Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus (10)(2e)
(10)(2e) Amsterdam
Telefoon (10)(2e)
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Woningstichting Eigen Haard
T.a.v. mevrouw (10)(2e)
Postbus (10)(2e)
(10)(2e) Amsterdam

Datum	8 oktober 2015
Ons kenmerk	EW79/7; 2015-10418
Behandeld door	F. (10)(2e), Grond en Ontwikkeling, (10)(2e), (10)(2e)@amsterdam.nl
Bijlage	Bericht van acceptatie, Bijlage A
Betreft	Aanbieding splitsing in appartementsrechten Heggerankweg (10)(2e) (oneven nummers) te Amsterdam

Naar aanleiding van een onjuistheid in de eerder verzonden aanbieding d.d. 6 augustus 2015 met kenmerk (10)(2e) doe ik u hierbij een nieuwe aanbieding toekomen.

Door acceptatie van deze huidige aanbieding wordt de huidige overeenkomst ontbonden. Deze overeenkomst was gebaseerd op het aanbod van de gemeente van 6 augustus 2015 met kenmerk 2015-7912 en uw acceptatie op 1 oktober 2015.

Uw aanvraag heeft betrekking op het hieronder omschreven erfpachtrecht.

Erfpachtrecht

Plaatselijke aanduiding:	Heggerankweg (10)(2e) (oneven nummers) te Amsterdam
Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	K
Nummer(s):	(10)(2e)
Stadsdeel:	Noord
Kavelgrootte:	2240 m²
Bestemming:	24 sociale huurwoningen
Tijdvak:	16 december 2008 tot en met 15 december 2083
Vervaldata:	16 juni en 16 december van elk jaar
Afkoopsom:	(10)(2b)
Afgekocht:	tot en met 15 december 2083
Boekwaarde:	(10)(2b)
Dossiernummer:	EW79/7
Algemene Bepalingen:	AB1998 (afkoop)

(10)(2e)

Het erfpachtrecht is ontstaan door samenvoeging van het erfpachtrecht (dossier EW79/3) plaatselijk bekend als Heggerankweg (10)(2e) (oneven) te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nummers (10)(2e) met het erfpachtrecht (dossier EW79/2) plaatselijk bekend Heggerankweg (10)(2e) (oneven) te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nummers (10)(2e) bij besluit de dato 23 juli 2015 met nummer MB2015-7444. De ingangsdatum van de samenvoeging is 16 juli 2015. Het huidige tijdvak loopt van 16 december 2008 tot en met 15 december 2083 (lopende tijdvak).

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. 26 februari 2015 van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Noord, nummer (10)(2e) 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 college van burgemeester en wethouders vereist voor het splitsen van het erfpachtrecht.

Aan het college van burgemeester en wethouders wordt voorgesteld de privaatrechtelijke toestemming te verlenen onder de hieronder genoemde voorwaarden.

Aanbieding splitsing in appartementsrechten:
Het erfpachtrecht wordt gesplitst in 24 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;

[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

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;
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;

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

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

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;

b. de erfpachter niet aan zijn financiële verplichtingen heeft voldaan;

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. 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: http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/schulden/vraag-en-antwoord/wat-is-wettelijke-rente.html.

Gegevens gesplitst erfpachtrecht

1. Het tijdvak loopt van 1 november 2015 tot en met 31 oktober 2065;
2. het volgende tijdvak als bedoeld in artikel 2 sub k van de AB 2000 zal een aanvang nemen op 1 november 2065;
3. de canon zal op 1 november 2065worden 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 november 2015.

Geldigheid aanbieding en acceptatie

Dit aanbod is geldig tot 8 december 2015.

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

(10)(2e)

Indien u akkoord gaat met de voorwaarden die in deze brief staan vermeld verzoek ik u het bijgevoegde 'bericht van acceptatie' te ondertekenen en vóór 8 december 2015 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 tot stand onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders.
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.

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) (10)(2e)
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Grond en Ontwikkeling
Erfpacht en Uitgifte
T.a.v.: mevrouw [redacted]
Antwoordnummer [redacted]
[redacted] AMSTERDAM

BERICHT VAN ACCEPTATIE

Dossiernummer EW79/7

Erfpachtrecht Heggerankweg [redacted] (oneven nummers) te Amsterdam

---

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 de stichting:

Woningstichting Eigen Haard
Postbus [redacted]
[redacted] 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 Grond en Ontwikkeling d.d. 8 oktober 2015 met kenmerk 2015-10418.

[redacted]

Notarisgegevens

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

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

_____

Ondertekening

Aldus getekend:

_____	_____
Woningstichting Eigen Haard	Woningstichting Eigen Haard
Door:	Door:
Plaats:	Plaats:
Datum:	Datum:

Voeg een kopie van uw legitimatiebewijs toe. Wij hebben de volgende gegevens van u nodig: naam, geboortedatum, geboorteplaats en handtekening. Na controle van de gegevens zullen wij uw kopie legitimatiebewijs vernietigen.

Tekent u als vertegenwoordiger van de bevoegde persoon/personen? Voeg dan een volmacht toe.

(10)(2e)