

5.1.2e

10

# DB-PM

## PARAFENMAP DAGELIJKS BESTUUR



Datum : 15-3-2005  
 Sector : Wonen/Werken  
 Portefeuille : Wonen en werken  
 Reg.nr. : 2005/236

Onderwerp : Grondtransactie project Kostverlorenhof 5.1.2e

Gevraagde beslissing :
 

- o In te stemmen met bijgaande grondtransactie omvattende de aankoop en uitgifte in dezelfde juridische minuut van de kadastrale nummers 5.1.2e (voorheen 5.1.2e) en 5.1.2e t.b.v. de realisatie van project Kostverlorenhof

Meegezonden stukken :
 

- o - Tekening
- o - besluit acceptatiebericht

Adviezen : o

|                       |   |  |                                       |
|-----------------------|---|--|---------------------------------------|
| Behandelend ambtenaar | : | 5.1.2e   | Paraaf Sectorhoofd/<br>Projectmanager |
| Tel.nr.               | : | 5810 393   | Paraaf Portefeuillehouder             |
| Screening             | : | <input checked="" type="checkbox"/> akkoord<br><input type="checkbox"/> niet akkoord | Paraaf Screeningscie.                 |
| Beslissing DB         | : | <input checked="" type="checkbox"/> akkoord<br><input type="checkbox"/> niet akkoord | Paraaf Sds                            |

5.1.2e

### Toelichting

In het DB van 6 juli 2004 is de overeenkomst tussen 5.1.2e en stadsdeel Westerpark betreffende project Kostverlorenhof goedgekeurd.

Het betreft hier de volgende kadastrale nummers:

- Q 5.1.2e eigendom van 5.1.2e
- Q 5.1.2e in erfpacht bij 5.1.2e
- Q 5.1.2e in erfpacht van 5.1.2e (voorheen 6500 ged)
- Q 5.1.2e eigendom van 5.1.2e

Overeengekomen is om alles te slopen en te vervangen door een nieuwbouwplan met 32 koopwoningen, 50 inpandige parkeerplaatsen en een binnenterrein. Omdat dit niet in het bestemmingsplan is opgenomen is afgesproken dat het stadsdeel meewerkt aan wijziging van het bestemmingsplan onder de voorwaarde dat alles in erfpacht uitgegeven wordt. De realisering van het project zal geheel voor rekening en risico van 5.1.2e geschieden.

Financieel is het als volgt geregeld: Het stadsdeel koopt bouwrijpe grond van 5.1.2e v. In d... 1035003

juridische minuut geeft het stadsdeel bouwrijpe grond in erfpacht uit aan [5.1.2e]. De met [5.1.2e] [5.1.2e] overeengekomen bedragen zijn als volgt:

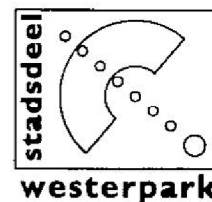
Het terrein wordt van [5.1.2e] aangekocht voor een bedrag van [5.1.2b] excl. BTW.  
Het terrein wordt aan [5.1.2e] in erfpacht uitgegeven voor een bedrag van [5.1.2b] excl. BTW.

Het bedrag van de erfpachtuitgifte is hoger dan het bedrag van de aankoop. Dit komt omdat [5.1.2e] BV een aanvullende grondprijs van [5.1.2b] excl. BTW dient te betalen, in verband met de bestemmingswijziging van het bestaande erfpachtrecht aan de straatzijde [5.1.2e].

Omdat het stadsdeel zelf geen enkele activiteit uitvoert om bouw- en/of woonrijp te maken beschouwt het OGA de afwikkeling van de afspraken met [5.1.2e] als een grondtransactie. Het opstellen van een grondexploitatie is daarom niet noodzakelijk.

Het OGA stemt in met het feit, dat het stadsdeel [5.1.2b] ontvangt om toe te voegen aan de begroting omdat het stadsdeel veel ambtelijke capaciteit in de afronding van dit project heeft gestoken.

Van dit bedrag dienen in elk geval ook alle kosten (notariskosten ca. [5.1.2b], historische grondwaarde [5.1.2e] [5.1.2b], historische grondwaarde [5.1.2e] [5.1.2b] te worden betaald.



Datum : 15-3-2005  
 Volgnr. :  
 Regnr. : 2005/236

## Besluit

Betreft : grondtransactie Kostverlorenhof 5.1.2e

Het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Westerpark;

Overwegende,

- in het DB van 6 juli 2004 is de overeenkomst tussen 5.1.2e en stadsdeel Westerpark betreffende project Kostverlorenhof goedgekeurd.
- dat 5.1.2e in overleg met sector Wonen/Werken het nieuwbouwproject "Kostverlorenhof" ontwikkelt;
- dat het hier de volgende kadastrale nummers betreft:
  - 5.1.2e volledig eigendom 5.1.2e
  - 5.1.2e in erfpacht bij 5.1.2e
  - 5.1.2e in erfpacht bij 5.1.2e (voorheen 6500 ged)
  - 5.1.2e volledig eigendom 5.1.2e;
- dat overeengekomen is alles te slopen en te vervangen door een nieuwbouwplan met 32 koopwoningen, 50 inpandige parkeerplaatsen en een binnenterrein;
- dat na onderhandelen afgesproken is dat het stadsdeel meewerkt aan wijziging van het bestemmingsplan onder de voorwaarde dat alles in erfpacht uitgegeven wordt;
- dat de 2 bestaande erfpachtrechten, die worden aangekocht, door deze aankoop automatisch worden beëindigd en vervolgens opnieuw uitgegeven kunnen worden;
- dat gegadigde op 28 januari 2005 schriftelijk bevestigd heeft akkoord te gaan met de erfpachtaanbieding, zoals deze gedaan is door de afdeling Grondzaken, Economie en Werkgelegenheid bij haar brief van 13 december 2004 en de aanvulling hierop d.d. 17 januari 2005;
- dat het stadsdeel bouwrijpe grond koopt van 5.1.2e;
- dat het om bouwgrond gaat en deze aankoop daarom BTW-belast is;
- dat het stadsdeel in dit geval optreedt als ondernemer, waardoor de BTW aftrekbaar is;
- dat in dezelfde juridische minuut het stadsdeel bouwrijpe grond in erfpacht uitgeeft aan 5.1.2e 5.1.2e
- dat het terrein van 5.1.2e wordt aangekocht voor een bedrag van 5.1.2b excl. BTW;
- dat het terrein aan 5.1.2e in erfpacht wordt uitgegeven voor een bedrag van 5.1.2b excl. BTW;
- dat in dit geval het bedrag van de erfpachtuitgifte hoger is dan het bedrag van de aankoop omdat 5.1.2e 5.1.2e een aanvullende grondprijs van 5.1.2b excl. BTW dient te betalen, in verband met de bestemmingswijziging van het bestaande erfpachtrecht aan de straatzijde 5.1.2e

- dat 5.1.2e 5.1.2b excl. BTW dient over te maken op de rekening van het stadsdeel
- dat van dit bedrag alle kosten dienen te worden betaald (historische grondwaarde, notariskosten, schriftelijk advies, ambtelijke capaciteit, etc.)
- dat het stadsdeel het resterende bedrag kan toevoegen aan de begroting en dit bedrag vrij besteedbaar is;
- dat de realisering van het project geheel voor rekening en risico van 5.1.2e zal geschieden.
- dat uitgaande van 32 vrije sector koopwoningen, 50 inpandige parkeerplaatsen en een binnenterrein de jaarlijkse canon vastgesteld dient te worden op 5.1.2b welke canon is afgeleid van de voor het terrein geldende grondwaarde van 5.1.2b en een canonpercentage van 4,3%;
- dat nader met de erfpachter is overeengekomen de canon over het eerste 50-jarig erfpachttijdvak bij vooruitbetaling te voldoen door betaling van een afkoopsom à 5.1.2b per 16 april 2005 zijnde de ingangsdatum van de erfpacht; welke afkoopsom gelijk is aan de grondwaarde;
- dat er een anti-speculatiebeding van toepassing is;

Gelet op

de afspraken zoals deze met het OGA zijn gemaakt met betrekking tot de uitgangspunten van deze;

## Besluit

- I A met ingang van 16 april 2005 in voortdurende erfpacht uit te geven aan 5.1.2e het terrein, gelegen aan de Gillis van Ledenberchstraat, dat op de bij dit besluit behorende tekening (nummer 02/04) met lijnarcering is aangegeven, kadastraal bekend als gemeente ASD, 5.1.2e 5.1.2e groot ongeveer 21 a 10 ca, tegen de onder I B vermelde aanvangscanon;
- I B gelet op artikel 7 van de Algemene bepalingen met de erfpachter overeen te komen dat de onder I bedoelde erfpachttuitgifte geschiedt tegen een canon van 5.1.2b welke gebaseerd is op een grondwaarde van 5.1.2b en een canonpercentage van 4,3%;
- II dat de onder I bedoelde erfpachttuitgifte geschiedt onder de Algemene Bepalingen voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 689 d.d.15 november 2000, en voorts onder de volgende bijzondere bepalingen:
1. Het terrein dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat het terrein bij aanvang van de erfpacht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 2b genoemde bestemmingen.
  - 2a. Het terrein dient te worden bebouwd met 32 koopwoningen met berging en 50 parkeerplaatsen overeenkomstig het bouwplan, waarvan op 19 oktober 2004 onder nummer 04/0067BWT2004 de sloopvergunning is afgegeven. In de akte van vestiging van de erfpacht zal de gebruiksvloeroppervlakte (m<sup>2</sup> gbo) per woning indicatief worden vastgelegd.
  - 2b. Het perceel en de opstallen zijn bestemd tot 32 koopwoningen met bergingen en 50 parkeerplaatsen; de erfpachter is verplicht het dienovereenkomstig te gebruiken.
  - 3a. De onbebouwde terreingedeelten zijn bestemd tot privé-tuinen en binnentuin en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt.
  - 3b. De erfpachter zal de kade niet inrichten als privé-ruimte. Dit betekent dat er geen schuttingen of ander materiaal geplaatst mogen worden om privé-ruimtes af te schermen.
  - 3c. Het onbebouwde en niet als tuin uitgegeven deel van de kade behoort tot gemeenschappelijke buitenruimte.

- 4a. De gevel in de waterlijn dient te worden uitgevoerd als een grond- en waterkerende constructie welke constructief berekend dient te zijn op mogelijke aanvaring van schepen en waarvan het beheer en onderhoud voor rekening komt van de erfpachter;
- 4b. Het beheer en onderhoud van de oever van de sloot die grenst aan het onbebouwde terreingedeelte komt voor rekening van de erfpachter.
5. De erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de gevolgen verbonden aan:
- de verplichting het perceel te bebouwen conform het goedgekeurde bouwplan,
  - de verplichting om het perceel en de opstallen overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken en
  - het verbod het bouwvolume van de opstallen te wijzigen,
  - zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene bepalingen.
- 6a. De erfpachter is verplicht met de bebouwing van het terrein aan te vangen binnen zes maanden na het tijdstip waarop daarmee naar het oordeel van het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Westerpark een begin kan worden gemaakt en vervolgens regelmatig met de bouw voort te gaan.
- 6b. De bebouwing van het terrein en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 24 maanden na de datum van ingang van de erfpacht.
- 6c. Indien de erfpachter niet voldoet aan de onder 6a. en 6b. omschreven verplichtingen is het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Westerpark bevoegd naast de uit de Algemene bepalingen voortvloeiende sanctiemogelijkheden, zolang de erfpacht niet in de openbare registers is ingeschreven naar hun keuze:
1. geen uitvoering meer te geven aan de erfpachtovereenkomst;
  2. zolang van de onder 1. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het alsdan volgens het gemeentelijk grondwaardebeleid geldende grondwaardepeil.
7. De erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover dit uit de uitvoering van het onder 2a genoemde bouwplan volgt.
- 8a. In aanvulling op artikel 14 lid 1 van de Algemene bepalingen geldt, dat de erfpachter zonder toestemming van het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Westerpark tevens niet bevoegd is het *recht op levering* van zijn erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen dan wel een beperkt recht te vestigen waardoor het gebruik van het perceel door derden wordt verkregen, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge artikel 13 lid 1 van de Algemene bepalingen.
- 8b. In afwijking van artikel 14 van de Algemene bepalingen is de eerste erfpachter in zijn hoedanigheid van ontwikkelaar wel bevoegd om zijn erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen aan de eerste koper / bewoner, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge artikel 13 lid 1 van de Algemene bepalingen uit hoofde van een tussen hen (ontwikkelaar en koper) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst.
9. De erfpachter is verplicht de erfpacht en het op het terrein gebouwde te splitsen in 32 appartementsrechten, elk omvattende één woning met berging en 50 appartementsrechten, elk omvattende één parkeerplaats of elk omvattende één woning met berging en parkeerplaats. De goedkeuring als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de vorengenoemde Algemene bepalingen wordt voor deze splitsing in appartementsrechten geacht te zijn verleend.
- 10a. De erfpachter verplicht de koper van een appartementsrecht zich de in de koopovereenkomst genoemde woning gedurende de eerste 27 weken na oplevering niet door te verkopen aan derden en uitsluitend te gebruiken om zelf te bewonen
- 10b. Het bepaalde in lid a, is niet van toepassing in het geval dat de vervreemding plaatsvindt wegens verkoop krachtens een rechterlijk bevel of wegens executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers of een beslaglegger.

- 11a. Bij niet-nakoming van de in artikel 10, lid a, genoemde verplichtingen, is koper in het geval hij de woning verkoopt, aan het stadsdeel een direct opeisbare geldsom verschuldigd, die vanaf het moment van ondertekening van de koop-/aannemings-overeenkomst tot 27 weken na datum van oplevering 100% bedraagt van het verschil tussen de door het stadsdeel berekende maximale verkoopprijs en de gerealiseerde verkoopsom
- 11b. Alvorens over te gaan tot verkoop van de woning, die zal plaatsvinden binnen de in artikel 10, lid a genoemde periode, is koper verplicht deze verkoop te melden aan het stadsdeel Westerpark per aangetekende brief met bericht van ontvangst.
12. Indien vanwege bijzondere omstandigheden de strikte toepassing van de antispeculatie-regeling naar het oordeel van het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Westerpark als onredelijk en/of onbillijk kan worden aangemerkt, kan het dagelijks bestuur besluiten deze regeling buiten toepassing te laten. Voorbeelden van bijzondere omstandigheden zijn: bij verandering van werkring van de koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs moet worden verhuisd; bij overlijden van koper of diens partner; bij ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding, enz.; bij een plotselinge, grote achteruitgang in het inkomen; bij gedwongen verhuizing in verband met de gezondheid van koper of één van zijn gezinsleden.

III gelet op artikel 10 van bovengenoemde Algemene bepalingen met de erfpachter overeen te komen, dat door betaling van een bedrag van 5.1.2b de jaarlijkse canon à 5.1.2b voor het eerste erfpachttijdvak bij vooruitbetaling zal worden voldaan voor de periode van 16 april 2005 tot en met 15 april 2055;

5.1.2e

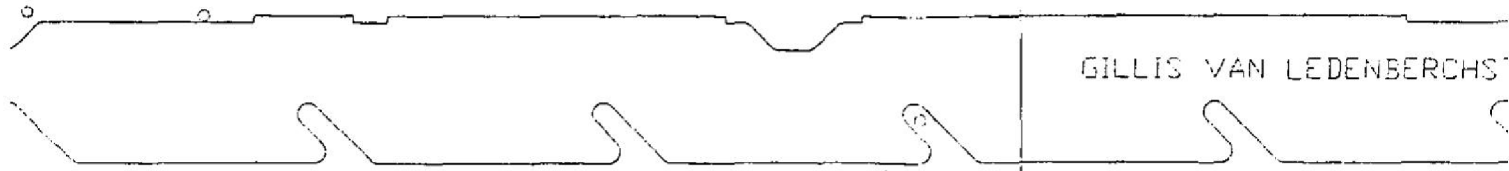
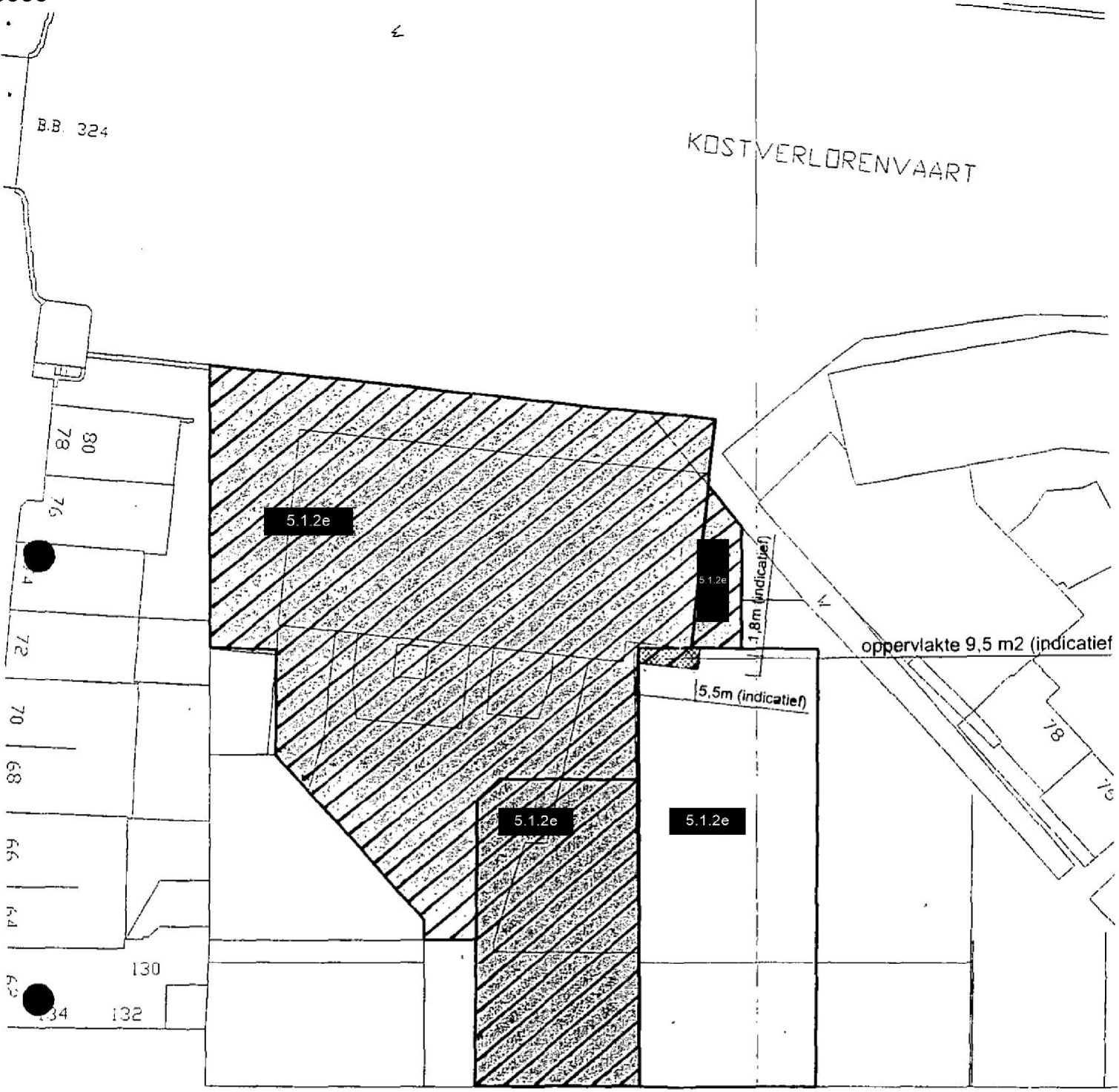
5.1.2e

afschrift van dit besluit aan

- |   |   |  |    |   |
|---|---|--|----|---|
| : | - | Grondzaken Economie en Werkgelegenheid   | 3x | - |
|   | - | Financiën  | 1x |   |
|   | - | Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam,<br>Weesperstraat 430,<br>1018 DN Amsterdam , t.a.v. Bureau Erfpacht | 1x |   |
|   | - | Accountancy & Consultancy Amsterdam<br>Postbus 1078, 1000 BB Amsterdam                                       | 1x |   |

B.B. 324

KOSTVERLORENVAART



|   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |    |    |    |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|----|
| 133   | 131 | 129 | 127 | 125 | 123 | 121 | 119 | 117 | 115 | 113 | 111 | 109 | 107 | 105 | 103 | 101 | 99 | 97 | 95 |
| <p>Tekening 02/04<br/>           5.1.2e 1035003<br/>           G. van Ledenberchstr<br/>           5.1.2e</p> |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |    |    |    |

Terrein : G. van Ledenberchstraat  
Dossiernr. : 5.1.2e  
Project : Kostverlorenhof

Bericht van acceptatie

Ondergetekende(n) (1) ..... 5.1.2e .....

verklaart/verklaren zich akkoord met de erfpachtaanbieding, zoals gedaan door het Stadsdeel Westerpark bij brief van 13 december 2005 en de aanvulling hierop d.d. 17 januari 2005.

Voorts verklaart/verklaren ondergetekende(n) van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken: (2)

- Afskoop 50 jarig erfpachtijdvak

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de erfpachtakta te belasten: (3)

notariskantoor Boekel de Nerés.....  
notaris 5.1.2e .....

Amsterdam

Plaats : ..... *Amsterdam* .....  
Dagtekening : ..... *28 Januari 2005* .....  
Handtekening(en) : ..... 5.1.2e .....

|                      |                   |      |  |
|----------------------|-------------------|------|--|
| Stadsdeel WESTERPARK |                   |      |  |
| reg.nr:              | 2005              | AZIP |  |
| class.nr:            |                   |      |  |
| raad                 |                   | FD   |  |
| dB                   | 28 JAN 2005       | PDV  |  |
| std                  |                   | PZ   |  |
| voorz                | <i>CEW</i>        | Fin  |  |
| Secr                 | beh. ambt: 5.1.2e |      |  |
|                      | weth:             |      |  |

- (1) naam/namen ondergetekende(n)
- (2) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt
- (3) naam en adres notariskantoor