Van: 5.1.2e de
Verzonden: donderdag 10 juli 2014 16:30
Aan: 5.1.2e 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

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 de 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