overeenkomstig hetgeen in het artikel daarover is bepaald.

(10)(2b)

2. Eventuele betalingsachterstanden voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst dienen te zijn voldaan voordat de notariële akte tot samenvoeging, bestemmingswijziging en splitsing in appartementsrechten wordt verleden.

Procedure canonherziening einde tijdvak

De procedure canonherziening einde tijdvak is reeds in gang gezet. Op 6 november 2009 zijn per aangetekende brief de nieuwe algemene bepalingen aangezegd. De procedure canonherziening einde tijdvak zal worden voortgezet volgens de procedure die in de oude algemene bepalingen (in uw geval de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1937) staat vermeld. Dit betekent dat de appartementsrechten zullen worden getaxeerd door drie onafhankelijke deskundigen die de canon en grondwaarde voor het volgende tijdvak van 50 jaar zullen vaststellen. U of uw rechtsopvolger(s) ontvangen hierover te zijner tijd bericht.

In het kader van de procedure canonherziening einde tijdvak zal elk van de te vormen appartementsrechten apart worden getaxeerd en de canonherziening zal voor elk van de te vormen appartementsrechten apart in een notariële akte worden vastgelegd. De kosten voor de canonherzieningsprocedure zullen hierdoor waarschijnlijk hoger uitvallen dan wanneer de procedure zou worden doorlopen bij een ongesplitst erfpachtrecht.

Geldigheid aanbieding en acceptatie

Dit aanbod is geldig tot 21 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 21 augustus 2010 terug te sturen. Na deze datum vervalt de aanbieding en kunt u er geen rechten meer aan ontlenen. Ik wijs u er nadrukkelijk op, dat de bevoegdheid om toestemming te verlenen voor samenvoeging, bestemmingswijziging en splitsing in appartementsrechten is voorbehouden aan het Dagelijks Bestuur van stadsdeel West (voorheen stadsdeel Bos en Lommer)

Totstandkoming overeenkomst en voorbehoud

Zodra ik het ondertekende bericht van acceptatie van u heb ontvangen, komt de overeenkomst tot samenvoeging, bestemmingswijziging en splitsing in appartementsrechten tot stand, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring door het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel. Uit de overeenkomst tot samenvoeging, bestemmingswijziging en splitsing in appartementsrechten vloeien de volgende verplichtingen voort:

- betaling van de verhoogde canon;
- betaling van eventueel verschuldigde rente wegens te late betaling;
- het voldoen van eventuele canonachterstanden.

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

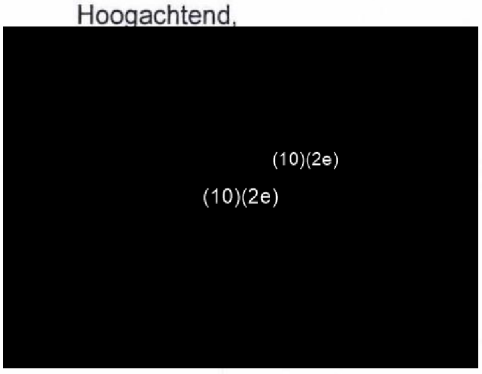
De samenvoeging, bestemmingswijziging en splitsing in appartementsrechten dienen in een notariële akte te worden vastgelegd. De kosten van de notariële akte en de inschrij-

ving 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 zes maanden na ondertekening van het besluit een akte op te maken betreffende de samenvoeging, bestemmingswijziging en 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. Voor algemene informatie kunt u terecht op de website www.erfpacht.amsterdam.nl.

Hoogachtend,



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Aan het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
T.a.v.: dhr. [redacted]
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

BERICHT VAN ACCEPTATIE
Samenvoeging, bestemmingswijziging met economische meerwaarde en splitsing in appartementsrechten

---

Verklaring

Ondergetekende(n):
.....

geboren op:
.....

te:
.....
...

woonachtig
te:.....

verklaart/verklaren* in zijn/haar/hun* hoedanigheid van erfpachter(s) / bevoegd vertegenwoordiger(s) van de erfpachter* van de hieronder omschreven erfpachtrechten:

ERFPACHTRECHT 1

Plaatselijke aanduiding:	Ferguutstraat [redacted]
Gemeente:	Sloten (N.H.)
Sectie:	C
Nummer:	[redacted]
Kavelgrootte:	134m^2
Bestemming:	4 woningen en bergplaatsje in de tuin
Einde tijdvak:	30 november 2013
Dossiernummer:	E 2200/9
Algemene Bepalingen:	AB1937 (vaste canon)

* doorhalen wat niet van toepassing is

[redacted]

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Erfpachtrecht 2

Plaatselijke aanduiding:	Ferguutstraat (10)(2e
Gemeente:	Sloten (N.H.)
Sectie:	C
Nummer:	(10)(2e)
Kavelgrootte:	137m^2
Bestemming:	1 winkel met magazijn en 3 woningen en bergplaatsje in de tuin
Einde tijdvak:	30 november 2013
Dossiernummer:	E 2200/10
Algemene Bepalingen:	AB1937 (vaste canon)

akkoord te gaan met de aanbieding van de gemeente Amsterdam van 21 juni 2010 kenmerk 2010006901.

Notarisgegevens

De notariële akte inzake samenvoeging, bestemmingswijziging en splitsing in appartementsrechten zal worden ondertekend ten overstaan van notaris:

Naam : .....

Kantoor : .....

Adres : .....

Vestigingsplaats: .....

(door erfpachter(s) / bevoegd vertegenwoordiger(s)* in te vullen)

Ondertekening

Aldus verklarende op: ..... te .....

Handtekening:

.....

S.v.p. ervoor zorgdragen 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.