Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon (10)(2e)
Fax (10)(2e)
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Stichting Stadgenoot
T.a.v. de heer (10)(2e)
Postbus 700
1000 AS AMSTERDAM

Datum	28 februari 2013
Ons Kenmerk	2013-2629
Dossiernummer	EW 6336/1
Behandeld door	Mevrouw mr. (10)(2e)
Doorkiesnummer	(10)(2e)
E-mail	(10)(2e)@oga.amsterdam.nl

Bijlage	Algemene Bepalingen 2000
Onderwerp	herziene aanbieding tot bestemmingswijziging voor het erfpachtrecht plaatselijk bekend als Harry Banninkstraat (10)(2e) te Amsterdam en omzetting van de Algemene Bepalingen

Geachte heer (10)(2e),

Hierbij ontvangt u naar aanleiding van een onjuistheid in de eerdere aanbieding tot bestemmingswijziging en omzetting van de Algemene Bepalingen een herziene aanbieding. Met deze herziene aanbieding wordt de eerdere aanbieding van 5 december 2012 met kenmerk 2012-14232 ingetrokken. U kunt hieraan geen rechten meer ontlenen.

Conform de met u gemaakte afspraken d.d. 19 juli 2012 doe ik u hierbij een herziene aanbieding toekomen inzake wijziging van de bestemming van het hieronder omschreven erfpachtrecht.

ERFPACHTRECHT

Plaatselijke aanduiding:	Harry Banninkstraat (10)(2e) (10)(2e) te Amsterdam
Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	G
Nummers:	(10)(2e) (10)(2e)
Bestemming:	30 sociale huurwoningen
Dossiernummer:	EW 6336/1
Algemene Bepalingen:	AB1998 (afkoop)

AANBIEDING BESTEMMINGSWIJZIGING
De huidige bestemming van het erfpachtrecht is: 30 sociale huurwoningen.
De door u gewenste bestemming luidt: 30 markthuurwoningen.

Volgens artikel 15 lid 5 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998, hierna AB 1998, die op uw erfpachtrecht van toepassing zijn, is toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders vereist voor wijziging van de bestemming van het erfpachtrecht.

De gemeente biedt hierbij aan om aan Stichting Stadgenoot, erfpachter, toestemming te verlenen voor bestemmingswijziging van het erfpachtrecht plaatselijk bekend als (10)(2e) Banninkstraat (10)(2e) te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie G, nummer (10)(2e) (10)(2e), onder de hierna genoemde voorwaarden.

Voorwaarden

1. Nieuwe bestemming
De nieuwe bestemming van het erfpachtrecht luidt 30 markthuurwoningen. Het erfpachtrecht mag slechts conform deze bestemming worden gebruikt.

2. Maximaal toegestane vloeroppervlak
Voor wat betreft het maximaal toegestane vloeroppervlak wordt verwezen naar akte van uitgifte d.d. 15 februari 2011 verleden voor notaris mr. (10)(2e).

3. Verhoging canon en grondwaarde

De bestemmingswijziging heeft volgens het geldend gemeentelijk grondprijsbeleid een economische meerwaarde. Daarom zullen de canon en de grondwaarde naar aanleiding van de bestemmingswijziging worden verhoogd.

Huidige jaarlijkse canon	(10)(2b)
Huidige grondwaarde op basis van de huidige bestemming en prijspeil 2012	(10)(2b)
Grondwaardeverhoging voor nieuwe bestemming	(10)(2b)
Huidige grondwaarde op basis van de nieuwe bestemming en prijspeil 2012	(10)(2b)
Nieuwe canon, gebaseerd op canonpercentage vierde kwartaal 2012, te weten (10)(2b)%	(10)(2b)
Aanvullende afkoopsom	(10)(2b)

Op grond van artikel 13 lid 1 van de AB 1998 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 2,18.
De canon zal naar aanleiding van de bestemmingswijziging worden verhoogd naar (10)(2b) en de grondwaarde zal worden verhoogd naar (10)(2b).

Omdat de canon is afgekocht, dient de canonverhoging ook te worden afgekocht. De aanvullende afkoopsom voor de bestemmingswijziging bedraagt (10)(2b).
Deze afkoopsom vloeit voort uit de afspraken tussen Stadgenoot en de Gemeente d.d. 19 juli 2012.

4. Ingangsdatum
De ingangsdatum van de bestemmingswijziging valt samen met de datum aktepassering. De aanvullende afkoopsom is verschuldigd per 16 december 2012 (vervaldatum).

5. Algemene Bepalingen
Als gevolg van onderhavige bestemmingswijziging worden de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpachtpacht 2000, zoals vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van 15 november 2000, nr. 689 (hierna te noemen: “AB 2000”), van toepassing verklaard.

6. Bijzondere bepalingen
De bijzondere bepalingen die voorafgaand aan de bestemmingswijziging op het erfpachtrecht van toepassing waren, blijven onverkort van toepassing. Voor zover de nieuwe bijzondere bepalingen uit deze aanbieding strijdig zijn met de reeds van toepassing zijnde bijzondere bepalingen, prevaleren de meest recente bijzondere bepalingen.

7. Einde tijdvak en herziening canon en grondwaarde
De einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht is 15 december 2062. Deze einddatum blijft na de bestemmingswijziging ongewijzigd.
Per 16 december 2062 zal een nieuw tijdvak aanvangen en zullen de canon en de grondwaarde worden herzien, volgens de procedure zoals is vastgesteld in artikel 11 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, met alle hieraan verbonden rechtsgevolgen.

8. Huurniveau
Naast de hierboven vermelde algemene bepalingen worden de volgende bijzondere bepalingen van toepassing:
- De woningen mogen tot een bedrag van (10)(2b) per maand (kale huurprijs, prijspeil 1 juli 2012, voor de huurverhoging wordt aangesloten bij het door het ministerie vast te stellen gemiddelde huurverhogingspercentage zoals dat geldt voor de gereguleerde sociale huursector) verhuurd worden;

● De erfpachter heeft de plicht bij mutatie of anders uiterlijk iedere 5 jaar het huurniveau door te geven aan de gemeente;
● Bij een kale huurprijs hoger dan (10)(2b) per maand (prijspeil 2012, voor de huurverhoging wordt aangesloten bij het door het ministerie vast te stellen gemiddelde huurverhogingspercentage zoals dat geldt voor de gereguleerde sociale huursector) of bij splitsing dient Stadgenoot per woning (10)(2b) (prijspeil 1 januari 2012 geïndexeerd met CPI) aan de gemeente te betalen.

9. Betalingsachterstanden
Eventuele betalingsachterstanden, voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst, dienen te zijn voldaan voordat de notariële akte tot bestemmingswijziging wordt verleden.

Geldigheid aanbieding en acceptatie
Dit aanbod is geldig tot 28 april 2013. 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 bovengemelde datum terug te sturen. Na deze datum vervalt de aanbieding en kunt u er geen rechten meer aan ontlenen.

Betaling aanvullende afkoopsom en eventuele rente wegens te late betaling
De aanvullende afkoopsom dient voor de in de aanbieding genoemde vervaldatum te zijn bijgeschreven op rekening van de gemeente onder vermelding van het dossiernummer van het erfpachtrecht. **U ontvangt hiervoor na acceptatie van deze aanbieding een acceptgiro.**

Indien de afkoopsom niet voor de vervaldatum op eerdergenoemde rekening is bijgeschreven, wordt wettelijke handelsrente in rekening gebracht voor elke dag dat de afkoopsom later dan de vervaldatum is ontvangen. Voor het (eventueel verschuldigde) bedrag aan wettelijke handelsrente ontvangt u een aparte acceptgiro.

Totstandkoming overeenkomst en voorbehoud
Nadat ik het bericht van acceptatie (zie bijlage) ondertekend van u retour heb ontvangen komt de overeenkomst tot bestemmingswijziging tot stand en zal ik het dagelijks bestuur van het stadsdeel Centrum voorstellen het besluit tot het verlenen van privaatrechtelijke toestemming te nemen. Ik wijs u er nadrukkelijk op, dat de bevoegdheid om privaatrechtelijke toestemming te verlenen is voorbehouden aan het dagelijks bestuur van het stadsdeel Centrum.
De gemeente 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 bestemmingswijziging dient in een notariële akte te worden vastgelegd. De kosten voor het opmaken en de inschrijving van de notariële akte in het Kadaster voor uw rekening. Eventuele overige kosten zijn ook 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 de notariële

akte te tekenen. U kunt op het bericht van acceptatie aangeven ten overstaan van welke notaris u dat wilt laten doen.

Let op!

- De wijziging van uw erfpachtrecht heeft mogelijk gevolgen voor uw hypotheek. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met uw notaris.
- Mogelijk dient u voor deze wijziging ook een publiekrechtelijke vergunning (bijvoorbeeld een bouwvergunning) aan te vragen. Neemt u hiervoor contact op met uw stadsdeel.

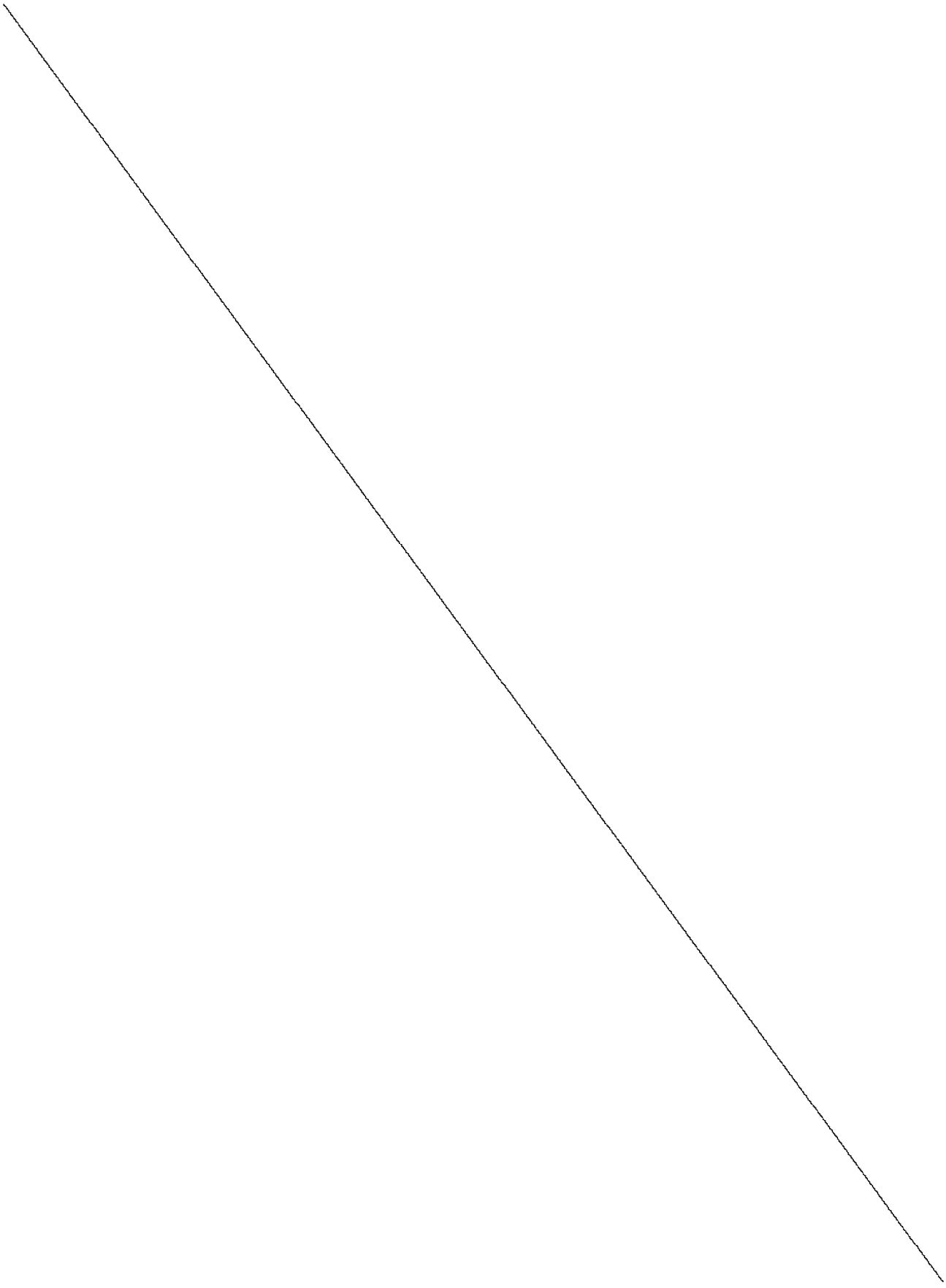
Vragen?

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.amsterdam.nl/erfpacht.

Hoogachtend,



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



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

BERICHT VAN ACCEPTATIE
Bestemmingswijziging

Verklaring

Ondergetekende(n): _____

geboren op: _____

te: _____

woonachtig te: _____

telefoonnummer: _____

e-mailadres: _____

te dezen handelend als: _____

van de Stichting Stadgenoot statutair gevestigd te: _____

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

Plaatselijke aanduiding:	[redacted] Banninkstraat [redacted] te Amsterdam
Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	G
Nummer:	[redacted]
Bestemming:	30 sociale huurwoningen
Dossiernummer:	EW 6336/1
Algemene Bepalingen:	AB1998 (afkoop)

akkoord te gaan met de aanbieding van de gemeente van 28 februari 2013 met kenmerk 2013-2629.

---

* doorhalen wat niet van toepassing is

Notarisgegevens

De notariële akte 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.