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 Ymere
T.a.v. de heer (10)(2e)
Postbus 2961
1000 CZ AMSTERDAM

Datum	20 november 2012
Ons Kenmerk	2012-16214
Dossiernummer	EW 500/(10)(2e)
Behandeld door	Mevrouw mr. (10)(2e)
Doorkiesnummer	(10)(2e)
E-mail	(10)(2e)@oga.amsterdam.nl
Bijlage(n)	Bijlage A
Onderwerp	Aanbieding splitsing erfpachtrecht in appartementsrechten en toestemming uitgifte onder koopgarantregeling

Geachte heer (10)(2e)

Naar aanleiding van uw verzoek zend ik u hierbij een aanbieding waarbij toestemming wordt aangeboden voor (i) de splitsing in appartementsrechten van het hierna vermelde erfpachtrecht door Stichting Ymere, en voor (ii) de uitgifte in ondererfpacht van (een of meerdere) ontstane appartementsrechten onder de koopgarantregeling, een en ander onder de hierna vermelde voorwaarden.

Uw aanvraag heeft betrekking op het hieronder omschreven erfpachtrecht.

Erfpachtrecht

Plaatselijke aanduiding:	Afrikanerplein (10)(2e) (even nummers) te Amsterdam
Kadastrale gegevens:	Amsterdam, sectie W, nummers (10)(2e) en (10)(2e)
Stadsdeel:	(10)(2e)
Kavelgrootte:	1.755m^2
Bestemming:	37 sociale huurwoningen en 1 woongroep
Bouwjaar:	1900
Tijdvak:	1 maart 1988 tot en met 28 februari 2018
Canon:	(10)(2b)
Vervaldata:	1 maart en 1 september van elk jaar
Boekwaarde:	(10)(2b)
Dossiernummer:	EW 500/(10)(2e)
Algemene Bepalingen:	AB1998 (canonbetalend)

I. TOESTEMMING SPLITSING APPARTEMENTSRECHTEN

Publiekrechtelijke toestemming
Op grond van het thans geldende splitsingsbeleid heeft u voor de splitsing in appartementsrechten van het hiervoor genoemde erfpachtrecht een publiekrechtelijke splitsingsvergunning nodig. De publiekrechtelijke splitsingsvergunning is u bij besluit d.d. 25 april 2012 van het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost (hierna: dagelijks bestuur), nummer 07/2012/311043 verleend.

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 Oost 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.

Aanbieding splitsing in appartementsrechten
Het erfpachtrecht wordt gesplitst in 93 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;
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

[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

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;

3. de vloeroppervlakte van 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. de te betalen afkoopsom wordt berekend met inachtneming van artikel XIII UB 2008 en de afspraken tussen de Gemeente Amsterdam en de Federatie. 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 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 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.A 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;

IV. De erfpachter dient expliciet te verklaren dat, indien van toepassing, zal worden voldaan aan artikel 6 (kwaliteitseisen bij splitsing en verkoop) lid 5 van het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen 2011 tot en met 2020.

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.

Betaalregeling voor afkoopsommen
Ten gevolge van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 19 juli 2011, nummer BD2011-006719, bestaat de mogelijkheid om bij splitsing in appartementsrechten van een erfpachtrecht onder het Convenant, erfpachtafkoopsommen uiterlijk één jaar na de splitsingsdatum, te weten vóór 1 september 2013, te betalen onder de voorwaarden genoemd in laatstgemeld besluit.

Op het bijgevoegde antwoordformulier kunt u aangeven of u gebruik wenst te maken van deze 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 wettelijke rente, met een minimum van 4% per jaar.

Kwijting
Indien een appartementsrecht wordt geleverd binnen één jaar na de splitsingsdatum, te weten vóór 1 september 2013, en er gebruik is gemaakt van voornoemde betalingsregeling, dient in de akte van levering te worden vermeld dat uitstel van betaling is verleend voor de verschuldigde afkoopsom en dat na betaling van de totale afkoopsom ad (10)(2b) de gemeente kwijting zal verlenen, welke kwijting in een notariële akte dient te worden geconstateerd. De kosten ter zake komen voor rekening van de erfpachter.

Gegevens gesplitst erfpachtrecht
1. Het tijdvak loopt van 1 september 2012 tot en met 31 augustus 2062;
2. het volgende tijdvak als bedoeld in artikel 2 sub k van de AB 2000 zal een aanvang nemen op 1 september 2062;
3. de canon zal op 1 september 2062 worden herzien conform de procedure, zoals vastgelegd in artikel 11 van de AB 2000;
4. de vervaldata van de canon zijn 1 maart en 1 september van elk jaar;
5. op het recht zijn de AB 2000 van toepassing;
6. de ingangsdatum van de splitsing is 1 september 2012.

Berekening afkoopsom
Voor het bepalen van de totale afkoopsom voor het complex is het aantal woningen van belang alsmede de categorie waarin de woningen vallen. De onderhavige woningen vallen in de categorie vooroorlogs. Op grond van artikel XIII UB 2008 wordt de afkoopsom voor deze categorie voor het kalenderjaar 2012 bepaald op (10)(2b) per woning, welke afkoopsommen jaarlijks door B&W worden vastgesteld.

Het onderhavige complex omvat 37 sociale huurwoningen, 1 woongroep en 55 bergingen. Op grond van de hierboven genoemde eenheden in het erfpachtrecht bedraagt de afkoopsom voor de periode van 1 september 2012 tot en met 31 augustus 2062:

1 woongroep	(10)(2b)
37 sociale huurwoningen	(10)(2b)
55 bergingen	(10)(2b)
Totale afkoopsom	(10)(2b)

Na de splitsing als hiervoor vermeld, is voor elk door die splitsing ontstane appartementsrecht, het volgende mogelijk:
a. de woningcorporatie blijft gerechtigde tot het appartementsrecht; of
b. de woningcorporatie verkoopt het appartementsrecht; of
c. de woningcorporatie geeft het appartementsrecht uit in erfpacht onder de koopgarantregeling (verkoopt het appartementsrecht onder de koopgarantregeling) (hierna: ondererfpacht).

In aanvulling op het bepaalde onder I. is voor wat betreft de ondererfpacht hiervoor onder c. bedoeld het hierna bepaalde onder II. van toepassing. Bij tegenstrijdigheden prevaleert het hierna bepaalde onder II.

II. ONDERERFPACHT ONDER DE KOOPGARANT-REGELING

<u>Korte uitleg</u>
De koopgarantregeling is primair van toepassing op de relatie tussen de woningcorporatie en de ondererfpachter. De gemeente is in de ondererfpachtrelatie tussen woningcorporatie en de ondererfpachter geen partij. Slechts het volgende dient tussen de gemeente en de woningcorporatie te geschieden:
- de AB 2000 dienen van toepassing te worden verklaard op erfpachtrechten welke (gedeeltelijk) door de woningcorporatie in ondererfpacht worden uitgegeven onder de koopgarantregeling (waaronder in dit verband ook verstaan wordt dat appartementsrechten, onder meer inhoudende een onverdeeld aandeel in een erfpachtrecht, worden uitgegeven in (onder)erfpacht).
- de gemeente geeft uitsluitend toestemming voor de uitgiften in ondererfpacht onder de koopgarantregeling.
- uitsluitend voor wat betreft de ondererfpachtrechten welke door de woningcorporatie onder de koopgarantregeling worden uitgeven, keurt de gemeente goed dat de artikelen 14, 15 en 16 van de AB 2000 op die ondererfpachtrechten buiten toepassing worden verklaard. Deze artikelen blijven op de hoofderfpacht onverkort van toepassing.

Toestemming uitgifte in ondererfpacht onder de koopgarantregeling:

Aan het dagelijks bestuur wordt voorgesteld:

A. privaatrechtelijke toestemming te verlenen voor de uitgiften van ondererfpachtrechten onder de koopgarantregeling, onder de volgende voorwaarden:
   1. de hoofderfpacht wordt gewijzigd conform het model akte wijziging hoofderfpacht, opgesteld door Stichting Opmaat, zoals vermeld in het protocol genaamd "*Protocol over de handelwijze i.v.m. de toepassing van de eigenwoningregeling bij Koopgarant Ondererfpacht- en Koopgarantbepalingen (versie woningcorporaties, voortdurende erfpacht verdeeld in tijdvakken) gemeente Amsterdam*", welk protocol (hierna: Protocol) is gesloten tussen de belastingdienst en Stichting Opmaat, waarbij onder meer de AB 2000 van toepassing worden verklaard op de hoofderfpacht (voor zover nog niet geschied naar aanleiding van voormelde splitsing); en
   2. de (hoofd)erfpachter/woningcorporatie gebruikt de koopgarant modellen als vermeld in het Protocol voor onderhavige splitsing en uitgiften in ondererfpacht onder de koopgarantregeling. Als de modellen worden gewijzigd, stemt de (hoofd)erfpachter/woningcorporatie dit af met Stichting Opmaat; en
   3. de (hoofd)erfpachter/woningcorporatie biedt de conceptdocumenten als bedoeld in artikel 6 van het Protocol, aan Stichting Opmaat aan conform het Protocol; en
   4. op het moment van uitgifte in ondererfpacht onder de koopgarantregeling, dient de bestemming van het betreffende appartementsrecht, na betaling van een jaarlijks door B&W vast te stellen eenmalige vergoeding, te worden gewijzigd in "koopgarantwoning". Zodra de ondererfpacht vervalt, en de woningcorporatie dus weer volledig erfpachter is, dient de bestemming weer terug gewijzigd te worden in sociale huurwoning. Indien de woningcorporatie het appartementsrecht vervolgens weer onder de koopgarantregeling uitgeeft (waarvoor wederom toestemming aan de gemeente gevraagd dient te worden), wordt de bestemming wederom gewijzigd in koopgarantwoning en betaalt de woningcorporatie niet nogmaals de eenmalige vergoeding. Indien de woningcorporatie het appartementsrecht verkoopt als gewone koopwoning, wordt de bestemming gewijzigd in "koopwoning" en betaalt de woningcorporatie het verschil tussen de eenmalige vergoeding, welke voor een koopgarantwoning wordt betaald, en de eenmalige vergoeding welke voor een normale koopwoning wordt betaalt. Daarbij geldt voor zowel de eenmalige vergoeding voor de koopgarantwoning als ook de eenmalige vergoeding voor de koopwoning, het bedrag dat het laatst is vastgesteld (dus niet het bedrag op moment dat de koopgarantwoning werd uitgegeven); en
   5. in de akte tot splitsing wordt opgenomen dat toestemming voor de onder 4 genoemde bestemmingswijziging niet meer zal worden verstrekt indien het in artikel 4 van het Convenant afgesproken aantal te verkopen koopgarantwoningen is bereikt;
   6. rekening wordt gehouden met de afspraken over Koopgarant, zoals opgenomen in Bouwen aan de Stad II, periode 2011 t/m 2014; en

B. goedkeuring te verlenen aan de woningcorporaties om de artikelen 14, 15 en 16 van de AB 2000 op de onder A. vermelde ondererfpachtrechten buiten toepassing te verklaren (dus alleen voor de koopgarant-woningen). Deze artikelen blijven op de hoofderfpacht onverkort van toepassing.

III. OVERIG

Geldigheid aanbieding en acceptatie
Dit aanbod is geldig tot 20 januari 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 20 januari 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 splitsing in appartementsrechten en uitgifte onder de koopgarantregeling tot stand, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring door het dagelijks bestuur.
De gemeente houdt 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 splitsing in appartementsrechten dient in een notariële akte te worden vastgelegd, net als de uitgiften onder de koopgarantregeling.

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.

De kosten met betrekking tot onderhavige splitsing en daarmee verband houdende wijzigingen van het erfpachtrecht maar ook de kosten met betrekking tot de uitgifte in ondererfpacht (al dan niet onder de koopgarantregeling), waaronder - doch niet limitatief - de notariële akte(n), de inschrijving(en) daarvan in het kadaster, de overige kadastrale kosten, alsmede de eventueel verschuldigde belastingen, zijn voor uw rekening.

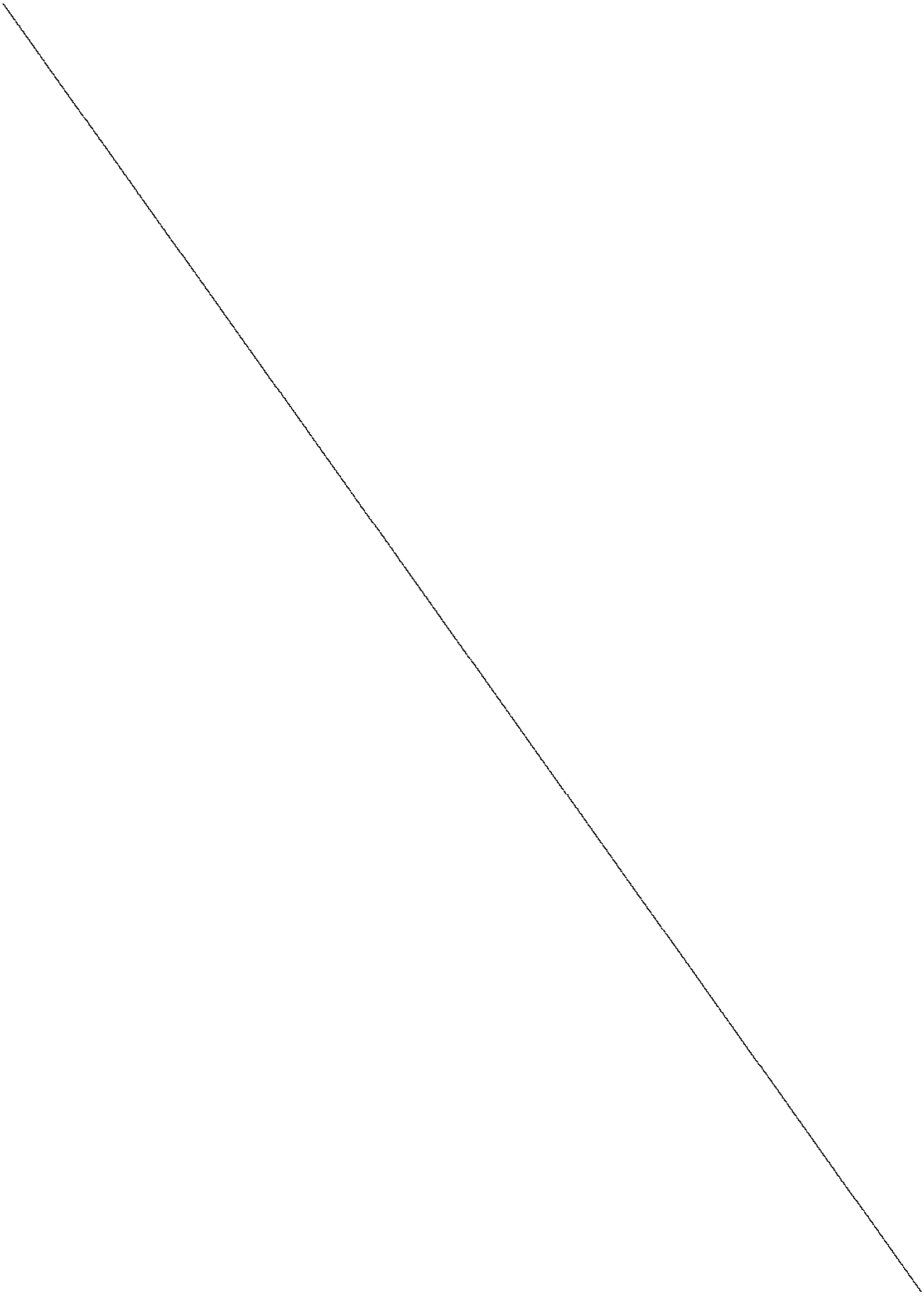
Mocht u nog vragen hebben, kunt u contact opnemen met degene die in deze brief als behandelaar staat vermeld.

Hoogachtend,

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf



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



Retouradres:
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
T.a.v.: mevrouw (10)(2e)
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

BERICHT VAN ACCEPTATIE
splitsing erfpachtrecht plaatselijk bekend Afrikanerplein (10)(2e) t/m (10)(2e) (even nummers) te Amsterdam
Dossiernummer EW 500/(10)(2e)

Ondergetekenden:
Naam: _____;
Geboorteplaats: _____;
Geboortedatum: _____;
Woonplaats: _____,

Naam: _____;
Geboorteplaats: _____;
Geboortedatum: _____;
Woonplaats: _____,

te dezen handelende als zelfstandig/gezamenlijke bevoegd bestuurder(s) van de stichting:
.....

Stichting Ymere
Postbus 2961
1000 CZ AMSTERDAM

welke stichting verklaart in haar hoedanigheid van erfpachter akkoord te gaan met de toestemming voor de splitsing en toestemming voor de uitgiften onder de koopgarantregeling, waaronder ook bedoeld de voorwaarden die daaraan zijn gesteld, een en ander zoals voorgesteld in het schrijven van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam d.d. 20 november 2012 met kenmerk 2012-16214 en daarbij dus ook:

de afkoopsom ad (10)(2b) [4] uiterlijk op het moment van aktepassering te voldoen op rekeningnummer 4500062 t.n.v. het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam; u ontvangt na acceptatie een factuur.

[4] Als de afkoopsom wordt voldaan na de aanvang van de afkoopperiode, zijnde de splitsingsdatum; **1 september 2012** dan 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.

Betaalregeling afkoopsommen

De erfpachter wenst wel/geen[5] 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 BD2011-006719.

Notarisgegevens

De notariële akte zal worden verleden door notariskantoor:

Naam notaris: _____;

Naam kantoor: _____;

Contactpersoon: _____;

Adres: _____;

Vestigingsplaats: _____.

Ondertekening

Aldus verklarende op ....-.... – 2012 te .....

S.v.p. ervoor zorg dragen 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.

[5] Doorhalen wat niet van toepassing is