001

Bezoekadres
Kwakersstraat 3
1053 WC Amsterdam

Postbus 57129
1040 BA Amsterdam
Telefoon 020 589 3511
Fax 020 589 3589
www.oudwest.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oud-West

Retouradres: SOW, Postbus 57129, 1040 BA Amsterdam

Algemene Woningbouw Vereniging
t.a.v. [redacted]
Postbus 9252
1006 AG AMSTERDAM

Kopie

Datum	20 juni 2006
Ons kenmerk	2006/
Behandeld door	[redacted]
Doorkiesnummer	020-5[redacted]
E-mail	[redacted]@oudwest.amsterdam.nl
Onderwerp	erfpachtuitgifte Ten Katestraat 8/Wenslauerstraat 1

Geachte heer [redacted]

Ter aanvulling van de aanbieding van Ten Katestraat 8 / Wenslauerstraat 1 doe ik u hierbij de volgende documenten toekomen:

- rapport asbest-inventarisatie d.d. 27 februari 2006;
- rapportage milieuhygienisch bodemonderzoek nr: 2005.3349-02;
- rapportage aanvullend bodemonderzoek nr: 2005.3349-03;
- bouwtechnisch onderzoek van Scope-bouwmanagement d.d 30-11-2005;
- mogelijkheid splitsen d.d. 24-03-2006.

Ik verzoek u vriendelijk om vertrouwelijk om te gaan met deze documenten.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen en of opmerkingen hebben dan kunt u daarover met mij contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

Mevrouw drs. P. de Rozario
Manager Vastgoed

Het Stadsdeel Oud-West is bereikbaar met de tramlijnen 12, 13 en 14, halte Elisabeth Wolffstraat, lijnen 7 en 17 halte Ten Katestraat en lijn 3 halte De Clercqstraat.

002

Bezoekadres
Kwakersstraat 3
1053 WC Amsterdam

Postbus 57129
1040 BA Amsterdam
Telefoon 020 589 3511
Fax 020 589 3589
www.oudwestamsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oud-West

Sector Bouwen, Wonen en Economie

Retouradres: SOW, Postbus 57129, 1040 BA Amsterdam

Algemene Woningbouw Vereniging
T.a.v. de heer [redacted]
Postbus 9252
1006 AG AMSTERDAM

Datum	3 november 2006
Ons kenmerk	2006/ /5022 /
Dossiernr.	F 10608
Behandeld door	[redacted]
Doorkiesnummer	020 [redacted]
E-mail	[redacted]@oudwest.amsterdam.nl

Onderwerp: erfpachtaanbieding van het bebouwd perceel Ten Katestraat 8/ Wenslauerstraat 1

Geachte heer [redacted]

Onder verwijzing haar gesprekken tussen u en medewerkers van het stadsdeel Oud-West bied ik u hierbij onder de in deze brief vermelde voorwaarden in voortdurende erfpacht aan, het op bijgevoegde tekening nummer 2006-478 met lijnarcering aangegeven terrein en het daarop gebouwde. Dit terrein is plaatselijk bekend als Ten Katestraat 8/Wenslauerstraat 1 te Amsterdam. Het terrein is kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie T, nr. 4831 en is groot 668 m².

De op het terrein staande bebouwing is bestemd tot 9 wooneenheden en 1 bedrijfsruimte.

Nadat ik het bericht van acceptatie (zie bijlage) ondertekend van u retour heb ontvangen zal ik het gemeentebestuur voorstellen het terrein en het daarop gebouwde aan u of nader door u te noemen principaal / principalen in erfpacht uit te geven tegen een jaarlijkse vergoeding (indexcanon) van € [redacted] en een eenmalige vergoeding van € [redacted]

Ik wijs u er nadrukkelijk op, dat het besluit tot uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan het dagelijks bestuur van het stadsdeel Oud West.

ERFPACHTVOORWAARDEN
De uitgifte in erfpacht zal geschieden onder de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 689 d.d. 15 november 2000 (verder te noemen Algemene Bepalingen).
Op grond van deze Algemene Bepalingen geeft de gemeente de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht uit tegen een indexcanon. Naast de jaarlijks te indexeren canon kan de erfpachter ook kiezen voor een vaste canon voor 10 jaar of voor 25 jaar. Deze canons worden bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met door Burgemeester en Wethouders vast te stellen canonpercentages. Tenslotte kan de

erfpachter de canon over het lopend 50-jarig tijdvak vooruit betalen door betaling van een afkoopsom. Voor de uitwerkingen hiervan verwijs ik u kortheidshalve naar de Algemene Bepalingen en naar het onderdeel financiële gegevens in deze brief.

Bij de aanvang van ieder nieuw 50-jarig tijdvak kan de gemeente nieuwe Algemene Bepalingen van toepassing verklaren. Tevens vindt herziening van de canon plaats op basis van een opnieuw berekende grondwaarde. Indien de erfpachter het met de herziene canon niet eens is, vindt vaststelling van de canon plaats door drie deskundigen.

Naast de Algemene Bepalingen zullen de volgende bijzondere bepalingen van kracht zijn:

1a. het terrein en het daarop gebouwde dienen te worden aanvaard in de staat waarin deze zich bevinden, met dien verstande dat:
   a. het terrein bij aanvang van de erfpacht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepalingen 2a. en 2b. genoemde bestemmingen;
   b. het perceel vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn, met uitzondering van de huidige lopende huurcontracten, zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
   c. de gemeente overigens niet instaat voor de afwezigheid van eventueel in, aan of op het gebouwde aanwezige zichtbare of onzichtbare bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken (gebreken aan kabels en leidingen, houtzwam of andere aantastingen, schaden ten gevolge van lekkages, asbest of asbest houdende producten en dergelijke).

2a. het terrein en het gebouwde zijn bestemd tot 9 wooneenheden en 1 bedrijfsruimte met in totaal 788 m² bvo;

2b. de onbebouwde terreingedeelten is bestemd tot tuin, welke dienovereenkomstig gebruikt dienen te worden, met dien verstande dat er op het terrein geen buitenopslag mag plaatsvinden;

3. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
   - ✓ de verplichting om het perceel overeenkomstig de bestemming(en) in te richten en in gebruik te nemen;
   - ✓ de verplichting om het perceel overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken en
   - ✓ het verbod het gebouwde geheel of gedeeltelijk te slopen, dan wel het bouwvolume van het gebouwde te wijzigen,

   zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene bepalingen en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing.

4. het is de erfpachter uitdrukkelijk niet toegestaan om zonder toestemming van het bevoegd gezag op het terrein graafwerkzaamheden te verrichten.

Indien u de onroerende zaak niet (geheel) zelf gebruikt, dient u ervoor zorg te dragen, dat de uit de algemene en bovenstaande bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruiker(s) van toepassing zullen zijn.

AANVAARDEN TERREIN EN GEBOUWDE

Het terrein en het gebouwde dienen te worden aanvaard in de staat waarin deze zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevinden. Hierbij geldt dat de bodem in milieuhygiënische zin geschikt is voor de in deze erfpachtaanbieding opgenomen bestemming(en).

Er is een asbest-inventarisatierapport opgesteld, dat u bijgaand in kopie aantreft.

Tevens heeft een indicatief bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit dit onderzoek is gebleken, dat het terrein geschikt is voor de in de bestemmingsbepaling opgenomen bestemmingen en gebruik.

De gemeente staat overigens niet in voor de eventueel in, aan of op het gebouwde aanwezige zichtbare of onzichtbare bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken (gebreken aan kabels en leidingen, houtzwam of andere aantastingen, schade ten gevolge van lekkages, asbest of asbest houdende producten en dergelijke). De gemeente is ten aanzien van eventuele gebreken niet aansprakelijk, noch gehouden enige vergoeding of compensatie aan de erfpachter te bieden.

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT / FEITELIJKE TERBESCHIKKINGSTELLING

De ingangsdatum van de erfpacht wordt bepaald op de 1e of 16e van de maand, het dichtst liggend bij de datum, dat met u is overeengekomen, dat de erfpacht op 16 november 2006 tussen partijen geacht zal worden in te gaan.

Met inachtneming van het gestelde in de bij de feitelijke ter beschikkingsstelling van het perceel door u te ondertekenen sleutelverklaring (model zie bijlage), zullen partijen vanaf deze datum (economische levering van het perceel) handelen alsof de erfpachtakte reeds is ingeschreven in de openbare registers.

ECONOMISCHE LEVERING

Indien de erfpachtakte niet wordt verleden op de datum dat het perceel feitelijk aan u wordt geleverd (tevens ingangsdatum erfpacht), dan is op de ingangsdatum sprake van economische levering van het perceel in de zin van de Wet belastingen van rechtsverkeer. De economische levering is belast met overdrachtsbelasting.

Indien de economische levering meer dan twee weken voor de juridische levering plaatsvindt, zal ik de economische levering melden aan de Belastingdienst. Voor de goede orde deel ik u nog mede, dat u verplicht bent binnen vier weken na de datum van de economische levering aangifte van overdrachtsbelasting te doen.

In beginsel wordt, indien de economische en juridische levering aan dezelfde persoon plaatsvinden, slechts overdrachtsbelasting geheven over de economische levering. Dit

kan anders zijn indien tussen de data van de economische en juridische levering sprake is van een waardevermeerdering van de uit te geven onroerende zaak door bijvoorbeeld een verbouwing. In dat geval kan u een aanvullende aanslag overdrachtbelasting over deze waardevermeerdering worden opgelegd.

Voor de goede orde deel ik u nog mee, dat u verplicht bent binnen vier weken na de datum van economische levering aangifte overdrachtsbelasting te doen.

FINANCIËLE GEGEVENS

De totale grondwaarde voor het u hierbij in erfpacht aangeboden perceel bedraagt € [redacted]. Deze grondwaarde is gebaseerd op de in bijzondere bepaling 2a. opgenomen bestemmingen te weten: 9 wooneenheden en 1 bedrijfsruimte met in totaal 788 m² bvo.

De éénmalige vergoeding voor het deel van de waarde van de in erfpacht uit te geven onroerende zaak, dat niet in deze grondwaarde tot uitdrukking komt, bedraagt € [redacted]

Afkoop
De canon zal conform artikel 10 van de Algemene Bepalingen over het volle eerste erfpachttijdvak van 50 jaar vooruit betaald worden tegen een afkoopsom van € [redacted]

Na afkoop is het na de vestiging van de erfpacht niet meer mogelijk om gedurende het erfpachttijdvak alsnog voor jaarlijkse canonbetaling te kiezen en restitutie van de reeds betaalde canon over het nog resterende tijdvak te vragen.

De hiervoor genoemde bedragen en canonpercentage zijn van kracht tot één maand na de geplande ingangsdatum van de erfpacht. Indien op die datum de erfpacht nog niet is gevestigd, dan wel zou zijn ingegaan zoals tussen partijen is overeengekomen, kunnen de bedragen aan het alsdan geldende grondprijspeil worden aangepast. Geen aanpassing vindt plaats indien het niet realiseren van de planning aan het stadsdeel toerekenbaar is.

Grondslagen prijzen / prijsaanpassing

Bij de berekening van de bedragen is uitgegaan van de in de bestemmingsbepaling opgenomen uitgangspunten.

Voor de goede orde wijs ik u er nog op, dat de bedragen kunnen worden aangepast indien het vloeroppervlak of de bestemmingen, afwijkt van de gegevens waarvan ik bij het opstellen van deze aanbieding ben uitgegaan. Een geconstateerde afwijking zal aanleiding zijn om een hieraan aangepaste afkoopsom aan u in rekening te brengen. De verhoogde afkoopsom zal zo nodig in een aanvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor uw rekening.

Betalingen erfpacht

De canon dan wel het bedrag van de afkoopsom alsmede de eenmalige vergoeding zijn verschuldigd met ingang van de datum, dat het recht ingaat dan wel tussen partijen geacht wordt te zijn ingegaan. Hetzelfde geldt voor de eventueel aanvullende bedragen die verschuldigd zijn op grond van de herziening van de vloeroppervlakte e.d. (zie paragraaf Grondslagen prijzen / prijsaanpassing).

Het in totaal verschuldigde bedrag moet uiterlijk worden voldaan bij het verlijden van de erfpachtakte. Als betaling later plaatsvindt dan op de datum waarop de erfpacht ingaat, dan wel het moment van de (economische) levering, is over de tussenliggende periode wettelijke rente verschuldigd.

Uiterlijk op de dag van het verlijden van de erfpachtakte moeten zijn betaald:

- de rente over de openstaande saldi van afkoopsom respectievelijk eenmalige vergoeding vanaf de ingangsdatum van de erfpacht tot en met de datum van betaling daarvan;
- eventueel aan het stadsdeel Oud West opgelegde aanslagen onroerende zaak belasting en andere lasten over de periode vanaf de ingangsdatum van de erfpacht.

U dient ervoor te zorgen, dat het stadsdeel Oud West direct na het verlijden van de erfpachtakte een opgave van de notaris ontvangt, waaruit blijkt wanneer en op naam van wie de erfpachtakte is verleden. Daarnaast dient in deze opgave te zijn opgenomen welke bedrag op welke datum aan het stadsdeel is overgemaakt, alsmede de inschrijvingsgegevens van de erfpachtakte in de openbare registers.

ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN

Conform artikel 41 van de Algemene Bepalingen en het ten aanzien van de eerste uitgifte door Burgemeester en Wethouders genomen besluit ter uitwerking van dat artikel komen alle op de uitgifte in erfpacht vallende kosten (o.a. notariskosten, kadastraal recht, belastingen) voor uw rekening. Vanaf de datum van ingang van de erfpacht of, indien dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming (economische levering), komen alle eigenaarlasten en gebruikerslasten verbonden aan de erfpacht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

SLOTBEPALINGEN

- aktepassering
  Ik vestig er nu reeds uw aandacht op, dat een in Amsterdam gevestigde notaris de erfpachtakte dient te passeren. Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen wordt de notaris na overleg met u door de gemeente aangewezen. Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur op het bijgaande bericht van acceptatie in te vullen, zonder mijn tegenbericht zal uw keuze worden overgenomen.

  Partijen zullen vanaf de ingangsdatum van de erfpacht handelen alsof de erfpachtakte reeds is ingeschreven in de openbare registers.

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oud-West

- Plankosten
  Voorts maak ik u erop attent, dat iedere partij zijn eigen kosten zal moeten dragen, ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en het stadsdeel Oud West, dan wel in het geval het gemeentebestuur geen besluit neemt tot uitgifte in erfpacht conform mijn voorstel.

- bericht van acceptatie
  Ik verzoek u mij binnen één maand na dagtekening van deze aanbiedingsbrief te berichten of u akkoord gaat met het bovenstaande door het bijgaande bericht van acceptatie ondertekend aan mij te retourneren. Bij retournering van het bericht van acceptatie verzoek ik u tevens een kopie van uw identiteitsbewijs en een uittreksel van de Kamer van Koophandel van de vennootschap mee te sturen.

  Indien ik het bericht van acceptatie niet voor 4 december 2006 heb ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding en zal de gemeente haar vrijheid van handelen ten aanzien van het perceel hernemen. Als echter het ondertekende acceptatiebericht en de daarop separaat te vragen waarborgsom zijn ontvangen zal ik aan het gemeentebestuur voorstellen het terrein aan u in erfpacht uit te geven.

  Ik wil u er nadrukkelijk op wijzen dat, indien u het acceptatiebericht onder voorwaarden retourneert, hiermee de erfpachtovereenkomst vooralsnog niet tot stand komt.

  Overigens wijs ik u erop, dat het feitelijk in gebruik nemen van het terrein, geheel of gedeeltelijk, door mij wordt beschouwd als volledige acceptatie van het bovenstaande.

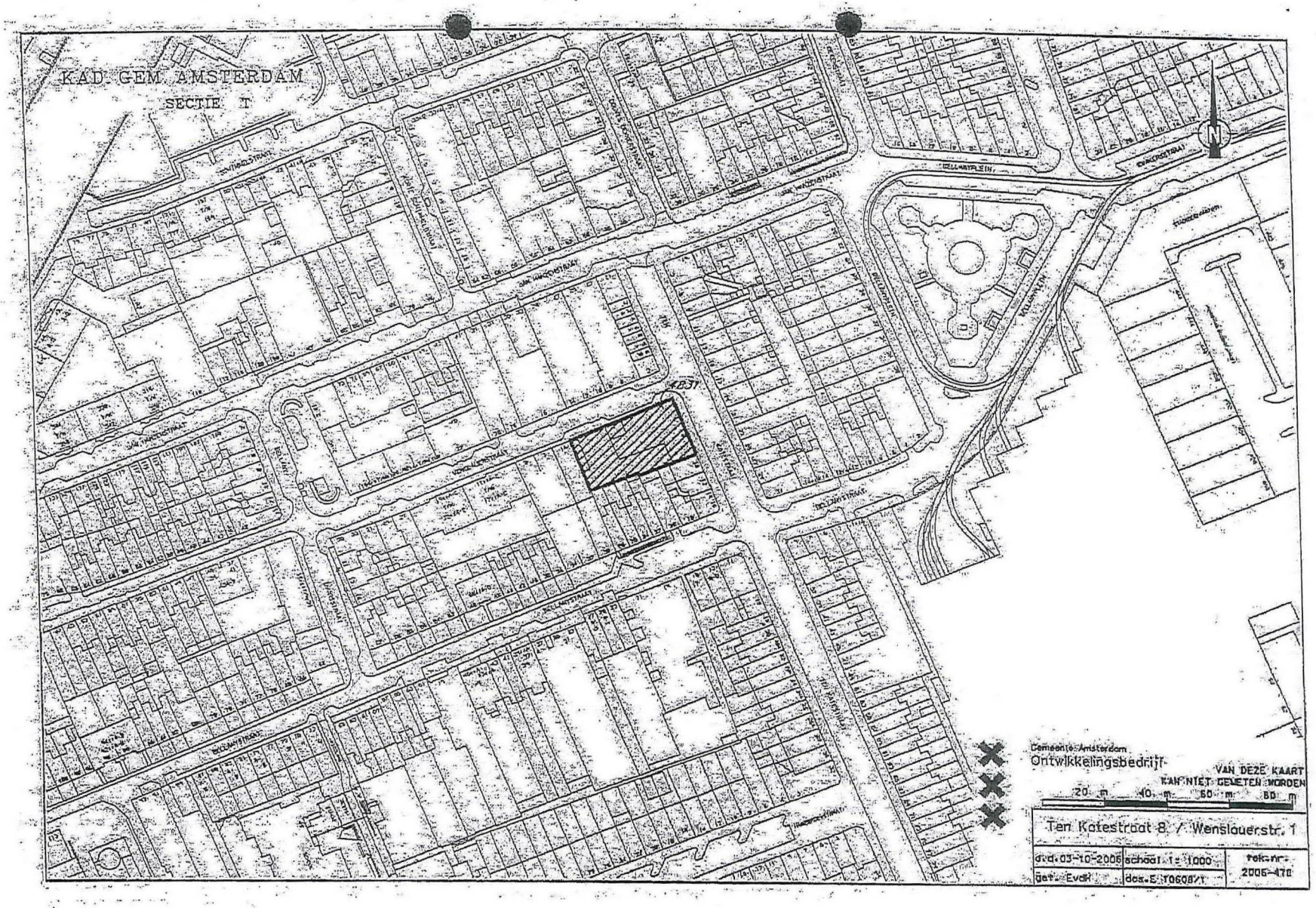
Wellicht ten overvloede wijs ik u er nogmaals op, dat het besluit tot uitgifte in erfpacht nadrukkelijk is voorbehouden aan het dagelijks bestuur van het stadsdeel Oud West.

Voor nadere inlichtingen of een toelichting op deze aanbieding kunt u zich wenden tot de in hoofde genoemde contactpersoon.

Met vriendelijke groet,

Jop Fackeldey
Sectormanager Bouwen, Wonen en Economie a.i.

Bijlagen: - tekening met nummer 2006-478
- bericht van acceptatie


KAD. GEM. AMSTERDAM
SECTIE T
Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf
VAN DEZE KAART
KAN NIET GEMETEN WORDEN
20 m 40 m 60 m 80 m
Ten Katestraat 8 / Wenslauerstr. 1
d.d. 03-10-2006
schaal 1 : 1000
tek.nr.
2006-470
get. EvdK
dos. E 10608/1

603

INGEKOMEN
01 DEC 2006

Bericht van Acceptatie

Terrein : Ten Katestraat 8 / Wenslauerstraat 1
Briefnr. : >
Dossiernr. ; E 10608
Plannr. : >
Project : >

Ondergetekende(n) (1) Gerard Andeweg en
handelend voor (2) Algemene Woningbouw Vereniging
in zijn/haar/hun kwalitelt van (3) bestuurders
krachtens (4) zie bijlage
verklaart/verklaren zich akkoord met de erfpachtaanbieding, zoals gedaan door het stadsdeel Oud West bij brief (nr. >) van >.

Voorts verklaart/verklaren ondergetekende(n) van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken: (5)

- ☐ Indexcanon
- ☐ Canon 10 jaar vast
- ☒ Canon 25 jaar vast
- ☐ Afkoop 50 jarig erfpachtlijdvak

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de erfpachtakte te belasten: (6)

notariskantoor ..... Spier en Hazenberg
notaris ..... Mr. [redacted]
adres notaris ..... Westeinde
..... Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder:(7)

Naam belastingeenheid ..... Algemene Woningbouw Vereniging
adres belastingeenheid ..... Bos en Lommerplein 295 1055 RW Adam
..... Postbus: 9252 1006 AG Amsterdam

Plaats : Amsterdam
Dagtekening : 30 - 11 - 2006

Handtekening(en) : [redacted]

(1) naam/namen ondergetekende(n)
(2) naam rechtspersoon
(3) vertegenwoordigingsbevoegdheid
(4) grondslag van deze bevoegdheid; s.v.p. uittreksel Kamer van Koophandel meezenden
(5) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt
(6) naam en adres notariskantoor
(7) naam en adres belastingeenheid

004

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oud-West

VOORBLAD STAF WEEVERS (KABINET)

Datum stafoverleg	11 december 2006	**BLOK: 4**
Agendapunt		Benodigde tijd: 5 minuten
Programma	**2. Stedelijke ontwikkeling**	
Onderwerp	Erfpachtuitgifte Ten Katestraat 8 / Wenslauerstraat 1	
Wat is de aanleiding om het voorstel op de stafagenda te zetten	Formele bekrachtiging erfpachtuitgifte met bijlage conform model OGA	
Doel van de bespreking	Informeren.	
Wie is geconsulteerd		
Behandeling in andere staf	Nee	
Opgesteld door:	[redacted]	
Meegezonden stukken	1. DB-besluit erfpachtuitgifte met bijlage conform model OGA,	
Moet het stuk worden behandeld in de raad?	Nee	
Moet het stuk ter kennisgeving naar de raad?	Nee	
Toelichting	advies: Zie DB besluit vraagstuk: Zie DB besluit overweging: Zie DB besluit	

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Oud-West

Besluitnr.: 06.50.526

Conform besloten

VERGADERING DAGELIJKS BESTUUR
[KABINET]

Datum	12 december 2006
Agendapunt	06 - 50 - 526
Portefeuille	Openbare Orde & Veiligheid, Stedelijke Ontwikkeling (waaronder het project De Hallen), Financiën en Vastgoed.
Programma	2. Stedelijke Ontwikkeling
Onderwerp	Uitgifte in erfpacht Ten Katestraat 8/Wenslauerstraat 1
Gevraagde beslissing DB	In te stemmen met de uitgifte in erfpacht van Ten Katestraat 8/Wenslauerstraat 1 aan de erfpachter Algemene Woningbouw Vereniging (AWV) voor een bedrag van [redacted] kosten koper, conform het in bijlage opgenomen erfpachtuitgifte besluit.
Samenvatting	Voor u ligt de uitvoering van DB besluit van 4 oktober 2005, waarin is besloten een gedeelte van het vastgoed in eigendom van stadsdeel Oud West in erfpacht aan te bieden conform de bij het DB besluit d.d. 4 oktober 2005 opgenomen verkoopstrategie. Het pand is in eerste instantie aangeboden aan de zittende huurders, maar door verdeeldheid bij de huurders onderling, zijn wij niet tot overeenstemming gekomen. Conform de op 29 november 2005 aangepaste verkoopstrategie van gebouwen in cluster 2, is het pand aan woningcorporaties aangeboden. De AWV heeft concrete interesse getoond en heeft zich bereid getoond om de appartementen na renovatie te koop aan te bieden aan de zittende huurders. Echter, de AWV had veel moeite met de vraagprijs. Dit heeft geleid tot een hertaxatie door [redacted] makelaardij d.d. 21 juli 2006 en deze taxatie kwam uit op [redacted] k.k. Hierover is overeenstemming bereikt met de AWV. Het verkoopresultaat valt hiermee binnen de door de stadsdeelraad vastgestelde kaders.

Bestuurlijk advies

Argumenten voor	1. Het overeengekomen verkoopbedrag van [redacted] k.k. valt binnen de vastgestelde kaders. 2. De kopende partij is een woningcorporatie en die is bereid om de appartementen na renovatie aan te bieden aan de zittende huurders. 3. Het DB voert de verkoop uit volgens de verkoopvoorwaarden zoals vastgesteld door de Stadsdeelraad welke zijn vastgelegd in de verkoopstrategie.
Argumenten tegen	Door de het volgen van de verkoopstrategie, is het pand niet op de vrije markt aangeboden. Het is mogelijk dat een partij op de vrije markt meer voor het pand zal bieden.
Afweging argumenten	Gezien de hoogte van het (overeengekomen) verkoopbedrag en het volgen van de vastgestelde verkooprichtlijnen is aan alle voorwaarden voor verkoop voldaan.

	Aantal minuten
Akkoord Sectormanager	
Akkoord Hans Weevers	☐ Kopie ☐ Bespreken ☒ Niet bespreken
Akkoord Yvonne Lammers	☐ Kopie ☐ Bespreken ☒ Niet bespreken
Akkoord Werner Toonk	☐ Kopie ☐ Bespreken ☒ Niet bespreken
Paraaf Stadsdeelsecretaris	

Meetbaar effect	De uitgifte in erfpacht van dit pand betekent een opbrengst op Vastgoed van [redacted] -- met gelijktijdige afname van inspanningen op het beheer van vastgoed.
Context	
Beleidsterreinen waar het besluit invloed op heeft Welke afdelingen zijn om advies gevraagd?	Vastgoed.
Historische schets	De stadsdeelraad heeft in december 2004 besloten tot uitgifte in erfpacht van panden die niet tot de kernvoorraad behoren. Hierop heeft het Dagelijks Bestuur op 4 oktober 2005 de verkoopstrategie vastgesteld. Voor dit pand hield dat in dat het pand in eerste instantie aan de huidige gebruiker aangeboden zou worden en in tweede instantie aan een woningbouwcorporatie.
Wettelijke verplichtingen	
Kosten, baten, dekking	
Heeft het voorstel financiële gevolgen?	Ja
Indien Ja:	
Zijn de uitgaven gedekt?	Ja
Programma:	2. Stedelijke Ontwikkeling
Product en Productnummer:	436881-2424 (opstalwaarde) en 436890-2438 (grondwaarde)
Project en Projectnummer:	
Reserve/voorziening:	
Anders:	
Indien Nee:	
Uitvoering	
Planning	Na dit besluit zal binnen een maand de formele uitgifte plaatsvinden bij de notaris.
Communicatie/Participatie/Inspraak	n.v.t.
Evaluatie/Controle	
Moet het stuk worden behandeld in de raad?	Nee, de raad wordt jaarlijks achteraf geïnformeerd over verkoop (erfpachtuitgifte) van vastgoed.
Raadsbesluit	
Oriënterend	
Beleidsvoorbereidend	
• Indien beleidsvoorbereidend en bevoegdheid DB formuleer advies	
• Indien beleidsvoorbereidend en bevoegdheid SDR geef gevraagde	

beslissing

Moet het stuk ter kennisgeving naar de raad?	
Behandelend adviseur	[redacted]
Telefoonnummer	420
Meegezonden stukken	1. erfpachtuitgiftebesluit conform model OGA
Stukken ter inzage	

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oud-West

E. 10608
Erfpachtuitgifte van het terrein met het daarop gebouwde gelegen aan Ten Katestraat 8 / Wenslauerstraat 1

Het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Oud-West,

- Gelet op de gemeentewet, artikel 160 lid 1 onder E

overwegende;

- dat er onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring overeenstemming is bereikt om aan de Algemene Woningbouw Vereniging (AWV) in erfpacht uit te geven een terrein met het daarop gebouwde, gelegen aan de Ten Katestraat 8 / Wenslauerstraat 1, groot 668m², als op de bij dit besluit behorende tekening (nummer 2006-478) met arcering is aangegeven;
- dat het terrein en het gebouwde zijn bestemd tot 9 wooneenheden en 1 bedrijfsruimte (atelier, werkplaats);
- dat op basis van de voornoemde hoeveelheden en bestemmingen de grondwaarde is bepaald op € [redacted]
- dat de canon bij uitgifte op basis van de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van 3,58 % is vastgesteld op € [redacted]
- dat nader met de erfpachter is overeengekomen de canon over het eerste erfpachttijdvak van 50 jaar bij vooruitbetaling te voldoen door betaling per ingangsdatum van het erfpachtrecht van een afkoopsom van [redacted]
- dat er tevens met de erfpachter is overeengekomen dat, naast de afkoopsom, voor de opstallen een eenmalige vergoeding verschuldigd is van € [redacted]

BESLUIT:

I met ingang van 1 januari 2007 in voortdurende erfpacht uit te geven aan de Algemene Woningbouwvereniging het terrein met het daarop gebouwde gelegen aan de Ten Katestraat 8 / Wenslauerstraat 1, dat op de bij dit besluit behorende tekening (nummer 2006-478) met arcering is aangegeven, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie T, nummer 4831, groot 668 m², tegen een aanvangscanon van [redacted]

II dat de onder I bedoelde erfpachtuitgifte geschiedt onder de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, welke door de gemeenteraad zijn vastgesteld bij besluit nummer 689 van 15 november 2000 en voorts onder de volgende bijzondere bepalingen:

1. het terrein en het daarop gebouwde dienen te worden aanvaard in de staat waarin deze zich bevinden, met dien verstande dat:
   a. het terrein bij aanvang van de erfpacht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepalingen 2a. en 2b. genoemde bestemmingen;
   b. het perceel vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn, met uitzondering van de huidige lopende huurcontracten; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
   c. de gemeente overigens niet instaat voor de afwezigheid van eventueel in, aan of op het gebouwde aanwezige zichtbare of onzichtbare bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken (gebreken aan kabels en leidingen, houtzwam of andere aantastingen, schaden ten gevolge van lekkages, asbest of asbest houdende producten en dergelijke).

2. a. het terrein en het gebouwde zijn bestemd tot 9 wooneenheden en 1 bedrijfsruimte met in totaal 788 m² bvo;
b. de onbebouwde terreingedeelten is bestemd tot tuin, welke dienovereenkomstig gebruikt dienen te worden; met dien verstande dat er op het terrein geen buitenopslag mag plaatsvinden;

3. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
   - de verplichting om het perceel overeenkomstig de bestemming(en) in te richten en in gebruik te nemen;
   - de verplichting om het perceel overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken;
   - en het verbod het gebouwde geheel of gedeeltelijk te slopen, dan wel het bouwvolume van het gebouwde te wijzigen,

   zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene bepalingen en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing.
4. het is de erfpachter uitdrukkelijk niet toegestaan om zonder toestemming van het bevoegd gezag op het terrein graafwerkzaamheden te verrichten.

Indien u de onroerende zaak niet (geheel) zelf gebruikt, dient u ervoor zorg te dragen, dat de uit de algemene en bovenstaande bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruiker(s) van toepassing zullen zijn.

III **vast te stellen, dat:**

A het onder I vermelde terrein met het daarop gebouwde een bouwblok vormt, waarvan de grenzen zullen worden gevormd door de kadastrale grenzen van het terrein;

B als datum, met ingang waarvan voor het eerst een gemeenteterrein, gelegen in het onder III A omschreven bouwblok, in voortdurende erfpacht is uitgegeven, aan te nemen de datum van ingang van de erfpacht op het onder I vermelde terrein,

C dat het eerste erfpachttijdvak voor in het onder A. omschreven bouwblok derhalve zal eindigen op 31 december 2056;

D dat de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan vóór of op 1 januari en 1 juli van elk jaar;

IV gelet op artikel 10 van bovengenoemde Algemene bepalingen met de erfpachter overeen te komen, dat door betaling van een bedrag van [redacted] -- de jaarlijkse canon ad [redacted] voor het eerste erfpachttijdvak bij vooruitbetaling zal worden voldaan voor de periode van 1 januari 2007 tot en met 31 december 2056;

Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Oud-West,

W.G.C.J.P. Van den Maagdenberg
wnd. Stadsdeelsecretaris

J.H. Weevers
Voorzitter van het Dagelijks Bestuur

AFSCHRIFT

van de akte houdende:
uitgifte in voortdurende erfpacht

van: Ten Katestraat 8/ Wenslauerstraat 1 te Amsterdam
aan: Algemene Woningbouw Vereniging te Amsterdam

Aktedatum: 5 februari 2007