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 & Regie
Bureau Erfpacht

Woningstichting Eigen Haard
Postbus 67065
1060 JB Amsterdam

Datum	1 maart 2013
Ons Kenmerk	2013-59
Dossiernummer	E647/2 t/m 5
Behandeld door	Mevrouw 10)(2 (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, bestemmingswijziging en splitsing van de erfpachtrechten (10)(2e) (10)(2e) te Amsterdam

Geachte heer, mevrouw,

Naar aanleiding van de door u ingediende aanvraag van 4 december 2012 voor samenvoeging, bestemmingswijziging en splitsing in appartementsrechten, zend ik u hierbij een aanbieding tot privaatrechtelijke toestemming voor samenvoeging, bestemmingswijziging en splitsing in appartementsrechten.

Uw aanvraag heeft betrekking op het hieronder omschreven erfpachtrechten.

Erfpachtrecht 1

Plaatselijke aanduiding:	(10)(2e)
Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	W
Nummer:	(10)(2e)
Bestemming:	1 winkel en 3 woningen
Einde tijdvak:	31 december 2047
Dossiernummer:	E647/2
Algemene Bepalingen:	AB1966 (5 jaarlijkse indexering)

(10)(2e)

(10)(2e)

Erfpachtrecht 2

Plaatselijke aanduiding:	(10)(2e)
Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	W
Nummer:	(10)(2e)
Bestemming:	1 winkel en 3 woningen
Einde tijdvak:	31 december 2047
Dossiernummer:	E647/3
Algemene Bepalingen:	AB1966 (5 jaarlijkse indexering)

Erfpachtrecht 3

Plaatselijke aanduiding:	(10)(2e)
Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	W
Nummer:	(10)(2e)
Bestemming:	1 winkel en 3 woningen
Einde tijdvak:	31 december 2047
Dossiernummer:	E647/4
Algemene Bepalingen:	AB1966 (5 jaarlijkse indexering)

Erfpachtrecht 4

Plaatselijke aanduiding:	(10)(2e)
Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	W
Nummer:	(10)(2e)
Bestemming:	1 winkel en 3 woningen
Einde tijdvak:	31 december 2047
Dossiernummer:	E647/5
Algemene Bepalingen:	AB1966 (5 jaarlijkse indexering)

AANBIEDING SAMENVOEGING

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

Plaatselijke aanduiding	: (10)(2e)
Gemeente	: Amsterdam
Kadastrale sectie	: W
Kadastrale nummers	: (10)(2e)
Totale kavelgrootte	: 444m2
Bestemming	: 4 winkels en 12 woningen

(10)(2e)

(10)(2e)

Canon per jaar	: (10)(2b)
Boekwaarde	: (10)(2b)
Basisschaduwgrondwaarde	: (10)(2b)
Algemene bepalingen	: AB1966 (5 jaarlijkse indexering)
Tijdvak	: 1 januari 1998 t/m 31 december 2047
Vervaldata van de canon	: 1 januari en 1 juli
Ingangsdatum samenvoeging	: 1 juli 2013

Uit de overeenkomst tot samenvoeging vloeien de volgende verplichtingen voort:
- betaling van de nieuwe canon;
- betaling van eventueel verschuldigde rente wegens te late betaling;
- voldoen van eventuele canonachterstanden.

AANBIEDING BESTEMMINGSWIJZIGING

De huidige bestemming van het erfpachtrecht is: 4 winkels en 12 woningen.
De door u gewenste bestemming luidt: 2 bedrijfsruimten, 12 woningen en 11 bergingen.
Voorafgaand aan de splitsing in appartementsrechten zal daarom eerst de bestemming van het erfpachtrecht gewijzigd dienen te worden.

Volgens artikel 6 sub a van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966, die op uw erfpachtrecht van toepassing zijn, is privaatrechtelijke toestemming van de gemeente Amsterdam (hierna te noemen: gemeente) vereist voor wijziging van de bestemming van het erfpachtrecht.

De gemeente biedt hierbij aan om aan Woningstichting Eigen Haard, erfpachter, toestemming te verlenen voor bestemmingswijziging van het erfpachtrecht plaatselijk bekend als (10)(2e) kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie W, nummers (10)(2e) onder de hierna genoemde voorwaarden.

Voorwaarden

1. Nieuwe bestemming

De nieuwe bestemming van het erfpachtrecht luidt 2 bedrijfsruimten, 12 woningen en 11 bergingen. Het erfpachtrecht mag slechts conform deze bestemming worden gebruikt.

2. Ingangsdatum

De ingangsdatum van de bestemmingswijziging valt samen met de datum aktepassering.

AANBIEDING SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Voorafgaande publiekrechtelijke vergunning

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 Oost, nummer 2012-359059 de dato 23 november 2012 verleend.

Privaatrechtelijke toestemming

Volgens artikel 6 sub h van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966, die op uw erfpachtrecht van toepassing zijn, is privaatrechtelijke toestemming van de gemeente vereist voor de splitsing van het erfpachtrecht.

De gemeente biedt hierbij aan om aan Woningstichting Eigen Haard, erfpachter, toestemming te verlenen voor splitsing in appartementsrechten van het erfpachtrecht plaatselijk bekend als (10)(2e) kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie W, nummers (10)(2e) onder de hierna genoemde voorwaarden.

Voorwaarden splitsing in appartementsrechten

1. Ingangsdatum

De toestemming wordt bij besluit verleend met ingang van datum aktepassering, met dien verstande dat de canon voor het eerst gescheiden in rekening zal worden gebracht op 1 juli 2013.

2. Algemene bepalingen

Voorafgaand aan de splitsing in appartementsrechten worden de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad bij zijn besluit van 15 november 2000, nummer 689 (hierna te noemen: AB 2000), op het erfpachtrecht van toepassing verklaard.

3. Bijzondere bepalingen

De bijzondere bepalingen die voorafgaand aan de splitsing in appartementsrechten 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.

4. Canonverdeling

De huidige canon en grondwaarde worden als volgt verdeeld over de na de splitsing ontstane appartementsrechten.

Index-nr	Complex-aanduiding	Plaatselijke aanduiding	Bestemming	Oppervlakte in m^2 BVO
1	Niet nader bekend	(10)(2e)	Bedrijfsruimte op de begane grond met kelder en tuin	99
2	Niet nader bekend		Bedrijfsruimte op de begane grond met kelder en tuin	248
3	Niet nader bekend		Koopwoning op de 1e etage met balkon	56
4	Niet nader bekend		Koopwoning op de 1e etage met balkon	56
5	Niet nader bekend		Koopwoning op de 1e etage met balkon	51
6	Niet nader bekend		Koopwoning op de 1e etage met balkon	51

7	Niet nader bekend	(10)(2e)	Koopwoning op de 2e etage met balkon	56
8	Niet nader bekend		Koopwoning op de 2e etage met balkon	56
9	Niet nader bekend		Koopwoning op de 2e etage met balkon	51
10	Niet nader bekend		Koopwoning op de 2e etage met balkon	51
11	Niet nader bekend		Koopwoning op de 3e etage met balkon	56
12	Niet nader bekend		Koopwoning op de 3e etage met balkon	56
13	Niet nader bekend		Koopwoning op de 3e etage met balkon	51
14	Niet nader bekend		Koopwoning op de 3e etage met balkon	51
15	Niet nader bekend	(10)(2e)	Berging op de zolder-verdieping	6
16	Niet nader bekend		Berging op de zolder-verdieping	14
17	Niet nader bekend		Berging op de zolder-verdieping	5
18	Niet nader bekend		Berging op de zolder-verdieping	6
19	Niet nader bekend		Berging op de zolder-verdieping	6
20	Niet nader bekend		Berging op de zolder-verdieping	6
21	Niet nader bekend		Berging op de zolder-verdieping	5
22	Niet nader bekend		Berging op de zolder-verdieping	5
23	Niet nader bekend		Berging op de zolder-verdieping	6
24	Niet nader bekend		Berging op de zolder-verdieping	6
25	Niet nader bekend		Berging op de zolder-verdieping	6

(10)(2e) (10)(2e)

Index-nummer	Canon	Grondwaarde
[redacted]	(10)(2b)	(10)(2b)
2	(10)(2b)	(10)(2b)
[redacted]	(10)(2b)	(10)(2b)
4	(10)(2b)	(10)(2b)
[redacted]	(10)(2b)	(10)(2b)
6	(10)(2b)	(10)(2b)
7	(10)(2b)	(10)(2b)
8	(10)(2b)	(10)(2b)
9	(10)(2b)	(10)(2b)
10	(10)(2b)	(10)(2b)
[redacted]	(10)(2b)	(10)(2b)
12	(10)(2b)	(10)(2b)
13	(10)(2b)	(10)(2b)
[redacted]	(10)(2b)	(10)(2b)
15	(10)(2b)	(10)(2b)
16	(10)(2b)	(10)(2b)
[redacted]	(10)(2b)	(10)(2b)
18	(10)(2b)	(10)(2b)
19	(10)(2b)	(10)(2b)
20	(10)(2b)	(10)(2b)
[redacted]	(10)(2b)	(10)(2b)
22	(10)(2b)	(10)(2b)
23	(10)(2b)	(10)(2b)
24	(10)(2b)	(10)(2b)
25	(10)(2b)	(10)(2b)
Totaal	(10)(2b)	(10)(2b)

5. Bruto vloeroppervlakte en bestemming appartementsrechten

Voor elk van de appartementsrechten wordt de bestemming en het bruto vloeroppervlak in vierkante meters in de notariële akte vastgelegd. Voor de appartementsrechten die zijn bestemd tot gebruik als afzonderlijke woning wordt de bestemming 'koopwoning' in de notariële akte vastgelegd.

6. Vervreemding appartementsrechten

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.

(10)(2e)

(10)(2e)

7. Einde tijdvak en herziening canon en grondwaarde

De einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht is 31 december 2047. Deze einddatum blijft na de splitsing in appartementsrechten ongewijzigd.
Per 1 januari 2048 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 AB 2000, met alle hieraan verbonden rechtsgevolgen.

8. Betalingswijze canon

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 juli 2014 en daarna overeenkomstig hetgeen in laatstgenoemd artikel daarover is bepaald.

9. Betalingsachterstanden

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

10. Vervaldata jaarlijkse canon

De vervaldata van de canon zijn de halfjaarlijkse data waarop de canon betaald moet worden. Deze blijven na de splitsing in appartementsrechten ongewijzigd. De halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten derhalve worden voldaan voor of op 1 januari en 1 juli van elk jaar.

11. Verbod op losse vervreemding bergingen en boeteclausule

a. Bij vervreemding van één of meerdere van de appartementsrechten met indexnummers 15 tot en met 25, die zijn bestemd om te worden gebruikt als berging, is de appartementsrechteigenaar slechts bevoegd de appartementsrechten te vervreemden aan iemand die:
   - gerechtigd is tot één of meerdere appartementsrecht (en) in hetzelfde appartementencomplex, welke appartementsrecht(en) bestemd is/zijn om te worden gebruikt anders dan als berging; of
   - gelijktijdig met de verkrijging van de appartementsrechten met indexnummers 15 tot en met 25 één of meerdere appartementsrecht(en) in hetzelfde appartementencomplex verkrijgt, welke bestemd is/zijn om te worden gebruikt anders dan als berging.

b. Indien de erfpachter of diens rechtsopvolger overgaat tot vervreemding van één of meerdere appartementsrechten in strijd met het vorige artikellid, verbeurt hij een onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van (10)(2e) (10)(2e) euro ((10)(2b)) ten behoeve van de gemeente, een en ander in afwijking van het bepaalde in artikel 29 van de AB 2000.

Maximaal 30% bruto vloeroppervlak van de appartementsrechten die geen woonbestemming hebben, mag als kantoor worden gerealiseerd en/of gebruikt ten behoeve van de eigen zijnde niet woonbestemming. De gestelde canon kan worden verhoogd, indien een hoger percentage bruto vloeroppervlak als kantoor wordt gerealiseerd en/of gebruikt.

<u>Geldigheid aanbieding en acceptatie</u>

Dit aanbod is geldig tot 1 mei 2013.

(10)(2e)

(10)(2e)

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.

Totstandkoming overeenkomst en voorbehoud

Nadat ik het bericht van acceptatie (zie bijlage) ondertekend van u retour heb ontvangen komt de overeenkomst tot samenvoeging, bestemmingswijziging en splitsing in appartementsrechten tot stand en zal ik het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Oost 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.
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 samenvoeging, bestemmingswijziging en splitsing in appartementsrechten dienen 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 geheel voor rekening van de erfpachter.

Nadat de aanbieding is geaccepteerd en de conceptakte door de gemeente akkoord is bevonden, 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.

Ten slotte

De privaatrechtelijke toestemming tot bestemmingswijziging is géén verlening van eventueel benodigde publiekrechtelijke vergunningen (bijvoorbeeld een omgevingsvergunning in verband met verbouwing), die krachtens wet en/of verordening voor deze bestemmingswijziging zijn vereist.

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.

(10)(2e) (10)(2e)

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

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,

(10)(2e)

De heer drs. (10)(2e) (10)(2e)
Hoofd Bureau Erfpacht

Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
T.a.v.: mevrouw (10)(2e) en mevrouw (10)(2e)
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM

BERICHT VAN ACCEPTATIE
Samenvoeging, bestemmingswijziging en splitsing in appartementsrechten

---

Verklaring

Ondergetekende(n): .....

geboren op: .....

te: .....

woonachtig te: .....

telefoonnummer: .....

e-mailadres: .....

te dezen handelend als: .....

van de Woningstichting Eigen Haard, statutair gevestigd 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:	(10)(2e)
Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	W
Nummer:	(10)(2e)
Bestemming:	1 winkel en 3 woningen
Einde tijdvak:	31 december 2047
Dossiernummer:	E647/2
Algemene Bepalingen:	AB1966 (5 jaarlijkse indexering)

* doorhalen wat niet van toepassing is

Erfpachtrecht 2

Plaatselijke aanduiding:	(10)(2e)
Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	W
Nummer:	(10)(2e)
Bestemming:	1 winkel en 3 woningen
Einde tijdvak:	31 december 2047
Dossiernummer:	E647/3
Algemene Bepalingen:	AB1966 (5 jaarlijkse indexering)

Erfpachtrecht 3

Plaatselijke aanduiding:	(10)(2e)
Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	W
Nummer:	(10)(2e)
Bestemming:	1 winkel en 3 woningen
Einde tijdvak:	31 december 2047
Dossiernummer:	E647/4
Algemene Bepalingen:	AB1966 (5 jaarlijkse indexering)

Erfpachtrecht 4

Plaatselijke aanduiding:	(10)(2e)
Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	W
Nummer:	(10)(2e)
Bestemming:	1 winkel en 3 woningen
Einde tijdvak:	31 december 2047
Dossiernummer:	E647/5
Algemene Bepalingen:	AB1966 (5 jaarlijkse indexering)

akkoord te gaan met de aanbieding van de gemeente van 1 maart 2013 met kenmerk 2013-59.

(10)(2e) (10)(2e)

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.

(10)(2e) (10)(2e)