Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon [redacted]
Fax [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Bureau Erfpacht

Stichting Elementenstraat
T.a.v. het bestuur
Isolatorweg [redacted]
[redacted] AMSTERDAM

Datum	21 juli 2014
Ons Kenmerk	2014-7914
Dossiernummer	E2789/4
Behandeld door	De heer mr. [redacted]
Doorkiesnummer	020 [redacted]
E-mail	[redacted]@amsterdam.nl
Bijlage(n)	- Bericht van acceptatie met retourenvelop

Onderwerp: Aanbieding bestemmingswijziging, tijdvakverlenging en tijdelijke afwijking van de bestemming van Elementenstraat [redacted] en Isolatorweg [redacted] te Amsterdam

Geacht bestuur,

Naar aanleiding van de gesprekken die zijn gevoerd tussen vertegenwoordigers van de gemeente Amsterdam (hierna te noemen: de gemeente) en de erfpachter, is er namens de erfpachter bij het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (hierna te noemen: OGA) het verzoek ingediend tot bestemmingswijziging, tijdvakverlenging en tijdelijke afwijking van de bestemming van het erfpachtrecht Elementenstraat [redacted] en Isolatorweg [redacted] te Amsterdam.

Het verzoek heeft betrekking op het hieronder omschreven erfpachtrecht.

ERFPACHTRECHT

Plaatselijke aanduiding:	Elementenstraat [redacted] en Isolatorweg [redacted] Amsterdam
Gemeente:	Sloten (N.H.)
Sectie:	K
Nummers:	[redacted]
Bestemming:	"1. het terrein is bestemd voor de stichting van een bedrijfspand ten behoeve van de opslag en exploitatie van geluids-, licht- en overige toneelapparatuur en dient als zodanig te worden gebruikt; 2. op het terrein mag maximaal achtduizend zeshonderdveertig vierkante meter (8.640 m²) bruto vloeroppervlak als kantoorvloer worden gerealiseerd; 3. maximaal dertig procent (30%) van het bebouwde bruto vloeroppervlak mag als kantoorvloer worden gerealiseerd en/of gebruikt;"
Dossiernummer:	E2789/4
Algemene Bepalingen:	AB 1966 (afkoop)

Het Ontwikkelingsbedrijf is bereikbaar per metro, sneltram en tram (lijn 7 en 10), halte Weesperplein

AANBIEDING BESTEMMINGSWIJZIGING ZONDER ECONOMICHE MEERWAARDE EN VERLENGING ERFPACHTRECHT

Experimentenregeling
Met de zogenaamde "experimentenregeling erfpacht en transformatie"[1] probeert de gemeente op financieel en juridisch gebied meer passende condities te scheppen op het vlak van erfpacht om transformatie en herontwikkeling mogelijk te maken.

De gemeente heeft met de experimentenregeling het doel voor ogen in specifieke gevallen belemmeringen weg te nemen zodat transformaties beter gefaciliteerd kunnen worden. Middels proefprojecten kunnen met erfpachters erfpachtcontracten worden gesloten/aangepast waarvan de inhoud op onderdelen afwijkt van de vigerende erfpachtvoorwaarden en het vigerende erfpachtbeleid. De proefprojecten moeten uiteindelijk leiden tot een aantal blijvende maatregelen c.q. beleidswijzigingen ten behoeve van een structurele aanpassing van het erfpachtstelsel en in het bijzonder ten behoeve van transformatie.

In het kader van voornoemde experimentenregeling doe ik de erfpachter de volgende aanbieding tot bestemmingswijziging zonder economische meerwaarde en verlenging van het erfpachtrecht.

De huidige bestemming van het erfpachtrecht is:
"1. het terrein is bestemd voor de stichting van een bedrijfspand ten behoeve van de opslag en exploitatie van geluids-, licht- en overige toneelapparatuur en dient als zodanig te worden gebruikt;
2. op het terrein mag maximaal achtduizend zeshonderdveertig vierkante meter (8.640 m²) bruto vloeroppervlak als kantoorvloer worden gerealiseerd;
3. maximaal dertig procent (30%) van het bebouwde bruto vloeroppervlak mag als kantoorvloer worden gerealiseerd en/of gebruikt;".

De door de erfpachter gewenste bestemming luidt:
Maximaal 5.627 m² bruto vloeroppervlak (hierna ook te noemen: bvo) bedrijfsruimte, - waarvan maximaal 30% van het gebouwde bruto vloeroppervlak als kantoorruimte mag worden gebruikt; de kantoorruimte mag uitsluitend ten behoeve van de hiervoor genoemde bedrijfsruimte worden gebruikt -, en maximaal 2.000 m² bvo horecaruimte (met uitzondering van fastfood).

Volgens artikel 6 sub a van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966, die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, is privaatrechtelijke toestemming van de gemeente vereist voor wijziging van de bestemming van het erfpachtrecht.

De gemeente biedt hierbij aan, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam, om aan de Stichting Elementenstraat, erfpachter, toestemming te verlenen voor

[1] De 'experimentenregeling erfpacht en transformatie' is op 1 november 2011 bestuurlijk vastgesteld, nummer BD2011-010226 en op 17 oktober 2013 verlengd tot 1 september 2014, nummer BD2013-011350

bestemmingswijziging van het erfpachtrecht plaatselijk bekend Elementenstraat [redacted] en Isolatorweg [redacted] te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Sloten (N.H.) sectie K nummers [redacted] onder de hierna genoemde voorwaarden.

Gelijktijdig met de bestemmingswijziging wordt tevens op grond van de experimentenregeling het huidige tijdvak van het erfpachtrecht verlengd met vier jaar. De einddatum van het erfpachtrecht zal vallen op 1 december 2024.

Voorwaarden

1. Nieuwe bestemming

De nieuwe bestemming van het erfpachtrecht luidt: Maximaal 5.627 m² bvo bedrijfsruimte, -waarvan maximaal 30% van het gebouwde bruto vloeroppervlak als kantoorruimte mag worden gebruikt; de kantoorruimte mag uitsluitend ten behoeve van de hiervoor genoemde bedrijfsruimte worden gebruikt -, en maximaal 2.000 m² bvo horecaruimte (met uitzondering van fastfood). Het erfpachtrecht mag slechts conform deze bestemming worden gebruikt.

2. Maximaal toegestane vloeroppervlak

Op het perceel mag maximaal 7.627 m² bruto vloeroppervlak worden gerealiseerd.

3. Geen verhoging canon en grondwaarde

De bestemmingswijziging en verlenging tijdvak leiden niet tot een economische meerwaarde van het erfpachtrecht. De canon zal derhalve ongewijzigd blijven.

4. Ingangsdatum

De ingangsdatum van de bestemmingswijziging en de verlenging van het tijdvak vallen samen met de datum van aktepassering, met dien verstande dat de administratieve verwerking zal plaatsvinden per 16 november 2014.

5. Bijzondere bepalingen

De bijzondere bepalingen die voorafgaand aan de bestemmingswijziging en de verlenging van het tijdvak van toepassing waren, blijven onverkort van toepassing. Voor zover de nieuwe bijzondere bepalingen uit deze aanbieding strijdig zijn met de reeds van toepassing zijnde bijzondere bepalingen, prevaleren de meest recente bijzondere bepalingen.

6. Bruto vloeroppervlakte en bestemming

De bestemming en het bruto vloeroppervlak in vierkante meters worden in de notariële akte vastgelegd.

7. Betalingsachterstanden

Eventuele betalingsachterstanden, voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst, dienen te zijn voldaan voordat de notariële akte tot bestemmingswijziging en verlenging tijdvak wordt verleden.

8. Vervaldata jaarlijkse canon

De vervaldata van de canon zijn de halfjaarlijkse data waarop de canon (voorzover verschuldigd) betaald moet worden. Deze blijven na de bestemmingswijziging en de verlenging van het tijdvak ongewijzigd. De halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten derhalve worden voldaan (voorzover verschuldigd) voor of op 16 november en 16 mei van elk jaar.
De canonverplichting voor het erfpachtrecht is vooruitbetaald. De vervaldata worden slechts om juridische/administratieve redenen genoemd. U ontvangt van ons geen canonnota's.

9. Einde tijdvak en herziening canon en grondwaarde
De einddatum van het tijdvak van het erfpachtrecht is na verlenging hiervan 30 november 2024. Per 1 december 2024 zal een nieuw tijdvak aanvangen en zullen de canon en de grondwaarde worden herzien, volgens de procedure zoals is vastgesteld in artikel 3 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1966.

AANBIEDING TOT TIJDELIJKE AFWIJKING VAN DE BESTEMMING

De gemeente biedt hierbij aan om aan Stichting Elementenstraat, erfpachter, toestemming te verlenen voor een tijdelijke afwijking van de bestemming zonder economische meerwaarde van het erfpachtrecht plaatselijk bekend als Elementenstraat 25 en Isolatorweg 36 te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Sloten (N.H.), sectie K, nummers 2140 en 2237, onder de hierna genoemde voorwaarden.

Voorwaarden
1. Nieuwe bestemming
Het erfpachtrecht is bestemd om tot en met 31 december 2015 te worden gebruikt als volgt: Maximaal 4.357 m² bvo bedrijfsruimte, - waarvan maximaal 30% van het gebouwde bruto vloeroppervlak als kantoorruimte mag worden gebruikt; de kantoorruimte mag uitsluitend ten behoeve van de hiervoor genoemde bedrijfsruimte worden gebruikt -, maximaal 2.000 m² bvo horeca (met uitzondering van fastfood) en maximaal 1.270 m² bvo (zelfstandige) kantoorruimte. Het erfpachtrecht mag slechts conform deze (tijdelijke afwijking van de) bestemming worden gebruikt.

2. Maximaal toegestane vloeroppervlak
Op het perceel mag maximaal 7.627 m² bruto vloeroppervlak worden gerealiseerd.

3. Ingangsdatum en duur afwijking
De ingangsdatum van de tijdelijke toestemming tot afwijking van de bestemming wordt verleend voor de periode vanaf de datum van aktepassering tot en met 31 december 2015.

4. Bijzondere bepalingen
De bijzondere bepalingen die voorafgaand aan de tijdelijke afwijking van de bestemming op het erfpachtrecht van toepassing waren, blijven onverkort van toepassing. Voor zover de nieuwe bijzondere bepalingen uit deze aanbieding strijdig zijn met de reeds van toepassing zijnde bijzondere bepalingen, prevaleren de meest recente bijzondere bepalingen.

5. Geen verhoging canon en grondwaarde

De tijdelijke afwijking van de bestemming leidt niet tot een economische meerwaarde van het erfpachtrecht. De canon zal derhalve ongewijzigd blijven.

6. Overige voorwaarden

De tijdelijke toestemming tot afwijking van de bestemming kan onder de volgende voorwaarden worden verleend:

1. de tijdelijke toestemming geldt tot en met uiterlijk 31 december 2015;
2. indien de erfpachter het gebruik in afwijking van de bestemming na het verstrijken van de termijn waarvoor de tijdelijke toestemming is verleend wil continueren, dient een half jaar voor het verstrijken van de termijn een nieuwe aanvraag te worden ingediend;
3. indien de nieuwe aanvraag, zoals genoemd onder 2, niet voor een half jaar voor het verstrijken van de termijn waarvoor de tijdelijke toestemming is verleend, is ingediend, dient het gebruik weer in overeenstemming gebracht te worden met de volgens de erfpachtakte toegestane bestemming.

Geldigheid aanbiedingen en acceptatie

Dit aanbod is geldig tot **21 september 2014**. Indien u akkoord gaat met de voorwaarden die in deze brief staan vermeld, verzoek ik u het bijgevoegde 'bericht van acceptatie' (zie bijlage) te ondertekenen en voor bovengemelde datum terug te sturen. Na deze datum vervallen de aanbiedingen en kunt u er geen rechten meer aan ontlenen.

Totstandkoming overeenkomst en voorbehoud

De onderhavige aanbiedingen tot de hiervoor bedoelde bestemmingswijziging, tijdvakverlenging en tijdelijke afwijking van de bestemming zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Slechts indien de gezamenlijke aanbiedingen onvoorwaardelijk en binnen de gestelde termijnen door Stichting Elementenstraat zijn geaccepteerd, komen de overeenkomsten tot bestemmingswijziging, tijdvakverlenging en tijdelijke afwijking van de bestemming tot stand, één en ander onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam.

Voor acceptatie is het nodig dat het meegezonden bericht van acceptatie (zie bijlage) ondertekend is terugontvangen.

De gemeente behoudt zich het recht voor om deze aanbiedingen in te trekken en herziene aanbiedingen te doen, wanneer er in onderhavige aanbiedingen onjuistheden worden geconstateerd.

Notariële akte en kosten

De bestemmingswijziging, tijdvakverlenging en tijdelijke afwijking van de bestemming dienen tezamen in een notariële akte te worden vastgelegd. De kosten voor het opmaken en de inschrijving van de notariële akte in het Kadaster komen op grond van het geldende beleid[2] voor de helft voor uw rekening en voor de andere helft voor rekening van de

[2] 'Beleid inzake het delen van aktekosten' van 29 juni 2010, met nummer BD2010-002850

Gemeente Amsterdam, waarbij de gemeentelijke bijdrage wordt gemaximeerd tot (10)(2b),- (inclusief BTW). Eventuele overige kosten zijn geheel voor uw rekening.

Nadat de aanbiedingen zijn geaccepteerd, zal een door u aangewezen notaris verzocht worden om uiterlijk binnen zes maanden na ondertekening van het besluit de notariële akte te tekenen. U kunt op het bericht van acceptatie aangeven ten overstaan van welke notaris u dat wilt laten doen.

Let op!

- De wijziging van uw erfpachtrecht heeft mogelijk gevolgen voor uw hypotheek. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met uw notaris.
- Mogelijk dient u voor deze wijzigingen ook een publiekrechtelijke vergunning (bijvoorbeeld een bouwvergunning) aan te vragen. Neemt u hiervoor contact op met uw stadsdeel.

Vragen?

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met degene die in deze brief als behandelaar staat vermeld. Voor algemene informatie kunt u terecht op de website www.amsterdam.nl/erfpacht.

Hoogachtend,

drs. R. Prins
adjunct-directeur Financiën & Bedrijfsvoering
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Bureau Erfpacht
T.a.v.: de heer [redacted] en de heer [redacted]
Antwoordnummer 10999
1000 RA AMSTERDAM

BERICHT VAN ACCEPTATIE
Bestemmingswijziging, tijdvakverlenging en tijdelijke afwijking van de bestemming

---

Verklaring

Ondergetekende(n): _____

geboren op: _____

te: _____

woonachtig te: _____

telefoonnummer: _____

e-mailadres: _____

te dezen handelend als: _____

van de Stichting Elementenstraat, statutair gevestigd te Amsterdam, verklaart/verklaren* in zijn/haar/hun* hoedanigheid van erfpachter(s) / bevoegd vertegenwoordiger(s) van de erfpachter* van het hieronder omschreven erfpachtrecht:

ERFPACHTRECHT

Plaatselijke aanduiding:	Elementenstraat [redacted] en Isolatorweg [redacted] Amsterdam
Gemeente:	Sloten (N.H.)
Sectie:	K
Nummers:	[redacted]
Bestemming:	"1. het terrein is bestemd voor de stichting van een bedrijfspand ten behoeve van de opslag en exploitatie van geluids-, licht- en overige toneelapparatuur en dient als zodanig te worden gebruikt; 2. op het terrein mag maximaal achtduizend zeshonderdveertig vierkante meter (8.640 m²) bruto vloeroppervlak als kantoorvloer worden gerealiseerd; 3. maximaal dertig procent (30%) van het bebouwde bruto vloeroppervlak mag als kantoorvloer worden gerealiseerd en/of gebruikt;"
Dossiernummer:	E2789/4
Algemene Bepalingen:	AB 1966 (afkoop)

akkoord te gaan met de aanbiedingen van de gemeente van 21 juli 2014 met kenmerk 2014-7914.

Notarisgegevens

De notariële akte zal worden ondertekend ten overstaan van notaris:

Naam : _____

Kantoor : _____

Adres : _____

Vestigingsplaats : _____

(door bevoegd vertegenwoordiger(s)* in te vullen)

Ondertekening

Aldus verklarende op: _____ te : _____

Handtekening(en):

Voeg een kopie van uw legitimatiebewijs toe. Wij hebben de volgende gegevens van u nodig: naam, geboortedatum, geboorteplaats en handtekening. Na controle van de gegevens zullen wij uw kopie legitimatiebewijs vernietigen.

Tekent u als vertegenwoordiger van de bevoegde persoon/personen? Voeg dan een volmacht toe.