

Stadsdeel Westerpark
Postbus 141
1000 AC Amsterdam

telefoon 020 5810.311
telefax 020 5810.330

bezoek:
Stadsdeelkantoor
Haarlemmerweg 8-10
Westerpark

www.westerpark.nl

bezoek:
Sector Welzijn en Onderwijs
Van Hogendorp plein 104

Werf Stadsdeelwerken
Van Hogendorpstraat 202



5.1.2e

Gillis van Ledenberchstraat 5.1.2e
1052 VL AMSTERDAM

ARCHIEF
STADSDEEL
WESTERPARK

VERZONDEN 14 DEC. 2004

Ons kenmerk:

2004/ 0767 u

5.1.2e

Betreft:

grondtransactie Kostverlorenhof

Uw kenmerk:

Behandeld door:

5.1.2e

Doorkiesnummer:

5810.393

Datum:

13 december 2004

Geachte 5.1.2e

Hierbij biedt ik u onder de in deze brief vermelde voorwaarden in erfpacht aan het op bijgevoegde tekening nr. 02/04 met lijnarcering aangegeven terrein. Dit terrein is gelegen aan de Gillis van Ledenberchstraat, kadastraal bekend als gemeente ASD, 5.1.2e en is groot ongeveer 2108 m².

Met betrekking tot dit terrein werd het volgende met u afgesproken:

Het Stadsdeel koopt bouwrijpe grond van 5.1.2e voor een bedrag van 5.1.2b excl. BTW. Het gaat om grond die ontdaan is van opstallen. Bovendien is de grond gesaneerd en naar het oordeel van de Dienst Milieu- en Bouwtoezicht geschikt voor de bestemming wonen. In dezelfde juridische minuut geeft het stadsdeel het gehele terrein als bouwrijpe grond in erfpacht uit aan 5.1.2e 5.1.2e voor een bedrag van 5.1.2b excl. BTW. Beide bedragen zullen ten tijde van de levering respectievelijk uitgifte met elkaar worden verrekend waarbij het verschil door u zal worden bijbetaald. De grondwaarde bij de erfpachtuitgifte is hoger dan het bedrag van de aankoop. Dit is een gevolg van het feit, dat 5.1.2e een aanvullende grondwaarde van 5.1.2b excl. BTW dient te betalen, in verband met de bestemmingswijziging van het bestaande erfpachtrecht aan de straatzijde. De afhandeling van deze bestemmingswijziging zal, na goedkeuring door het Dagelijks Bestuur, in overleg met u en notaris Hartman verder worden uitgewerkt.

Het terrein dient te worden bebouwd met 32 koopwoningen met bergingen en 50 parkeerplaatsen.

Nadat ik het bericht van acceptatie (zie bijlage) ondertekend van u retour heb ontvangen zal ik het Dagelijks Bestuur voorstellen het terrein aan u of nader door u te noemen principaal / principalen in erfpacht uit te geven tegen een aanvangscanon van 5.1.2b. Ik wijs u er nadrukkelijk op, dat het besluit tot uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Westerpark.

VERBONDEN VOORWAARDEN

Overeenkomst Kostverlorenhof

De op 6 juli 2004 gesloten overeenkomst Kostverlorenhof is onverkort op de relatie tussen u en mijn stadsdeel van toepassing, behoudens voor zover daar in deze erfpachtaanbieding van is afgeweken.

GESCAND

1035090

Ons kenmerk:

>

Pagina:

2



Toewijzing woningen

Stadsdeel Westerpark streeft transparante toewijzing van de woningen na. Dit houdt in dat:

- a) er geen voorkeurslijsten worden gehanteerd
- b) alle kandidaat-kopers gelijke kansen hebben op een woning van hun voorkeur en indien nodig vindt toewijzing van woningen plaats door één of meer lotingen per woningtype; de lotingen worden zodanig verricht dat zij controleerbaar zijn
- c) er een openbaar verslag verschijnt van de loting.

Verder bent u verplicht vóór verkoop de toewijzing inzichtelijk te maken aan het stadsdeel en vervolgens bekend te maken aan de potentiële kopers.

Parkeerplaatsen

Beschikbaarheid over een gebouwde parkeerplaats betekent uitsluiting van het recht op een parkeervergunning. Is een huishouden reeds in bezit van een parkeervergunning dan zal deze vergunning worden ingetrokken.

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 waarde vaste canon. De canon over het lopend 50-jarig tijdvak dient vooruit betaald te worden door betaling van een afkoopsom.

Bij de aanvang van ieder nieuw 50-jarig tijdvak vindt herziening van de canon plaats op basis van een opnieuw berekende grondwaarde. Indien de erfpachter het met de herziene canon niet eens is, kan de erfpachter kiezen voor vaststelling van de grondwaarde door drie deskundigen.

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

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, waarop op d.d. 19 oktober 2004 onder nummer 04/0067BWT2004 de bouwvergunning is afgegeven. In de akte van vestiging van de erfpacht zal de gebruiksvloeroppervlakte (m² 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.

Ons kenmerk:

>

Pagina:

3



- 4a. De gevel in de waterlijn dient te worden uitgevoerd als een grond- en waterkerende constructie en dient constructief berekend te zijn op mogelijke aanvaring van schepen.
- 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 18 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.

Ons kenmerk:

>

Pagina:

4



- 10a. De erfpachter verplicht de koper van een appartementsrecht zich de in de koopovereenkomst genoemde woning gedurende de eerste 7 maanden 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
1. 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 7 maanden na datum van oplevering 100% bedraagt van het verschil tussen de door het stadsdeel berekende maximale verkoopprijs en de gerealiseerde verkoopsom
 2. in het geval hij de woning verhuurt, aan het stadsdeel een direct opeisbare geldsom verschuldigd, die tot 7 maanden na datum van oplevering € 500,00 per maand bedraagt.
- 11b. Alvorens over te gaan tot verkoop/vervreemding, verhuring of het niet zelf bewonen van de woning, die zal plaatsvinden binnen de in artikel 10, lid a genoemde periode, is koper verplicht deze verkoop/vervreemding en/of het niet zelf bewonen 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.

Voor de vastlegging van de definitieve bruto- respectievelijk gebruiksvloeroppervlakte in de onderscheiden akten zal worden uitgegaan van de gegevens per woning en overige bestemmingen, zoals deze op het definitief vastgesteld financieel overzicht staan vermeld. Het bij de aanbidding gevoegde financieel overzicht geldt tot die tijd ter indicatie.

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.

ECONOMISCHE LEVERING

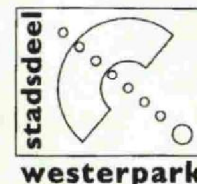
Indien de erfpachtakte niet op de bovengenoemde ingangsdatum is verleden, is op de ingangsdatum sprake van economische levering van het terrein. De economische levering is belast met overdrachtsbelasting. De levering van erfpacht bij bouwrijpe grond is een BTW-belaste levering; de BTW is verschuldigd op de datum van de economische levering. Op grond van samenloop van heffingen kan van de overdrachtsbelasting vrijstelling worden verleend.

Ons kenmerk:

>

Pagina:

5



Indien de economische levering eerder plaatsvindt dan de juridische levering, zal ik zonnig de economische levering melden aan de Belastingdienst en daarbij vrijstelling verzoeken van overdrachtsbelasting wegens samenloop op grond van artikel 15 lid 1a van de Wet Belastingen van Rechtsverkeer.

Voor de goede orde deel ik u nog mede, dat u verplicht bent binnen vier weken na de datum van economische levering aangifte overdrachtsbelasting te doen. U kunt bij de aangifte een beroep doen op de voornoemde vrijstelling.

FINANCIËLE GEGEVENS

De totale grondwaarde voor het u hierbij in erfpacht aangeboden terrein bedraagt **5.1.2b** bij de in bijzondere bepaling 2b opgenomen bestemmingen te weten: 32 koopwoningen met bergingen en 50 parkeerplaatsen.

Afkoop

De canon zal over het volle eerste erfpachttijdvak van 50 jaar vooruit betaald worden tegen een afkoopsom van **5.1.2b** het bedrag van de afkoopsom is verschuldigd met ingang van de datum, dat het recht ingaat dan wel geacht wordt te zijn ingegaan.

Op het moment van de juridische levering of (indien dit eerder plaatsvindt) op het moment van de economische levering is over het bedrag van de grondwaarde BTW verschuldigd naar het ten tijde van de betreffende levering geldende tarief.

Grondslagen prijzen / prijsaanpassing

Bij de berekening van de bedragen is uitgegaan van de in de bestemmingsbepaling opgenomen uitgangspunten. Hiervoor werd het grondprijnsbeleid 2004 gehanteerd.

Verrekening met aankoop

Zoals in het onderdeel "Financiële gegevens" al staat vermeld, is de canon dan wel afkoopsom verschuldigd met ingang van de datum dat het recht ingaat c.q. geacht wordt te zijn ingegaan. De BTW is verschuldigd op het moment van de (economische) levering. Deze bedragen dienen uiterlijk te zijn voldaan bij het verlijden van de eerste erfpachttakte. Indien betaling later plaatsvindt dan op de datum waarop de erfpacht ingaat is over de periode tussen de ingangsdatum van het recht en de betaling een rente verschuldigd. Deze rente wordt berekend op basis van de samengestelde interest bij het percentage van de wettelijke rente (thans 4%).

Verplichtingen projectontwikkelaar

Op het bijgevoegde financieel overzicht geef ik u een overzicht van de verdeling van de hiervoor genoemde bedragen over de door u te realiseren appartementsrechten. U dient er zorg voor te dragen, de verdeling van de canon in het splitsingreglement wordt opgenomen.

U dient de gerechtigden en de notaris juist en volledig te informeren over de erfpacht, de financiële- en overige condities, zoals deze in de erfpachtaanbieding zijn opgenomen. U bent aansprakelijk voor de gevolgen, waaronder eventuele schade, welke voortvloeien uit het niet of onvolledig voldoen aan deze informatieplicht.

Ons kenmerk:

>

Pagina:

6



U dient ervoor te zorgen, dat het afdeling Grondzaken, Economie en Werkgelegenheid van het Stadsdeel Westerpark direct na het verlijden van de akten een overzicht van de notaris ontvangt, waaruit blijkt wanneer de erfpachtakte, splitsingsakte en toedelings-/leveringsakten van de diverse appartementsrechten zijn verleden alsmede aan wie de appartementsrechten zijn toegedeeld. Daarnaast dient in dit overzicht te zijn opgenomen welke bedragen op welke data aan het Stadsdeel Westerpark zijn overgemaakt, alsmede de inschrijvingsgegevens van de onderscheiden akten in de openbare registers.

SLOTBEPALINGEN

Ik vestig er nu reeds uw aandacht op, dat te zijner tijd een in Amsterdam gevestigde notaris de erfpachtakte dient te passeren. Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene bepalingen wordt deze 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.

- plankosten

Ik maak u erop attent, dat iedere partij zijn eigen kosten zal moeten dragen, indien geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en mijn dienst, dan wel in het geval het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Westerpark geen besluit neemt tot uitgifte in erfpacht conform mijn voorstel.

- Bericht van acceptatie

U dient 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 uittreksel van de Kamer van Koophandel van de vennootschap mee te sturen.

Indien ik het bericht van acceptatie niet voor 13 januari 2005 heb ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding en herneemt de gemeente haar vrijheid van handelen dienaangaande. Nadat dit bericht en de daarop separaat te vragen waarborgsom zijn ontvangen zal ik aan het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Westerpark voorstellen het terrein aan u in erfpacht uit te geven.

Wellicht ten overvloede wijs ik u er nogmaals op, dat het besluit tot uitgifte in erfpacht nadrukkelijk is voorbehouden aan het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Westerpark.

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

Hoogachtend,
Stadsdeel Westerpark

5.1.2e

5.1.2e Afdeling Grondzaken, Economie en Werkgelegenheid

