Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

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

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

(10)(2e)
T.a.v. mevrouw (10)(2e)
Postbus (10)(2e)
(10)(2e) AMSTERDAM

Datum	8 mei 2013
Ons Kenmerk	2013-5912
Dossiernummer	EW927/5
Behandeld door	Mevrouw (10)(2e)
Doorkiesnummer	10)(2e (10)(2e) 10)(2e
E-mail	(10)(2e) @amsterdam.nl

Bijlage(n) Bijlage A
Onderwerp Herziene aanbieding bestemmingswijziging en splitsing in appartementsrechten Bickersgracht (10)(2e) (even nummers) en Grote Bickersstraat (10)(2e) (oneven nummers) te Amsterdam

Geachte mevrouw (10)(2e)

Hierbij ontvangt u een herziene aanbieding. Met deze herziene aanbieding wordt de eerdere aanbieding de dato 25 april 2013 met kenmerk (10)(2e) ingetrokken. U kunt hieraan geen rechten meer ontlenen.

Uw aanvraag heeft betrekking op het hieronder omschreven erfpachtrecht.

Erfpachtrecht

Plaatselijke aanduiding:	Bickersgracht (10)(2e) (even nummers) en Grote Bickersstraat (10)(2e) (oneven nummers) te Amsterdam
Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	(10)(2e)
Nummer(s):	
Stadsdeel:	Centrum
Kavelgrootte:	447 m^2
Bestemming:	dertien (13) sociale huurwoningen
Bouwjaar:	1977
Tijdvak:	1 november 1975 tot en met 31 oktober (10)(2e)
Canon:	(10)(2e)
Vervaldata:	1 mei en 1 november van elk jaar
Boekwaarde:	(10)(2e)
Dossiernummer:	EW 927/5
Algemene Bepalingen:	AB1998 (vaste canon)

(10)(2e)

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Publiekrechtelijke toestemming
Op grond van het thans geldende splitsingsbeleid heeft u voor de splitsing in appartementsrechten van het hiervoor genoemde erfpachtrecht geen publiekrechtelijke splitsingsvergunning nodig.

Privaatrechtelijke toestemming
Volgens het bepaalde in artikel 21 lid 1 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998[1] (hierna: A (10)(2e)) 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 (10)(2e) de dato 6 juni 2008 (hierna te noemen: UB 2008) die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, is toestemming van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Centrum vereist voor het splitsen van het erfpachtrecht.

Bestemming
De gemeente heeft geconstateerd dat het huidige gebruik van het perceel niet in overeenstemming is met de toegestane bestemming van het erfpachtrecht. Het perceel is namelijk in gebruik als veertien (14) sociale huurwoningen. De toegestane bestemming van het erfpachtrecht luidt volgens de erfpachtakte: 'dertien (13) sociale huurwoningen'.
Op grond van het vorenstaande, verleent de gemeente Amsterdam privaatrechtelijke toestemming voor het wijzigen van de bestemming, onder de voorwaarde dat de canon voor het nieuwe tijdvak wordt bepaald op basis van de nieuwe bestemming. Deze nieuwe bestemming dient tevens vastgelegd te worden in de notariële akte.

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 14 appartementsrechten. 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 de volgende voorwaarden verbonden:

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;

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

3. de halfjaarlijkse vervaldata 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;

Als de afkoopsom wordt voldaan na de aanvang van de afkoopperiode, zijnde de splitsingsdatum is wettelijke handelsrente verschuldigd over de periode vanaf de splitsingsdatum tot aan de datum van ontvangst van het verschuldigde bedrag. In het geval dat de wettelijke handelsrente 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 appartementsrecht met de bestemming "wonen", mag conform artikel 8 van het Convenant splitsen en verkoop van sociale huurwoningen 2011-2020 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 4 van het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011-2020 afgesproken aantal te verkopen woningen binnen (een deel van) een stadsdeel is bereikt;

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

Administratieve vergoeding
De erfpachter dient aan de gemeente een administratieve vergoeding te voldoen voor de splitsing in appartementsrechten. De administratieve vergoeding bedraagt (10)(2e) per ontstaan appartementsrecht. Indien de administratieve vergoeding niet vóór de vervaldatum wordt voldaan, wordt deze verhoogd met een bedrag aan wettelijke handelsrente[4]. Zolang de administratieve vergoeding niet is voldaan, kan niet tot aktepassering worden overgegaan.

Voor het (eventueel verschuldigde) bedrag aan wettelijke handelsrente ontvangt u een aparte nota. Raadpleeg voor het actuele rentepercentage de volgende website: www.wettelijkerente.nl.

Betaalregeling voor afkoopsommen
Ten gevolge van het besluit van Burgemeester en Wethouders d.d. 19 juli 2011, nummer (10)(2e) bestaat de mogelijkheid om bij splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht onder het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011 tot en met 2020, erfpachtafkoopsommen uiterlijk één jaar na de splitsingsdatum, te weten vóór 1 mei 2014, te betalen onder de voorwaarden genoemd in voornoemd besluit.

Op het bijgevoegde antwoordformulier kunt u aangeven of u gebruik wenst te maken van de betaalregeling.

Rente
Over het jaar van uitstel betaalt de erfpachter een rentevergoeding aan de gemeente; deze vergoeding wordt berekend met enkelvoudige interest op basis van de handelswettelijke rente, met een minimum van 4% per jaar.

In afwijking van het huidige beleid en zoals afgesproken op 21 augustus 2012 geldt onderstaande.
Indien een appartementsrecht wordt geleverd binnen één jaar na de splitsingsdatum, te weten vóór 1 mei 2014, zal de desbetreffende notaris de voor dat appartementsrecht verschuldigde afkoopsom inclusief rente (opgave te verstrekken door het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam) in rekening brengen bij verkoper, i.c. Woonstichting Lieven de Key, en deze afkoopsom inclusief rente na leveringsdatum overboeken naar het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (op de wijze zoals aan te geven door het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam), zodat kwijting voor het appartementsrecht in de akte van levering kan worden verleend.

De gemeente zal dan ook partij zijn in deze leveringsakte. Voor de kwijting door de gemeente kan gebruik worden gemaakt van de algemene volmacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam.

Vervolgens dient Woonstichting De Key één jaar na de splitsingsdatum, te weten vóór 1 mei 2014, (het restant van) de totale afkoopsom inclusief rente te betalen aan het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, welke kwijting in een notariële akte dient te worden geconstateerd. De kosten ter zake komen voor rekening van de erfpachter.

[4] Zie artikelen 6:119, 6:119a en 6:120 BW.

(10)(2e)

Gegevens gesplitst erfpachtrecht

1. Het tijdvak loopt van 1 mei 2013 tot en met 30 april 2063;
2. het volgende tijdvak als bedoeld in artikel 2 sub k van de AB 2000 zal een aanvang nemen op 1 mei 2063;
3. de canon zal op 1 mei 2063 worden herzien conform de procedure, zoals vastgelegd in artikel 11 van de AB 2000;
4. de vervaldata van de canon zijn 1 mei en 1 november van elk jaar;
5. op het recht zijn de AB 2000 van toepassing;
6. de ingangsdatum van de splitsing is 1 mei 2013.

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 categorie1975 en daarna. Op grond van artikel XIII UB 2008 (welke afkoopsommen jaarlijks door B&W worden vastgesteld) wordt de afkoopsom voor deze categorie voor het kalenderjaar 2013 bepaald op (10)(2e) per woning.

Het onderhavige complex omvat veertien (14) sociale huurwoningen. Op grond van de hierboven genoemde eenheden in het erfpachtrecht bedraagt de afkoopsom voor de periode van 1 mei 2013 tot en met 30 april 2063:

Veertien (14) sociale huurwoningen	(10)(2e)
Totale afkoopsom	(10)(2e)

Geldigheid aanbieding en acceptatie

Dit aanbod is geldig tot 8 juli 2013.
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 8 juli 2013 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)(2e) per appartementsrechten 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.

(10)(2e)

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

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.

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

Hoogachtend,

(10)(2e)

(10)(2e)

Bijlage A Dossiernummer: EW927/5

1				2	3	4	5	6	7
Straat	**Nr.**	**Letter**	**Toev.**	**Postcode**	**Bestemming**	**Index**	**m² BVO**	**marktconforme canon**	**marktconforme afkoopsom**
Grote Bickersstraat	(10)(2e)			(10)(2e)	Sociale huurwoning	(10)(2e)	126 m2	(10)(2e)	(10)(2e)
Grote Bickersstraat					Sociale huurwoning		89 m2	(10)(2e)	(10)(2e)
Bickersgracht					Sociale huurwoning		62 m2	(10)(2e)	(10)(2e)
Grote Bickersstraat					Sociale huurwoning		94 m2	(10)(2e)	(10)(2e)
Grote Bickersstraat					Sociale huurwoning		94 m2	(10)(2e)	(10)(2e)
Bickersgracht					Sociale huurwoning		54 m2	(10)(2e)	(10)(2e)
Bickersgracht					Sociale huurwoning		86 m2	(10)(2e)	(10)(2e)
Grote Bickersstraat					Sociale huurwoning		94 m2	(10)(2e)	(10)(2e)
Grote Bickersstraat					Sociale huurwoning		94 m2	(10)(2e)	(10)(2e)
Bickersgracht					Sociale huurwoning		54 m2	(10)(2e)	(10)(2e)
Bickersgracht					Sociale huurwoning		84 m2	(10)(2e)	(10)(2e)
Grote Bickersstraat					Sociale huurwoning		92 m2	(10)(2e)	(10)(2e)
Grote Bickersstraat					Sociale huurwoning		79 m2	(10)(2e)	(10)(2e)
Bickersgracht					Sociale huurwoning		77 m2	(10)(2e)	(10)(2e)

(10)(2e)

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
T.a.v.: mevrouw (10)(2e) (10)(2e)
Antwoordnummer (10)(2e)
(10)(2e) AMSTERDAM

BERICHT VAN ACCEPTATIE
Dossiernummer EW927/5
Erfpachtrecht Bickersgracht (10)(2e) even) en Grote Bickersstraa (10)(2e)
(10)(2e) oneven) te Amsterdam

Naam: (10)(2e)
Geboorteplaats:
Geboortedatum:
Woonadres:

Naam: _____;
Geboorteplaats: _____;
Geboortedatum: _____;
Woonadres: _____;
E-mail: _____,

te dezen handelend als zelfstandig / gezamenlijk bevoegd ~~bestuurder(s)~~ / gevolmachtigden (*s.v.p. doorstrepen wat niet van toepassing is*) van de stichting:

(10)(2e)
Postbus (10)(2e)
(10)(2e) AMSTERDAM,

welke stichting bij dezen verklaart akkoord te zijn met de aanbieding(en), en de voorwaarden die daaraan zijn gesteld, een en ander zoals vermeld in de brief van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam d.d. 8 mei 2013 met kenmerk (10)(2e) en daarbij:

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

---

[5] Als de afkoopsom wordt voldaan na de aanvang van de afkoopperiode, zijnde de splitsingsdatum; **1 mei 2013** dan is wettelijke handelsrente 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.

(10)(2e)

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Betaalregeling afkoopsommen

De erfpachter wenst wel/geen[6] gebruik te maken van de betaalregeling voor afkoopsommen van corporaties bij splitsing, zoals vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 19 juli 2011, nummer (10)(2e)

Notarisgegevens

De notariële akte(n) zal worden verleden door notaris:

Naam:
Kantoor:
Adres:
Vestigingsplaats:

(10)(2e)

Ondertekening

Aldus getekend:

(10)(2e)

(10)(2e)

(10)(2e)

Door:
Plaats:
Datum:

S.v.p. ervoor zorg dragen dat de vertegenwoordigingsbevoegde persoon/personen tekenen. Bijvoegen een kopie legitimatiebewijs van de ondertekenaar(s) mee te sturen. Tevens een kopie van de volmacht indien een gevolmachtigde heeft getekend.

[6] Doorhalen wat niet van toepassing is

(10)(2e)