Van: 5.1.2e
Verzonden: zaterdag 19 juli 2014 16:15
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: FW: erfpacht Prinseneiland 30

Geachte 5.1.2e,

Naar aanleiding van ons telefonisch gesprek van afgelopen week geef ik hierbij nogmaals per mail (in rood) antwoord op uw vragen.

Hartelijke groet,

5.1.2e
Stadsdeel Centrum
Afdeling Vastgoed
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Van: 5.1.2e [5.1.2e@seegers-lebouille.nl]
Verzonden: donderdag 17 juli 2014 9:18
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: FW: erfpacht Prinseneiland 30

Geachte 5.1.2e,

Zoals u intussen bekend stelde ik onlangs in verband met de erfpachtuitgifte van Prinseneiland 30 enkele vragen aan de 5.1.2e 5.1.2e. De beantwoording daarvan werd ook aan u toegezonden. Daarbij heeft de 5.1.2e aangegeven dat u onze contactpersoon bent, zodat ik mij nu tot u richt met het volgende (nummering volgens oorspronkelijke vraagstelling):

1. Met betrekking tot de strook van 0,5 m. langs de waterkant is het misschien "niet nodig" om uitdrukkelijk in de tekst op te nemen dat die strook buiten de aanbieding blijft. Maar cliënten vinden het wel wenselijk en, goed beschouwd, er is toch ook niets op tegen?
   Er is niets op tegen maar het is niet nodig. De tekening behorende bij de aanbieding spreekt voor zich. Deze tekening wordt tevens ingeschreven in het kadaster. Als een kademuur wel mee in erfpacht uitgegeven wordt dan wordt dat altijd expliciet vermeld in een bijzondere bepaling.

2. Waar het bij het schuurtje om gaat is dat cliënten vastgelegd willen zien dat het schuurtje en het gebruik daarvan als opslagruimte bij de aanbieder bekend is. Zoals de aanbieder het kennelijk nodig vond om het gedeeltelijke gebruik van het perceel bij derden vast te leggen (zie beantwoording van vraag 3 door de 5.1.2e), zo wensen cliënten dat het schuurtje in de aanbieding wordt vermeld. Cliënten hebben daarbij groot belang, mede gelet op het bepaalde in 2c., 2e en 5. van de bijzondere bepalingen.
   Met betrekking tot 2c. willen cliënten opmerken dat de bestemming tot 'siertuin' nogal problematisch aandoet, al was het maar vanwege de alom tegenwoordige (betonnen) verharding. Cliënten doen u de suggestie om "siertuin" te wijzigen in "erf" .
   Met betrekking tot het bepaalde in 2e. merken cliënten op daarmee te kunnen instemmen, met dien verstande dat de reeds aanwezige overkapte opslagruimte tussen de nummers 28A en 30 niet als "buitenopslag" wordt aangemerkt en dus behouden kan blijven.

-Als u het schuurtje perse ingetekend wil hebben op de topografie van de tekening dien ik alle maten te weten van het schuurtje zodat wij het in de tekening (de plattegrond) kunnen intekenen.
Wij nemen het schuurtje echter niet expliciet op in de aanbieding en ook niet met arcering op de bijbehoren tekening. Privaatrechtelijk hebben wij geen probleem met dit schuurtje zolang het geen verdere uitbreiding behoeft. Erfpachter dient zich er van bewust te zijn dat er publiekrechtelijk altijd opgetreden kan worden tegen het illegale schuurtje, bijvoorbeeld via een verzoek tot handhaving. Aanduiding op de tekening houdt dus geen legalisatie in.

-De term siertuin is een aanduiding in de bestemmingencatalogus om aan te geven dat de tuin niet als moestuin gebruikt mag worden. Verharding van deze grond in de vorm van keitjes of het reeds aanwezige beton is geen probleem. Het

parkeren van voer- dan wel vaartuigen op deze grond is echter uitdrukkelijk verboden. Dit hebben wij ook in de aanbieding opgenomen onder de bijzondere bepalingen.
-Het stukje grond waar het hout opgestapeld staat is wat ons betreft privaatrechtelijk geen probleem.

3. Geen nader commentaar.

4. Cliënten hebben geen behoefte aan discussie op het punt van de opgetreden vertraging. Zij stellen wel vast dat (ondanks eerdere toezegging) met verzending van de aanbieding werd gewacht tot 30 juni. Nog steeds geldt dat zij zo spoedig als mogelijk na terugkeer van vakantie (dus in de tweede helft van augustus) het bericht van acceptatie willen verzenden. Dat veronderstelt dan wel dat ondertussen de rimpeltjes als hiervoor vastgesteld gladgestreken kunnen worden.

5. De 5.1.2e rept over "dat advies en verdere uitwerking" maar biedt daarmee natuurlijk op geen enkele wijze enig inzicht in de vastgestelde grondwaarde. Verder merk ik op dat het niet mijn interpretatie is geweest die maakt dat ik een grondprijs noemde van € 162,- per m2. Dat bedrag staat namelijk concreet genoemd in de door mij genoemde Grondprijzenbrief (pagina 39), alsook in de Handleiding grondprijsbepaling 2013 (pagina 50). Daar komt dus geen enkele interpretatie aan te pas. Cliënten blijven dan ook nieuwsgierig naar de herkomst van de vastgestelde grondwaarde.
Zoals reeds telefonisch aan u meegedeeld heeft het stadsdeel zich te houden aan het grondprijsadvies van OGA.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Advocatenkantoor Seegers & Lebouille
Egelantiersgracht 576
1015 RR Amsterdam
T: 5.1.2e
F: 5.1.2e
E: 5.1.2e@seegers-lebouille.nl

Van: 5.1.2e [5.1.2e@centrum.amsterdam.nl]
Verzonden: donderdag 10 juli 2014 16:30
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: erfpacht Prinseneiland 30

Geachte 5.1.2e,

In uw mailbericht geef ik de antwoorden op de ges telde vragen/verzoeken.

Ik spreek de hoop uit dat ik snel een bericht van acceptatie kan ontvangen.

Groet, 5.1.2e

Uw contactpersoon voor het verder proces is 5.1.2e (zie cc).

5.1.2e
Vastgoed & Subsidies
Gemeente Amsterdam

Bezoekadres: Amstel 1, 1011 PN Amsterdam
Postbus 202, 1000 AE Amsterdam
Telefoon 5.1.2e
E-mail 5.1.2e@centrum.amsterdam.nl
Internet www.centrum.amsterdam.nl
Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: 5.1.2e [5.1.2e@seegers-lebouille.nl]
Verzonden: dinsdag 8 juli 2014 17:15
Aan: 5.1.2e de
Onderwerp: erfpacht Prinseneiland 30

Geachte 5.1.2e,

In verband met de vakantieperiode kreeg ik het telefonisch verzoek van 'de vijf prinsen' om nog even te reageren op uw mailbericht.

U geeft aan dat u zo spoedig mogelijk de acceptatie van het aanbod wenst te ontvangen. De heren 5.1.2e en 5.1.2e hebben eveneens de wens om de vaart erin te houden, maar zij hebben u al laten weten vanwege hun vakantie tot 18 augustus afwezig te zijn. Het is hun vaste voornemen om zo spoedig mogelijk na die datum het bericht van acceptatie te verzenden.

In het telefoongesprek dat ik met de 5.1.2e had kwam nog het volgende aan de orde.

1. In de aanbieding wordt gerefereerd aan het kadasternummer (M5825). Slechts uit de tekening blijkt dat het uit te geven terrein niet geheel tot aan de waterkant doorloopt. Kunt u in overweging nemen om ook in de tekst van de aanbieding op te nemen dat een strook van 0,5 meter grenzend aan de waterkant niet in de erfpacht is opgenomen? Nee, dat is niet nodig.

2. Op de bijgevoegde tekening is het schuurtje (de opslagruimte), die op eerdere tekeningen nog wel voorkwam, verdwenen. Kunt u ervoor zorgen dat het schuurtje alsnog weer wordt ingetekend? Nee, het schuurtje maakt geen onderdeel uit van het berekende vloeroppervlak en daarmee van de grondwaarde die aan de canon ten grondslag ligt. Daarnaast blijkt het schuurtje volgens die tekening (die we dus niet meer gaan gebruiken) ook nog deels in de halve meter strook te liggen tussen kademuur en de erfpachtgrens (en daarmee dus buiten de erfpacht zou vallen). Het schuurtje op tekening heeft daarom juist geen enkele toegevoegde waarde bij deze stukken.

3. In de aanbieding is opgenomen (pag. 2, punt 3.) dat een deel van het perceel in gebruik is bij anderen. Is met die vermelding een doel gediend? Als dat niet zo is dan wordt prijs gesteld op doorhaling van die vermelding. Ja, dat dient een doel. Hiermee leggen we vast dat de erfpachter weet dat er ook andere gebruikers binnen het perceel zijn.

4. Op pagina 9 wordt vermeld dat door feitelijk gebruik reeds sprake is van onvoorwaardelijke acceptatie. Daarnaast wordt vermeld dat de aanbieding vervalt indien niet binnen een maand het bericht van acceptatie wordt verzonden. Mag worden aangenomen dat, gelet op de gebruiksgeschiedenis van het terrein resp. de huidige vakantieperiode, zowel het één als het ander niet letterlijk genomen hoeft te worden? Dat ben ik niet met u eens. Allereerst zijn er andere kapers op de kust, die ik graag laat weten (en eventueel laten zien) dat er niet alleen onvoorwaardelijke mondelinge overeenstemming is bereikt, maar ook schriftelijke overeenstemming. Ook ligt de ingangsdatum vast; betaling na die datum leidt in elk geval tot rentebetaling na die datum over verschuldigde bedragen, dus ik wil de termijnen niet onnodig laten oplopen.

5. Tenslotte, de uitgifte in erfpacht is voor 5.1.2e en 5.1.2e geen dagelijkse kost en het is voor hen niet eenvoudig om inzicht te verkrijgen in alle daarmee samenhangende aspecten. Zou u daarom de herkomst van de vastgestelde grondwaarde (€ 119.364,-) nog eens willen toelichten? Aan de gemeentelijke website werd ontleend (Grondprijzenbrief, vastgesteld op 15 mei 2013) dat bij commerciële bestemmingen binnen een woonmilieu, in dit geval bedrijfsruimte, wordt uitgegaan van een vast standaardtarief van € 162 m2. Wij zijn verplicht een grondprijsadvies te vragen aan het Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam. Naar aanleiding van dat advies en verdere uitwerking is deze grondwaarde tot stand gekomen. Het is feitelijk niet anders dan het metrage vermenigvuldigen met de grondprijs/m2 die aan de bestemming hangt. De interpretatie van een grondprijsbrief uit 2013 laat ik aan uw cliënten, maar is niet juist.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Advocatenkantoor Seegers & Lebouille
Egelantiersgracht 576
1015 RR Amsterdam
T: 5.1.2e
F: 5.1.2e
E: 5.1.2e@seegers-lebouille.nl