Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

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

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Woningstichting Eigen Haard
T.a.v. de heer (10)(2e)
Postbus (10)(2e)
1060 JB AMSTERDAM

Datum	7 juli 2011
Ons Kenmerk	2011-10949
Dossiernummer	EW1385/38
Behandeld door	Mevrouw (10)(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, Bijlage A
Onderwerp	Aanbieding splitsing in appartementsrechten van het erfpachtrecht Blankenstraat (10)(2e) (10)(2e) (oneven nummers) te Amsterdam

Geachte heer (10)(2e),

Naar aanleiding van de door U namens Woningstichting Eigen Haard ingediende aanvraag de dato 21 april 2011 voor splitsing in appartementsrechten, doe ik u hierbij een aanbieding toekomen.

Uw aanvraag heeft betrekking op het hieronder omschreven erfpachtrecht.

Erfpachtrecht

Plaatselijke aanduiding:	Blankenstraat (10)(2e) (oneven nummers) te Amsterdam
Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	N
Nummers:	(10)(2e)
Stadsdeel:	Centrum
Kavelgrootte:	293 m²
Bestemming:	20 woningen
Bouwjaar:	1880
Tijdvak:	1 juni 1984 tot en met 31 mei 2014
Canon:	(10)(2b)
Vervaldata:	1 juni en 1 december van elk jaar
Boekwaarde:	(10)(2b)
	K @
Dossiernummer:	EW1385/38
Algemene Bepalingen:	AB1998 (15 jaarlijkse indexering)

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

Het recht is ontstaan door samenvoeging van de rechten van erfpacht EW1385/10; EW1385/2; EW1385/6 en EW1385/20 bij besluit de dato 30 mei 2011 met nummer MB2011-9216. De ingangsdatum van de samenvoeging is 1 juni 2011. Het huidige tijdvak loopt van 1 juni 1984 tot en met 31 mei 2014 (lopende tijdvak).

Tevens zal, ***vòòr*** de splitsing in appartementsrechten, de huidige splitsing in appartementsrechten van de Blankenstraat (10)(2e) te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N nummer (10)(2e) bij notariele akte worden opgeheven, zodat na opheffing van de spitsing in appartementsrechten in de onderhavige splitsing zal worden betrokken het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N nummer (10)(2e) groot 0,59 m^2, plaatselijk bekend Blankenstraat (10)(2e) te Amsterdam.
De gemeente Amsterdam zal in het te nemen besluit toestemming verlenen tot bovenstaande opheffing splitsing.

Publiekrechtelijke toestemming
Op grond van het thans geldende splitsingsbeleid heeft u voor de splitsing in appartementsrechten een publiekrechtelijke splitsingsvergunning nodig.
Deze publiekrechtelijke splitsingsvergunning is bij besluit van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Centrum, nummer BWT07-10-0017 verleend.

Privaatrechtelijke toestemming
Volgens het bepaalde in artikel 21 lid 1 van de 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 uw erfpachtrecht van toepassing zijn, is toestemming van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel 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 12 appartementsrechten met de bestemming sociale huurwoningen. 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 [1] de volgende voorwaarden verbonden:

[1] notitie "het vergroten van de vijver", d.d. 5 december 2001 bijgevoegd als bijlage 3 bij de voordracht tot wijziging van de Huisvestingsverordening 1999 en het sluiten van het Convenant splitsing en verkoop van sociale huurwoningen 2002-2007 (Gemeenteblad afdeling 1, nummer 57) en 2008-2016 (Gemeenteblad 3A, nummer 203/535)
[2] zoals vastgesteld door de Gemeenteraad bij zijn besluit van 15 november 2000, nummer 689

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 vervaltermijnen 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[4]. De corporatie 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 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;

---

[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
[4] Convenant splitsing en verkoop van sociale huurwoningen 2008-2016

II. Elk na splitsing ontstane appartementsrecht met de bestemming “wonen”, mag conform artikel 8 van het Convenant splitsing en verkoop van sociale huurwoningen 2008-2016 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 3 van het Convenant splitsing en verkoop sociale huurwoningen 2008-2016 afgesproken aantal te verkopen woningen binnen (een deel van) een stadsdeel is bereikt[5];

      2. de erfpachter zijn verplichtingen, zoals bovengenoemd onder I.C niet nakomt;

      3. aan de positieve zienswijze conform artikel 12 van het Convenant met betrekking tot de te leveren woning(en) niet is voldaan;

IV. De erfpachter dient te verklaren dat de woningen, zoals aangegeven in de bijlage, die in het kader van het Convenant splitsing en verkoop van sociale huurwoningen 2008-2016 verkocht zullen worden, op het moment van verkoop of op het moment dat de erfpachter de meerderheid in deze Vereniging van Eigenaren verliest, voldoen aan de kwaliteitseisen zoals vastgesteld door Burgemeester en Wethouders bij zijn besluit van 29 oktober 2002, nummer 2002/12133 ROIB en/of aan de eventuele besluiten die ter vervanging en/of aanvulling daarvan worden vastgesteld;

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

<u>Gegevens gesplitst erfpachtrecht</u>

1. Het tijdvak loopt van 1 augustus 2011 tot en met 31 juli 2061;
2. het volgende tijdvak als bedoeld in artikel 2 sub k van de AB 2000 zal een aanvang nemen op 1 augustus 2061;
3. de canon zal op 1 augustus 2061 worden herzien conform de procedure, zoals vastgelegd in artikel 11 van de AB 2000;
4. de vervaldata van de canon zijn 1 februari en 1 augustus van elk jaar;
5. op het recht zijn de AB 2000 van toepassing;
6. de ingangsdatum van de splitsing is 1 augustus 2011.

[5] art. 4 convenant splitsing en verkoop van sociale huurwoningen 2008-2016

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 2011 bepaald op (10)(2b) per woning.

Het onderhavige complex omvat 12 sociale huurwoningen. Op grond van de hierboven genoemde eenheden in het erfpachtrecht bedraagt de afkoopsom voor de periode van 1 augustus 2011 tot en met 31 juli 2061:

12 sociale huurwoningen a (10)(2b)

Totale afkoopsom (10)(2b)

Geldigheid aanbieding en acceptatie

Dit aanbod is geldig tot 7 september 2011.
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 7 september 2011 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 recht 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.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

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

Hoogachtend,

mr. (10)(2e) (10)(2e),
Teamleider Wonen
Bureau Erfpacht

Retouradres:
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
T.a.v.: mevr. (10)(2e)
Postbus (10)(2e)
1000 BC AMSTERDAM

BERICHT VAN ACCEPTATIE
splitsing van het recht van erfpacht plaatselijk bekend als Blankenstraat (10)(2e) (10)(2e) (oneven nummers) te Amsterdam.
Dossiernummer EW1385/38

Ondergetekende,
……

geboren te …… op
……

wonende te
……

te dezen handelende als ……
……

van de stichting: ……
Woningstichting Eigen Haard
Postbus (10)(2e)
1060 JB AMSTERDAM

verklaart in zijn/haar hoedanigheid als bevoegd vertegenwoordiger van de erfpachter akkoord te gaan met de splitsingsaanbieding, zoals voorgesteld in het schrijven van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam d.d. 7 juli 2011 met kenmerk 2011-10949 en daarbij:

de afkoopsom ad (10)(2b) [6] uiterlijk op het moment van aktepassering te voldoen op rekeningnummer 4500062 t.n.v. het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam; u ontvangt na acceptatie een factuur.

Notarisgegevens

De notariële akte zal worden verleden door notariskantoor:

[6] Als de afkoopsom wordt voldaan na de aanvang van de afkoopperiode, zijnde de splitsingsdatum; **1 augustus 2011** dan 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.

Naam kantoor: ……

Contactpersoon: ……

Adres: ……

Vestigingsplaats: ……

De erfpachter verklaart binnen veertien dagen na eerste uitnodiging van de notaris de kosten van de notariële akte, inschrijving van de akte in de openbare registers, alsmede de eventueel verschuldigde belastingen te voldoen.

Ondertekening

Aldus verklarende op ….-…. – 2011 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.

.