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. mevrouw (10)(2e)
Postbus 700
1000 (10)(2e) AMSTERDAM

Datum	22 augustus 2013
Ons Kenmerk	2013-10629
Dossiernummer	EW633/3
Behandeld door	de heer (10)(2e)
Doorkiesnummer	020- (10)(2e)
E-mail	(10)(2e) @oga.amsterdam.nl

Onderwerp: aanbieding tuinuitbreiding, samenvoeging en splitsing in appartementsrechten

Geachte mevrouw (10)(2e)

Naar aanleiding van de door u ingediende aanvraag de dato 2 augustus 2013 voor splitsing in appartementsrechten doe ik u hierbij een aanbieding toekomen.

Uw aanvraag heeft betrekking op het hieronder omschreven erfpachtrecht.

Erfpachtrecht

Plaatselijke aanduiding:	(10)(2e) van Iennepkade (10)(2e) tot en met (10)(2e) (even nummers), (10)(2e) van Lennepstraat (10)(2e) (oneven nummers) en (10)(2e) Nicolaas Beetsstraat (10)(2e) (10)(2e) tot en met (10)(2e) (oneven nummers), Schoolmeesterstraat (10)(2e) tot en met (10)(2e) even nummers), Borgerstraat (10)(2e) tot en met (10)(2e) oneven nummers),
Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	T
Nummer(s):	(10)(2e)
Stadsdeel:	West
Bestemming:	148 sociale huurwoningen en 4 ateliers
Bouwjaar:	1981
Tijdvak:	1 december 1979 tot en met 30 november 2031
Canon:	(10)(2b)
Vervaldata:	1 juni en 1 december van elk jaar
Afkoopsom:	(10)(2b)
Afgekocht:	tot en met 30 november 2031
Boekwaarde:	(10)(2b)
Dossiernummer:	EW 633/3
Algemene Bepalingen:	AB1998(afkoop)

Het erfpachtrecht is ontstaan door samenvoeging van het erfpachtrecht (dossier EW633/1) plaatselijk bekend als (10)(2e) van Lennepkade (10)(2e) (even nummers), (10)(2e) van Lennepstraat (10)(2e) (oneven nummers) en (10)(2e) Nicolaas Beetsstraat (10)(2e) (oneven nummers) en Schoolmeesterstraat (10)(2e) tot en met (10)(2e) (even nummers) kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie T, nummer (10)(2e) met het erfpachtrecht (dossier EW633/2) plaatselijk bekend als Borgerstraat (10)(2e) (oneven nummers), Nicolaas Beetsstraat (10)(2e) (10)(2e) (oneven nummers) en (10)(2e) (oneven nummers), kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie T, nummer (10)(2e) bij besluit de dato 14 augustus 2013 met nummer MB2013-10488. De ingangsdatum van de samenvoeging is 1 oktober 2013. Het tijdvak loopt van 1 december 1979 tot en met 30 november 2031.

Aanbieding tuinuitbreiding

De percelen die u aan uw erfpachtrecht wilt toevoegen kan aan u in erfpacht worden uitgegeven met de bestemming "tuin" (hierna ook: 'tuinuitbreiding'). De percelen zijn op bijgevoegde kaart, met tekeningnummer S01, aangegeven en kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie T, nummers (10)(2e) en zijn circa 115 m^2 groot. Aan de tuinuitbreiding is een aantal voorwaarden verbonden die in deze aanbieding zijn opgenomen.

De percelen die u als tuin wilt gaan gebruiken grenst aan het perceel waarvan u erfpachter bent. De percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T, nummers (10)(2e) worden na de tuinuitbreiding samengevoegd met het bestaande erfpachtrecht kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie T, nummers (10)(2e) en (10)(2e) tot één erfpachtrecht. Voor het geheel gaan de algemene en bijzondere bepalingen gelden die van toepassing zijn op het perceel waarvan u reeds de erfpachter bent, plus een aantal aanvullende bijzondere voorwaarden die in deze aanbieding worden genoemd.

Voorwaarden

Naast de onderstaande algemene en bijzondere bepaling, dient de erfpachter rekening te houden met het volgende:

- het is de gemeente niet bekend dat er werken in de grond aanwezig zijn;
- er is door de gemeente geen zogenaamde "KLIC" melding gedaan, mede omdat bij tuinuitbreidingen geen graafwerkzaamheden plaatsvinden;
- het is de erfpachter bekend dat er in de toepasselijke algemene bepalingen gedoogplichten zijn opgenomen omtrent de werken die mogelijk in de grond aanwezig zijn;
- de erfpachter is bekend met de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten";
- indien de erfpachter graafwerkzaamheden wenst te verrichten, dan is hij hiervoor zelf verantwoordelijk; de erfpachter dient in dit geval zelf een KLIC melding te doen gezien het feit dat hij in dat geval de grondroerder is.

Algemene en bijzondere bepalingen
Op het bestaande erfpachtrecht zijn van toepassing de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij haar besluit van 11 november 1998, nummer 532. Nadat de tuinuitbreiding heeft plaatsgevonden en dit nieuw uitgegeven perceel is samengevoegd met het bestaande erfpachtrecht, zijn op het samengevoegde erfpachtrecht dezelfde algemene bepalingen van toepassing.

Naast voormelde algemene bepalingen en de reeds op het bestaande erfpachtrecht van toepassing zijnde bijzondere bepalingen, zijn de volgende bijzondere bepalingen op het samengevoegde erfpachtrecht van kracht:

1. de nieuw toegevoegde percelen, zoals is aangegeven op bijgevoegde tekening, heeft de bestemming 'tuin' en mag slechts als zodanig worden gebruikt;
2. de nieuw toegevoegde percelen worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt;
3. het is de erfpachter bekend dat zich in de uitgegeven grond kabels, leidingen, vezels, buizen en inrichtingen voor communicatieve doeleinden kunnen bevinden ten behoeve van openbare voorzieningen;
4. de erfpachter dient te gedogen dat ten behoeve van de onder 3. bedoelde voorzieningen werkzaamheden worden verricht zoals het leggen, behouden, onderhouden en vernieuwen van deze werken;
5. de erfpachter verplicht zich te allen tijde aan personeel komende van of namens de beherende instanties toegang tot de strook grond te verlenen om met het benodigde materieel de onder 4. bedoelde werkzaamheden te kunnen verrichten;
6. indien de erfpachter nalaat het hiervoor onder punt 1. tot en met 5. bepaalde in acht te nemen, is de gemeente niet aansprakelijk voor enige schade die hiervan het gevolg is. De erfpachter vrijwaart de gemeente voor eventuele aanspraken van derden die het gevolg zijn van voornoemde nalatigheid van de erfpachter;

Financieel
De tuinuitbreiding wordt uitgegeven om niet. De financiële gegevens voor het huidige samengevoegde recht blijven ongewijzigd.

Tijdvak
De ingangsdatum van de tuinuitbreiding wordt vastgesteld op 1 oktober 2013. Met ingang van deze datum wordt het nieuw uitgegeven perceel samengevoegd met het reeds bestaande erfpachtrecht. De einddatum van het samengevoegde erfpachtrecht is gelijk aan die van het reeds bestaande erfpachtrecht, zijnde 30 november 2031.

Aanbieding splitsing in appartementsrechten

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: 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 het erfpachtrecht van toepassing zijn, is toestemming van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel West 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.

Het erfpachtrecht wordt gesplitst in 301 appartementsrechten. In bijlage A staan de gegevens van de na splitsing ontstane appartementsrechten vermeld. Bijlage A maakt deel uit van onderhavige aanbieding en vormt hiermee een onverbrekelijk geheel.

Aan de toestemming tot splitsing zoals 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 na splitsing ontstane appartementsrechten;

2. voor rechten die gesplitst worden en waarvan de canon bij vooruitbetaling is voldaan, geldt, ingevolge artikel IX van de UB 2008, het volgende:
   a. is de resterende looptijd korter dan 50 jaar, maar langer dan 10 jaar, blijft de looptijd ongewijzigd;
   b. is de resterende looptijd langer dan 50 jaar dan wordt deze tot 50 jaar gemaximeerd;
   c. is de resterende looptijd korter dan 10 jaar dient het erfpachtrecht voor een nieuw tijdvak van 50 jaar afgekocht te worden en zal verrekening plaatsvinden van de reeds betaalde afkoopsom met inachtneming van de uitgangspunten zoals vermeld in artikel XIII lid 6 van de UB 2008;

3. de halfjaarlijkse vervaldata van de canon dienen te worden opgenomen in de akte tot splitsing en iedere akte tot levering;

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;

[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. de vloeroppervlakte van de 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. Ingeval de hiervoor onder I.A.2.c. genoemde voorwaarde van toepassing is, zal de te betalen afkoopsom worden berekend met inachtneming van artikel XIII UB 2008 en de afspraken tussen de Gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties[3]. De erfpachter 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 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 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. 1. Op het moment van de onder II. genoemde overdracht dient de bestemming van het appartementsrecht, na betaling van een jaarlijks door Burgemeester en Wethouders 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:

a. 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;

[3] Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011-2020

b. 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)(2b) 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.

Gegevens gesplitst erfpachtrecht

1. Het tijdvak loopt van 1 december 1979 tot en met 30 november 2031;
2. het volgende tijdvak als bedoeld in artikel 2 sub k van de AB 2000 zal een aanvang nemen op 1 december 2031;
3. de canon zal op 1 december 2031 worden herzien conform de procedure, zoals vastgelegd in artikel 11 van de AB 2000;
4. de vervaldata van de canon zijn 1 juni en 1 december van elk jaar;
5. op het recht zijn de AB 2000 van toepassing;
6. de ingangsdatum van de splitsing is 1 oktober 2013.

Geldigheid aanbieding en acceptatie

Dit aanbod is geldig tot 22 oktober 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 26 oktober 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)(2b) 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 tuinuitbreiding, samenvoeging en 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.

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

Notariële akte en kosten
De tuinuitbreiding, samenvoeging dient in een notariële akte te worden vastgelegd. De kosten voor het opmaken daarvan en de inschrijving in het Kadaster komen voor uw rekening. De kosten van inmeting, belasting(en) en eventuele overige kosten komen tevens volledig voor uw rekening.

In de notariële akte moeten de volgende gegevens uit deze aanbieding worden vermeld:

- de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
- het bedrag van de canon, de vervaldata van de canon en de betalingswijze;
- de bestemming en het toegestane gebruik;
- de maximaal toegestane bebouwing en, daar waar toepasselijke, de minimaal toegestane bebouwing;
- de datum van tuinuitbreiding en de datum waarop het tijdvak eindigt;
- de toepasselijke algemene en overige bijzondere bepalingen.

De splitsing in appartementsrechten dient in een notariële akte te worden vastgelegd. De kosten voor het opmaken daarvan en de inschrijving 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 tuinuitbreiding, samenvoeging en 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, 22 augustus 2013

(10)(2e)

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

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

BERICHT VAN ACCEPTATIE

Dossiernummer EW633/3
Erfpachtrecht:
(10)(2e) van Iennepkade (10)(2e) (even nummers), (10)(2e) van Lennepstraat (10)(2e) (10)(2e) (oneven nummers) en (10)(2e) Nicolaas Beetsstraat (10)(2e) tot en met (10)(2e) (oneven nummers), Schoolmeesterstraat (10)(2e) (even nummers), Borgerstraat (10)(2e) tot en met (10)(2e) (oneven nummers)

Naam: _____;
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:

Stichting Stadgenoot
Postbus 700
1000 (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. 22 augustus 2013 met kenmerk 2013-10629

Notarisgegevens

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

Naam: _____;
Kantoor: _____
Adres: _____;
Vestigingsplaats: _____;

Ondertekening

Aldus getekend:

_____	_____
Stichting Stadgenoot	Stichting Stadgenoot
Door:	Door:
Plaats:	Plaats:
Datum:	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.