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)

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Dienstverlening en Beheer
Bureau Erfpacht, Afdeling Splitsen

DUWO
T.a.v. de heer (10)(2e)
Postbus 184
1180 AD Amstelveen

Datum	20-03-2006		
Ons Kenmerk	849/2006-03-20	Dossiernummer	EW1497/2
Doorkiesnummer	(10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)		
E-mail	(10)(2e) @oga.amsterdam.nl		
Bijlage	A en B, bericht van acceptatie		
Onderwerp	Herziene aanbieding tot splitsing **Ruysdaelkade (10)(2e) te Amsterdam**		

Geachte heer (10)(2e)

Deze aanbieding wordt gedaan namens het stadsdeel (10)(2e) met inachtneming van de overeengekomen afspraken tussen de Gemeente Amsterdam en de Federatie en onder het voorbehoud dat u aan de in het 2c convenant gestelde criteria voldoet.

Deze aanbieding geschiedt verder onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

Administratieve vergoeding

Deze aanbieding wordt u gedaan onder de voorwaarde dat u de administratieve vergoeding heeft voldaan.

I **Te splitsen recht(en) van erfpacht**

Het recht van erfpacht plaatselijk bekend **Ruysdaelkade (10)(2e) te Amsterdam,** kadastraal bekend gemeente Amsterdam, (10)(2e) groot 1 are en 62 centiare.

Het recht is voor de periode lopende van 1 april 1988 tot en met 31 maart 2018 uitgegeven onder de Algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor

woningcorporaties, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van 18 september 1985, nummer 1385.

Het tijdvak van 30 jaar is verdeeld in twee deeltijdvakken van 15 jaar, te weten:
1) de periode lopende van 1 april 1988 tot en met 31 maart 2003
2) de periode lopende van 1 april 2003 tot en met 31 maart 2018.

De jaarlijkse canon verschuldigd voor de periode van 1 april 2003 tot en met 31 maart 2018 bedraagt (10)(2b). De halfjaarlijkse termijnen dienen bij vooruitbetaling te worden voldaan voor of op 1 april en 1 oktober van elk jaar. De grondwaarde bedraagt (10)(2b).

Het tijdelijke recht van erfpacht is per 1 november 2002 en bij notariële akte geconverteerd in een recht van erfpacht waarop de Algemene bepalingen van voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van 11 november 1998, nummer 532, van toepassing zijn verklaard.

II **Splitsing**

Inleiding

Indien de corporatie verzocht heeft het recht te splitsen, wordt het desbetreffende recht gesplitst onder de navolgende voorwaarden.
Deze voorwaarden zijn van toepassing op rechten waarvoor, tot het moment van splitsing, canon dient te worden betaald.

Werkwijze

Bij iedere aanbieding zijn, afhankelijk van de grootte van de splitsing, één of meerdere bijlagen bijgevoegd.
Op deze bijlage(n) wordt de splitsing van het recht volgens een vast patroon uitgewerkt:

Onder B staan de erfpacht gegevens van het te splitsen recht vermeld, evenals de nieuwe looptijd van het recht.
Onder A staan de erfpacht gegevens van de na splitsing ontstane rechten.
Onder B staat de door de corporatie te betalen afkoopsom.
Per bijlage onder A kunnen er 20 gesplitste rechten worden vermeld. Indien er na splitsing meerdere rechten ontstaan dan zal het onder B vermeldde op alle bijlagen ongewijzigd blijven.

Splitsing van het recht

Het recht, zoals vermeld in de bijlage onder B, zal worden gesplitst in de rechten zoals vermeld in de bijlage onder A.

Aan de toestemming als bedoeld in art 21 lid 1 Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam[1] jo. Art. VIII onder a Ub[2] worden, met inachtneming van de afspraken tussen de Gemeente Amsterdam en de Federatie[3] de volgende voorwaarden verbonden:

I. A. 1. op het na splitsing ontstane recht van erfpacht worden de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000[4] (verder genoemd Ab 2000) van toepassing verklaard;

2. rechten die gesplitst worden, maar nog niet zijn afgekocht, dienen te worden afgekocht[5] per splitsingsdatum, **(**sub **B** nummer **2.)** Vanaf deze datum vangt een nieuw tijdvak **(**sub **B** nummer **3)** van 50 jaar aan;

3. de halfjaarlijkse vervaltermijnen van de canon **(**sub **B** nummer **4)** dienen te worden opgenomen in de akte tot splitsing en iedere akte tot levering;

4. het volgende tijdvak als bedoeld in artikel 2 sub k van de Ab 2000 zal een aanvang nemen op de datum zoals vermeld in de bijlage onder **B** nummer **5**;

5. de canon van ieder afzonderlijk recht **(**sub **A** kolom **6)** zal op de datum zoals vermeld in de bijlage onder **B** nummer **5** worden herzien conform de procedure, zoals vastgelegd in artikel 11 van de Ab 2000;

B. 1. de bestemming van het recht **(**sub **A** kolom **3)** dient conform gebruikt te worden;

2. mocht(en) de bestemming(en) van het terrein/de terreinen afwijken van de bestemming(en) aangegeven in de akte van vestiging van het erfpachtrecht danwel in de laatst bekende akte, zonder dat duidelijk is dat daarvoor de vereiste

---

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

[2] zoals vastgesteld door Burgemeester en Wethouders op 1 september 1998 bij besluit nummer 97/256 ROIB.

[3] notitie "het vergroten van de vijver", dd. 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)

[4] zoals vastgesteld door de Gemeenteraad bij zijn besluit van 15 november 2000, nummer 689

[5] 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", dd. 5 december 2001

toestemming is verkregen, dan behoudt de gemeente zich daaromtrent alle rechten voor;

3. de oppervlakte van de bebouwing van het recht **(**sub **A** kolom **5)** luidt in m² bvo;
4. aan ieder recht wordt een (marktconforme)canon toegekend **(**sub **A** kolom **6)**;
5. de (marktconforme)afkoopsom, die gelijk is aan de (marktconforme)grondwaarde **(**sub **A** kolom **7)** is door verrekening met de corporatie voldaan;
6. de erfpachter is verplicht om in de splitsingsakte en iedere leveringsakte een bepaling op te nemen waarin per recht de canon **(**sub **A** kolom **6)** en de afkoopsom **(**sub **A** kolom **7)** staan vermeld;

C. de afkoopsom **(**sub **B)** die dient te worden betaald, wordt berekend met inachtneming van art IX Ub en de afspraken tussen de Gemeente Amsterdam en de Federatie[6]:
De corporatie dient de te betalen afkoopsom uiterlijk op het moment van akteverlijding of, indien schriftelijk aangegeven, uiterlijk op het moment van acceptatie van deze aanbieding te voldoen. De afkoopsom dient te worden voldaan op postbank-rekeningnummer 4500062 onder vermelding van “afkoopsom E of EW”**(**zie ref nr. sub **B)** t.n.v. het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam.
Als de afkoopsom wordt voldaan na de aanvang van de afkoopperiode, zijnde de splitsingsdatum **(**sub **B** nummer **2)** 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.

II. Elk na splitsing ontstane recht, voor zover het één of meerdere woningen omvat, mag conform art 8[6] slechts worden vervreemd aan:

1. de huurder van de woning op het moment van splitsing van het recht, dan wel
2. een gegadigde voor het recht die daarop reflecteert na het eindigen van de

[6] Convenant splitsing en verkoop van sociale huurwoningen 2002-2007

huurovereenkomst met de huurder, als bedoeld in het vorige lid, van het desbetreffende erfpachtrecht.

III. 1. Op het moment van de onder II. genoemde overdracht dient de bestemming van het gesplitste recht, na betaling van een jaarlijks door B&W vast te stellen eenmalige bijdrage, te worden gewijzigd in "koopwoning";

2. 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 2002-2007 afgesproken aantal te verkopen woningen binnen (een deel van) een stadsdeel is bereikt[7].
   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 bijlagen, die in het kader van het Convenant splitsing en verkoop van sociale huurwoningen 2002-2007 verkocht zullen worden, op het moment van verkoop of indien er bij akte van splitsing een Vereniging van Eigenaren wordt opgericht, 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 kosten van deze akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

De aanbieding is drie maanden geldig. Indien u besluit de aanbieding te accepteren, kunt u tot drie maanden na dagtekening van deze aanbiedingsbrief het bijgevoegde bericht van acceptatie insturen. Na verloop van genoemde termijn vervalt de aanbieding. In dat geval zijn de administratieve kosten van

[7] art. 4 convenant splitsing en verkoop van sociale huurwoningen 2002-2007

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

(10)(2b),- per recht reeds gemaakt en zullen in rekening worden gebracht. Na genoemde termijn zal de splitsing opnieuw moeten worden aangevraagd. Voor deze nieuwe aanvraag zal opnieuw een administratieve vergoeding in rekening worden gebracht.

Na ontvangst van het acceptatiebericht wordt het stadsdeelbestuur voorgesteld te besluiten conform het bovenstaande.

Hoogachtend,

Mr. (10)(2e)
Teamleider Wonen