Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Strawinskylaan 59
1077 XW Amsterdam

Postbus 79092
1070 NC Amsterdam
Telefoon 020 575 2111
www.zuidas.nl

Retouradres: Postbus 79092, 1070 NC Amsterdam

Zuidschans CV
De heer [redacted]
Postbus 4052
3502 HB UTRECHT

Datum	28 april 2016
Ons kenmerk	20160446/ij/MV
Behandeld door	[redacted]@amsterdam.nl
Bijlage	Tekening 2015-352 d.d. 13 april 2016 bericht van acceptatie bijlage terreinspecificatie d.d. 22 januari 2016 Blvc-kader van 7 januari 2016 (aangepast 26 april 2016)
Onderwerp	Erfpachtaanbieding (kavel 4) van appartementsrechten gelegen aan de George Gershwinlaan, Zuidas

Geachte heer [redacted],

Onder verwijzing naar de ontwikkelingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente Amsterdam en het Consortium Zuidschans van 12 december 2002, de mantelaanbieding van 24 maart 2011 met kenmerk 110330-mk/JH en de brief van 9 september 2014 met kenmerk 20140907/hm/AJ bied ik u hierbij in erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op tekening nummer 2015-352 d.d. 13-04-2016 met lijn- en kruisarcering aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementen zoals aangegeven onder het kopje 'Vorming appartementsrechten/uitgiftestructuur', waarbij ten aanzien van elk van vorenbedoelde appartementsrechten een separaat erfpachtrecht zal worden gevormd. Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten, ook aangeduid als "de onroerende zaak" en het te bebouwen terrein en de daarop te bouwen opstallen worden ook aangeduid als "het appartementencomplex".

De onroerende zaak wordt aan u in erfpacht aangeboden onder de hierna uitgewerkte voorwaarden, tegen een jaarlijkse vergoeding (indexcanon). Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtbestemming: 159 meergezins koopwoningen, 122 parkeerplaatsen, 292 m2 bvo fietsenstalling en 336 m2 bvo commerciële voorzieningen.
Indexcanon: € [redacted]
Grondwaarde (exclusief BTW): € [redacted]
Geplande ingangsdatum: 16 juni 2016

Nadat ik het bericht van acceptatie, dat onderdeel uitmaakt van deze aanbieding, ondertekend van u retour heb ontvangen, zal ik het bevoegde bestuur van de gemeente Amsterdam, hierna te noemen "het bestuur", voorstellen de onroerende zaak aan u in erfpacht uit te geven. Ik wijs u er nadrukkelijk op dat het besluit tot uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan het bestuur.

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN/UITGIFTESTRUCTUUR

Ten behoeve van Liander N.V. zal door de gemeente eerst een opstalrecht worden gesitueerd op de begane grond van het te realiseren gebouw.

Voor blok 4 is met u de volgende splitsingstructuur overeengekomen:

- A1 toren laagbouw(huur);
- A2 toren laagbouw (huur);
- A3 ondergrondse parkeergarage;
- A4 toren hoogbouw.

A4 (toren hoogbouw) zal worden ondergesplitst in A5 hoogbouw (koop), A6 hoogbouw (huur) en A7 commerciële voorzieningen.

Deze appartementen worden verder ondergesplitst tot niveau woning, parkeerplaats danwel commerciële ruimte.

In verband met eventuele wijzigingen van het aantal woningen van het appartementsrecht A5 hoogbouw (koop), zal de ondersplitsing van dit appartementsrecht later plaatsvinden. De juridische vestiging erfpacht op deze appartementsrechten zal uitgesteld worden tot het moment dat duidelijkheid is verkregen over exacte afmetingen van deze appartementsrechten. Voor oplevering van het gebouw moeten deze in erfpacht uitgegeven appartementsrechten gevestigd zijn.

Ik verzoek u, een in Amsterdam gevestigde notaris opdracht te geven de splitsing in appartementsrechten voor te bereiden. U dient tevens zorg te dragen voor de kadastrale inmeting, inclusief de afgifte van een kadastraal nummer voor de ondergrond van het appartementencomplex, alsmede een complexnummer. U dient hier in uw planning rekening mee te houden. Zie voor informatie de website van het Kadaster (www.kadaster.nl) of raadpleeg uw notaris. Om vóór de ingangsdatum van het erfpachtrecht de bestuurlijke besluitvorming inzake de splitsing in appartementsrechten en de erfpachtuitgifte te kunnen afronden, heb ik de concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens uiterlijk twee maanden voor de ingangsdatum nodig. De kosten die met de splitsing in appartementsrechten gepaard gaan komen voor rekening van u [en de andere opdrachtgever(s)]

MIDDENSEGMENT WONINGEN

In de ontwikkelovereenkomst zijn afspraken gemaakt tot de realisatie van 15% middensegmentwoningen (conform prijsklasse uit Ontwikkelovereenkomst en Mantelaanbieding van € [redacted] V.O.N. en voor huurwoningen maximaal € [redacted] per maand, prijspeil 1-10-2001, de prijsgrens mag jaarlijks per 1 oktober met maximaal 5% jaarlijks worden verhoogd) van het totaal aantal te realiseren woningen in de gehele ontwikkeling Cluster I Gershwin Zuidas, welke zijn bevestigd in de mantelovereenkomst.
In blok 3 zijn reeds 20 middensegment koopwoningen gerealiseerd conform deze afspraak en prijsklasse.
U heeft een mondeling verzoek gedaan 110 appartementsrechten wonen over te mogen dragen aan de eindbelegger zijnde De Utrechtse Fondsen Vastgoed C.V., de Gemeente gaat hierbij akkoord met de overdracht van deze appartementsrechten.

Voor wat betreft blok 4 zijn wij met u overeengekomen dat voor 55 van de 110 aan de Utrechtse Fondsen Vastgoed C.V. te leveren woningen een maximale aanvangshuurprijs van € [redacted] excl. parkeren en servicekosten (prijspeil 1 januari 2015, jaarlijks maximaal te indexeren met de CPI *alle huishoudens*) geldt. Deze 55 woningen worden aangemerkt als middensegment woningen conform de Ontwikkelovereenkomst en de Mantelaanbieding. Hierbij bent u verplicht om afschriften van de huurcontracten van de 55 huurwoningen bij eerste verhuur te overleggen aan de gemeente. Indien dan blijkt dat één of meerdere woningen een hogere aanvangshuur is overeengekomen zal de verplichting blijven bestaan om eenzelfde hoeveelheid woningen als middensegmentwoningen als bedoeld in de Ontwikkelovereenkomst en de Mantelaanbieding in een van de andere blokken van Cluster I te realiseren, onder dezelfde financiële condities zoals hiervoor is omschreven.

Op 8 juli 2014 (kenmerk 09381/PM/MP) heeft Zuidschans de gemeente verzocht om sociale huurwoningen in blok 2B om te zetten naar middensegment woningen in blok 4. Op 9 september 2014 (kenmerk 20140907/hm/AJ) heeft de gemeente hiermee ingestemd. Tijdens het overleg op 27 januari 2016 is, ter uitvoering van deze omzettingsafspraak, overeengekomen dat Zuidschans 6.000m2 BVO middensegment woningen realiseert in blok 2B. Deze woningen hebben een maximale koopprijs van € [redacted] V.O.N. danwel een maximale aanvangshuurprijs van € [redacted] (prijspeil 1 januari 2015, jaarlijks maximaal te indexeren met de CPI, *alle huishoudens*).

RESTANT LUMPSUM: PROGRAMMA EN GRONDWAARDE

Het resterend lumpsumprogramma wonen en voorzieningen binnen Cluster I (1b en 2b) omvat 18.644 m2 BVO met een grondwaarde van € [redacted] excl. BTW en voor parkeren ten behoeve van de woningen binnen Cluster I (1b en 2B) een grondwaarde van € [redacted] excl. BTW.

ERFPACHTVOORWAARDEN

De uitgifte in erfpacht vindt plaats onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 689 d.d.15 november 2000 (hierna te noemen: 'Algemene Bepalingen 2000'. met inachtneming

van de bij zijn besluit nummer 226/640 van 1 oktober 2014 vastgestelde afwijking van artikel 7 lid 1 en aanwijzing omtrent de toepassing van de artikelen 8 lid 2 en 9 lid 2 van die bepalingen. Deze Algemene Bepalingen 2000 treft u hierbij aan. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 2000, de toelichting daarop en overige informatie downloaden via onze website:
http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/achtergronden/ brochures

Op grond van de Algemene Bepalingen geeft de gemeente de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht uit tegen een canon. In de paragraaf "Financiële gegevens" van deze erfpachtaanbieding is dit nader uitgewerkt.

In de Algemene Bepalingen is onder andere geregeld dat bij het begin van ieder nieuw 50-jarig tijdvak de gemeente nieuwe algemene bepalingen van toepassing kan verklaren. Ook wordt de canon dan opnieuw bepaald op basis van een opnieuw berekende grondwaarde. Als de erfpachter het met de nieuwe canon niet eens is, vindt de vaststelling van de canon plaats door drie deskundigen.

Naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen 2000, zijn bij deze uitgifte de volgende bijzondere bepalingen van toepassing:

1. Afwijking Algemene Bepalingen 2000
   in afwijking van artikel 7 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 zal het canonpercentage worden vastgesteld op [redacted]% indien bepaling overeenkomstig het in dat lid gestelde, tot een lager canonpercentage zou leiden;

2. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
   A. deze zaak vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
   B. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
   C. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
   D. deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;
   E. de in erfpacht uit te geven zaak is belast met het voortdurende recht van opstal ten behoeve van een technische installatie voor nutsvoorzieningen;
      In dit kader:
      1e verklaart de erfpachter zicht nadrukkelijk bekend met:
      - de voorwaarden die op dit opstalrecht van toepassing is en de beperkingen die dit ten aanzien van de erfpacht met zich meebrengt; en

- de samenhang tussen het opstalrecht nutsvoorzieningen en de erfpacht met betrekking tot de daarboven op te richten bebouwing;

2e zullen zo mogelijk bij de vestiging van de erfpacht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelsgedeelten waarop het opstalrecht en de erfpacht betrekking hebben;

3e zal de gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;

3a. de appartementsrechten zijn bestemd tot 159 meergezinskoopwoningen in de vrije sector van in totaal 14.660 m² go (waarbij geldt dat de meergezinskoopwoningen eveneens als huurwoningen kunnen worden gebruikt), een ondergrondse parkeergarage omvattende 122 parkeerplaatsen ten behoeve van de bovengelegen woningen, 336 m² bvo commerciële voorzieningen in de plint en een fietsenstalling van 292 m² bvo;

3b. de erfpachter is verplicht de appartementsrechten overeenkomstig de onder 3a. genoemde bestemming(en) te gebruiken;

4. het terreingedeelte op tekening 2015-352 d.d. 13-04-2016 aangegeven met puntarcering, gelegen op het dak van de parkeergarage is bestemd tot het gemeenschappelijke gedeelte van het appartementencomplex en dient te worden ingericht en gebruikt als tuin/terras;

5. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
   - ✓ de verplichting de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, tezamen met de zakelijk gerechtigden tot de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten te realiseren conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan,
   - ✓ de verplichting om de appartementsrechten overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken en
   - ✓ het verbod het bouwvolume van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten te wijzigen,

   zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 2000 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;

6a. de erfpachter is verplicht met de realisering van het appartementencomplex aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;

6b. tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex van bouwmateriaal en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;

6c. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 40 maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;

6d. van het gestelde onder de leden a, b en c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;

7a. het terreingedeelte op tekening 2015-352 d.d. 13-04-2016 aangegeven met lijnarcering gelegen op het dak van de parkeergarage is bestemd tot openbare weg.
De erfpachter is verplicht:

7b. te gedogen dat het in 7a. aangegeven gedeelte door de gemeente wordt ingericht en onderhouden, zonder dat de erfpachter uit dien hoofde aanspraak zal kunnen maken op vermindering van de canon of enige andere compensatie

7c. de parkeergarage in verband met de openbare weg gelegen op het dak van de parkeergarage voor eigen rekening en risico voldoende zwaar te construeren en te houden en te onderhouden, rekening houdend met "verkeersbelasting op bruggen" volgens deel 2 van de Eurocode 1 inclusief de nationale bijlagen. (NEN-EN 1991-2 en NEN-EN 1991-2/NB);

7d. er moet gerekend worden met belastingmodel 1 (BM1) volgens tabel 2 uit artikel 4.3 van de NEN EN 1991-2 uitgaande van een verkeersbelasting van 2000 vrachtwagens per rijstrook per jaar uitgaande van Verkeerscategorie 3;

7e. de aan te brengen waterdichte afdekking op het in lid 7 a. genoemde gedeelte van het dak van de parkeergarage (tevens ondergrens van het openbare maaiveld) eveneens op het openbaar gebruik af te stemmen;

7f. onverminderd de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de gemeente als wegbeheerder vrijwaart de erfpachter de gemeente van alle aanspraken op schadevergoeding, die derden, gebruikers van de openbare weg, jegens de gemeente zouden kunnen doen gelden wegens geleden schade of letsel ten gevolge van bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken van het dak van de onderliggende bouwdelen, de waterdichte afdekking daarvan meegerekend;

7g. de gemeente is gehouden aan een tijdelijke opbreking van het maaiveld ten behoeve van noodzakelijk onderhoud aan het dak van de onderliggende bouwdelen medewerking te verlenen; de erfpachter [en de zakelijk gerechtigden tot de overige in het complex gelegen (onder)appartementsrechten] is [zijn] alsdan gehouden schade aan de maaiveldinrichting voor zijn [hun] rekening te herstellen of aan de gemeente te vergoeden;

8. de erfpachter is verplicht om alle benodigde kabels en leidingen aan te sluiten op de Integrale Leidingen Tunnel (hierna te noemen ILT) en de toekomstige doorkoppelingen van de kabels & leidingen naar de naastgelegen blokken (1b en 2b) van cluster I mogelijk te maken.

9. omwille van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het projectgebied (hierna te noemen cluster 1 Gershwin) worden de parkeergarages in cluster 1 van Gershwin zoveel mogelijk gekoppeld. De erfpachter zal voorzieningen treffen om een koppeling met de parkeergarages van blok 2b en 1b (op tekening 2015-352 d.d. 13-04-2016 schetsmatig aangegeven) aan de parkeergarage van blok 4 mogelijk te maken. Uitgangspunt is dat het

profiel van de Gershwinlaan en de zijstraten niet wordt aangetast en de verkeersdoorstroming gewaarborgd is;

10. de erfpachter dient te gedogen dat ten laste van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten (dienend erf) en ten gunste van het aangrenzende terrein 2b en 1b als heersend erf, dienen te worden gevestigd, rechten van overpad (op tekening 2015-352, d.d. 13-04-2016 schetsmatig aangegeven) ten behoeve van de ingang, uitgang en doorgang van de in het heersend erf te realiseren parkeergarage. De erfpachter is gerechtigd een vergoeding in rekening te brengen bij de erfpachter ten gunste van wie de erfdienstbaarheid wordt gevestigd. Deze vergoeding mag slechts de werkelijke service- en onderhoudskosten naar rato omvatten;
11. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden en voor het aanbrengen van de zogenaamde gevelpenanten, voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan, waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven;
12. de erfpachter is verplicht om in het gebouwde een inpandige, gemeenschappelijke fietsenstalling te realiseren, te houden en als zodanig te gebruiken;
13. de erfpachter is verplicht om huishoudelijk afval inpandig in zogenaamde(pers)containers te verzamelen.

U dient ervoor te zorgen dat de uit de Algemene Bepalingen 2000 en uit de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruikers(s) van toepassing zullen zijn.

ILT

Voor de parkeergarage is een k&l-tracé vastgesteld en worden door de erfpachter voorzieningen getroffen om een koppeling met de blokken 2b en 1b mogelijk te maken. De doorkoppeling van de parkeergarage betreft een tunnelconstructie onder de Gershwinlaan ter hoogte van blok 1B en Blok 2B. Boven de tunnel dient een minimale gronddekking van 1,5 meter te worden aangebracht. In verband met de aanleg van kabels en leidingen in de Gershwinlaan is voor rekening en risico van de erfpachter de tunnel of een hulpconstructie t.b.v. het opvangen van K&L reeds gerealiseerd. Voor de hulpconstructie geldt:

- een minimale gronddekking van 1,5 meter minus maaiveld(MV=-0,55m NAP)
- de hulpconstructie zal na realisatie van de definitieve aansluitingen van cluster 1 voor rekening en risico van Zuidschans worden verwijderd.

Parkeernorm en laden en lossen

U bent uitdrukkelijk bekend met het parkeerbeleid in het plangebied Gershwin, inhoudende dat het parkeren op de openbare weg niet zal worden toegestaan en verklaart dit te zullen meedelen aan de toekomstige eindgebruikers.

Het laden en lossen moet plaatsvinden op de daarvoor aangewezen laad- en losplaats aan de Mahlerlaan. Afval wordt inpandig verzameld d.m.v. (pers)containers. Deze worden opgehaald waardoor de locatie toegankelijk moet zijn voor specifieke hiertoe uitgeruste voertuigen. Grofvuil-glas- en papierinzameling zullen in het openbaar gebied plaatsvinden. In de parkeergarage gelegen onder blok 1A en 2a zijn 74 plaatsen voor bezoekers parkeren gerealiseerd ten behoeve van de blokken 1B, 2B en 4.

Nabijheid project Zuidasdok

De Ontwikkelaar is uitdrukkelijk bekend met het feit dat in de directe nabijheid werkzaamheden voor het project Zuidasdok worden uitgevoerd en dat dit mogelijk hinder kan veroorzaken voor zijn werkzaamheden. De Ontwikkelaar zal de bouwwerkzaamheden, zoals het aanbrengen van damwanden, en daarnaast het gebruik van het werkterrein, de bouwlogistiek e.d., moeten afstemmen met de aannemer van het hoofdbouwcontract Zuidasdok.

Geluidsarm- trillingsvrij werken

Bij het aanbrengen van funderingsconstructies en damwanden wordt gebruik gemaakt van geluidsarme technieken. Dat impliceert dat traditioneel heien en-of trillen van damwanden en palen (heipalen of vibropalen) niet toelaatbaar is. Hiervoor bestaan goede alternatieven zoals boren, schroeven of drukken.

Aanvaarden Ondergrond Appartementencomplex

U dient de onroerende zaak, waarop het appartementencomplex zal worden gebouwd [tezamen met de opdrachtgever(s) voor de overige appartementsrechten] te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat de bodem in milieuhygiënische zin geschikt zal zijn voor de in het complex te realiseren bestemming(en).

Voor nadere gegevens omtrent het aanvaarden van de in erfpacht uit te geven onroerende zaak verwijs ik u naar de bijlage "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht". Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze aanbieding.

Vaststelling Ingangsdatum Erfpacht

De ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt bepaald op de 1^{e} of 16^{e} van de maand, in de regel het dichtst liggend bij de datum waarop u [tezamen met de andere opdrachtgever(s)] met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden kunt starten. Als de omstandigheden hiertoe naar het oordeel van het bestuur aanleiding geven, kan van deze regel worden afgeweken.

Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt voor de ingangsdatum van het erfpachtrecht zal gelden 16 juni 2016.

Economische Verkrijging Voor De Overdrachtsbelasting / Samenloopvrijstelling / Facturering BTW

Als de erfpachtakte niet getekend is direct nadat het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd bouwrijp aan u ter beschikking wordt gesteld en in gebruik wordt genomen, is sprake van een economische verkrijging voor de overdrachtsbelasting. Daarvan is namelijk sprake zodra de erfpachter (verkrijger) enig risico loopt van waardeverandering van de in erfpacht uit te geven onroerende zaak.

Een dergelijke economische verkrijging voor de overdrachtsbelasting kwalificeert bij beperkte zakelijke rechten als erfpacht echter niet als economische levering voor de BTW, maar als verhuurdienst. Als partijen opteren voor BTW-belaste verhuur is de samenloopvrijstelling van toepassing. Als zij echter niet (kunnen) opteren voor BTW-belaste verhuur is de samenloopvrijstelling bij de feitelijke terbeschikkingstelling niet mogelijk. De Staatssecretaris van Financiën heeft deze inperking niet wenselijk geacht.

Met zijn besluit van 31 oktober 2012, nr. BLKB2012/1752M (gewijzigd bij besluit BLKB2014/2176M van 16 december 2014) heeft de Staatssecretaris van Financiën daarom goedgekeurd dat onder voorwaarden vrijstelling kan worden verleend voor de overdrachtsbelasting wegens samenloop van heffingen. Deze voorwaarden zijn:

a. ten tijde van de feitelijke terbeschikkingstelling heeft het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd de status van bouwterrein;
b. de feitelijke terbeschikkingstelling van dit terrein zal uitsluitend plaats vinden op basis van een onvoorwaardelijke (obligatoire) erfpachtovereenkomst, waarin is vastgelegd dat die zal resulteren in een erfpachtakte;
   van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst is sprake als de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk door de erfpachter is geaccepteerd en door middel van een bestuurlijk besluit is bekrachtigd;
c. op het tijdstip van de feitelijke terbeschikkingstelling van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd, voldoet de juridische eigenaar op aangifte BTW alsof al sprake is van de juridische vestiging van het erfpachtrecht, die is aan te merken als een levering in de zin van artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
d. de juridische vestiging van het erfpachtrecht vindt steeds plaats vóór de eerste ingebruikneming van de onroerende zaak en
e. in de notariële akte waarin het erfpachtrecht wordt gevestigd, geven de partijen aan deze goedkeuring te hebben toegepast bij de economische verkrijging in de zin van artikel 2 lid 2 van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd.

De feitelijke terbeschikkingstelling van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd zal worden vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering.

Voor zover een economische verkrijging plaatsvindt, zal ik de economische verkrijging melden aan de Belastingdienst. Daarnaast bent u zelf verplicht binnen vier weken na de datum van de economische verkrijging, aangifte van overdrachtsbelasting te doen. U kunt bij de aangifte

vrijstelling verzoeken van overdrachtsbelasting wegens samenloop op grond van artikel 15 lid 1a van de WBR met een beroep op de in voornoemd besluit bedoelde goedkeuring.

FINANCIËLE GEGEVENS

A. Grondwaarde, canons en afkoopsom

Appartementsrechten blok 4	m2 bvo	m2 go	aantal	grondprijs bvo/go/pp	grondwaarde bvo/go	indexcanon 3%	10 jaar vast 2,9%	25 jaar vast 3,25%	btw 21%
(commerciele) voorzieningen	336			€	[redacted]				
pp tbv woningen			122	€					
wonen koop		6.482		€					
wonen koop belegger (incl. middensegment)		8.178		€					
totaal		14.660							

De totale grondwaarde voor de u hierbij in erfpacht aangeboden onroerende zaak bedraagt € [redacted] (excl. BTW). Deze grondwaarde is gebaseerd op de in artikel 3 genoemde bestemmingen en oppervlakten. De Algemene Bepalingen 2000 bieden vier verschillende betalingsmogelijkheden. U kunt kiezen uit één van de onderstaande drie canontypen, waarbij de canon steeds in halfjaarlijkse termijnen verschuldigd is. Daarnaast kunt u kiezen voor afkoop van de canon (afkoopsom).

Excessieve Stichtingskosten en bijdrage airrights
In de hierboven genoemde bedragen is rekening gehouden met de excessieve stichtingskosten en bijdragen airrights voor blok 4 (zie ook de Ontwikkelovereenkomst d.d. 12 december 2002 en de Mantelaanbieding Cluster I Gershwin Zuidas, d.d. 24 maart 2011 met als kenmerk 110330-mk/JK).

Excessieve Stichtingskosten
De definitieve bijdrage voor de excessieve stichtingskosten bedraagt € [redacted] en is verrekend in de hierboven genoemde grondwaarde. U heeft uw maatregelen met onderbouwing aan de gemeente verzonden (per brief d.d. 24-02-2016 en met nazending van de rapportage Gershwin Blok 4 Zuidas te Amsterdam, Interne geluidisolatie, datum 21 april 2016). De gemeente heeft geconcludeerd dat met uw maatregelen aan de voorwaarden voldaan wordt zoals beschreven in de ontwikkelings-overeenkomst van de bijdrage voor excessieve stichtingskosten. Bij oplevering dient u met (meet)rapporten aan te tonen dat u daadwerkelijk aan de voorwaarden voldaan hebt. Indien niet of gedeeltelijk voldaan is aan de voorwaarden, zal de bijdrage naar rato worden terugbetaald aan de Gemeente.

Bijdrage Airrights
Op grond van de ontwikkelingsovereenkomst is er een bedrag beschikbaar gesteld van € [redacted] voor extra plankwaliteit ten opzichte van het SPvE Gershwin (de zogenaamde airrightsbijdrage). U heeft uw voorstellen aan de gemeente verzonden (per brief d.d. 24-02-2016) en de gemeente heeft geconcludeerd dat uw onderbouwing afdoende is. Het bedrag ad € [redacted] is verdisconteerd in de genoemde grondprijzen en grondwaarde. Bij oplevering moeten worden verklaard dat de extra plankwaliteit is gerealiseerd conform goedgekeurde voorstellen. Indien niet of gedeeltelijk deze plankwaliteit is gerealiseerd, dan zal de bijdrage naar

rato worden terugbetaald aan de Gemeente.

Canon

1. Indexcanon

De jaarlijks te indexeren canon bedraagt € [redacted] en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van 3. De canon wordt overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

2. Canon 10 jaar vast

De canon bedraagt € [redacted] en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van 2,90. De canon wordt overeenkomstig artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 10 jaar aangepast aan het dan voor dit canontype geldende canonpercentage. Bij een keuze voor dit canontype dient u zich er van bewust te zijn, dat het bedrag van de canon na elk 10e erfpachtjaar aanmerkelijk kan wijzigen afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op de relevante staatsleningen.

3. Canon 25 jaar vast

De canon bedraagt € [redacted] en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van 3,25. De canon wordt overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 25 jaar berekend op basis van het dan voor dit canontype geldende canonpercentage en de dan geldende schaduwgrondwaarde. Bij een keuze voor dit canontype dient u zich er van bewust te zijn, dat het bedrag van de canon na het 25e erfpachtjaar aanmerkelijk kan wijzigen afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op de relevante staatsleningen en de over de eerste 25 jaar opgetreden inflatie.

4. Afkoopsom

De canon kan conform artikel 10 van de Algemene Bepalingen 2000 over het volle eerste erfpachttijdvak van 50 jaar vooruit betaald worden tegen een afkoopsom van € [redacted] (excl. BTW).

B. Projectontwikkelaarsregeling alleen geldig bij de koopwoningen

Op grond van gevestigd gemeentelijk erfpachtbeleid, zal de uitgifte aan u plaatsvinden op basis van een jaarlijks te indexeren canon. De eindgebruiker (degene aan wie u het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een koopwoning) overdraagt) heeft vervolgens bij de aktepassering, waarbij hij het erfpachtrecht verkrijgt, eenmalig de vrijheid om te kiezen voor een andere betalingswijze van de canon. U bent verplicht de notaris die de overdracht aan de betreffende eindgebruiker behandelt, te instrueren dat hij melding maakt in de betreffende akte, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht verkrijgt, van de door de eindgebruiker gekozen betalingswijze met betrekking tot de canon overeenkomstig een door de gemeente aan te leveren aktetekst.

Met dit gemeentelijk erfpachtbeleid wordt beantwoord aan het doel van de Algemene Bepalingen 2000 om er naar te streven, de eindgebruiker een zo groot mogelijke keuzevrijheid te bieden om een optimale huisvestinglast te bereiken, gelet op (hypotheek)renten en zijn individueel bepaalde inkomens-/vermogenspositie met daaraan verbonden fiscale behandeling.

De hiervoor opgenomen mogelijkheid -om na de ingangsdatum van de erfpachtrechten een nadere keuze te maken voor een betalingsregime- staat bekend als de "projectontwikkelaarsregeling". Deze regeling geldt voor de duur van 2 jaar.

Deze projectontwikkelaarsregeling geldt gewoonlijk voor de duur van 2 jaar, maar is op grond van de complexiteit van het project en de daarvoor benodigde bouwtijd verlengd tot 3 jaar. Voor de uitwerking van deze regeling zie hierna onder de paragraaf 'C. Betalingen erfpacht'.

Indien de eindgebruiker kiest voor één van de drie onder A. sub.1. tot en met 3. aangegeven wijzen van jaarlijkse canonbetaling, dan is het na de vestiging van het erfpachtrecht niet meer mogelijk om gedurende het erfpachttijdvak voor een andere wijze van canonbetaling te kiezen. Wel blijft het mogelijk de dan resterende canontermijnen van het lopend tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen (afkoop). Deze afkoopsom zal worden gebaseerd op de dan geldende schaduwgrondwaarde. Indien de eindgebruiker kiest voor afkoop, dan is het na de vestiging van het erfpachtrecht niet meer mogelijk om gedurende het erfpachttijdvak alsnog voor jaarlijkse canonbetaling te kiezen en restitutie van de reeds betaalde canon over het nog resterende tijdvak te vragen.

Voor de overige onder deze erfpachtvoorwaarden uit te geven bestemmingen, kunt u van tevoren kiezen voor één van de drie canontypen of afkoop van de canons over het eerste erfpachttijdvak.

C. Betalingen erfpacht

Vanaf de ingangsdatum van een erfpachtrecht dient u aan de gemeente het volgende te betalen:

1. Canon / afkoopsom
   a. voor de koopwoningen c.a. (projectontwikkelaarsregeling): omdat de eindgebruikers in veel gevallen pas bekend worden nadat een erfpachtrecht is ingegaan of tussen partijen geacht wordt te zijn ingegaan, bent u tweemaal de jaarlijkse indexcanon verschuldigd [1)].
   b. voor de overige bestemmingen: afhankelijk van uw keuze bent u de canon over het eerste erfpachtjaar of de afkoopsom verschuldigd.

2. BTW

   Op het moment van de juridische levering of, indien dit eerder plaatsvindt, op het moment van de economische levering is conform de BTW-Richtlijn BTW verschuldigd over het bedrag van de grondwaarde naar het ten tijde van de betreffende levering geldende tarief (thans 21%).

3. Verrekening Waarborgsom

   Op de ingangsdatum van het erfpachtrecht zal de ontvangen waarborgsom (zie paragraaf Waarborgsom) in mindering worden gebracht op de verschuldigde canon(s)/afkoopsom

   Het saldo van de vorenstaande bedragen is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht en moet uiterlijk worden voldaan bij passering van de (eerste) erfpachtakte, dan wel uiterlijk één jaar na de ingangsdatum van een erfpachtrecht indien passering van de (eerste) erfpachtakte dan nog niet heeft plaatsgevonden.

4. Aanvullende canon / afkoopsom

   Voor zover de grondwaarde / canon zal worden verhoogd (zie paragraaf Grondslagen prijzen / prijsaanpassing), zal de verhoging van de canon/afkoopsom met terugwerkende kracht vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht verschuldigd zijn. Deze verhoging vermeerderd met de daarover tussen de ingangsdatum van het erfpachtrecht en de factuurdatum verschuldigde wettelijke rente moet uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

5. Onroerend Zaak belasting (OZB)

   Eventueel aan de gemeente opgelegde aanslagen onroerende zaak belasting en andere lasten met betrekking tot een erfpachtrecht zijn vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht door u verschuldigd. De belasting en andere lasten moeten uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

6. Rente

   Afhankelijk van de datum waarop betaling van de voorgaande posten verschuldigd is, is over de eventueel tussenliggende periode tot de datum van ontvangst van uw betaling wettelijke rente verschuldigd.

D. Vervolgbetalingen eindgebruiker bij projectontwikkelaarsregeling

Voor de eindgebruiker geldt aansluitend op uw betalingen van de indexcanon over de eerste twee erfpachtjaren bij de onderscheiden betalingsmogelijkheden, het volgende:

indexcanon:

a. De gemeente Amsterdam zal de indexering van de canon na afloop van het eerste erfpachtjaar niet achteraf bij de eindgebruiker in rekening brengen.

b. De eindgebruiker ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende canontermijn een factuur van de gemeente Amsterdam voor de geïndexeerde canon.
c. De indexcanon voor het derde erfpachtjaar wordt vastgesteld op basis van de aanvangscanon en een aanpassingscoëfficiënt, die is samengesteld uit de over het eerste en tweede erfpachtjaar geldende aanpassingscoëfficiënten. Voor het vierde en opvolgende erfpachtjaren wordt de indexcanon overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 aangepast.

10 jaar vaste canon:

d. De eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam een bedrag te betalen. Dit bedrag is gelijk aan het verschil tussen de 10 jaar vaste canon en de indexcanon over de periode die door u was verschuldigd en voldaan.
e. De eindgebruiker ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende canontermijn een factuur van de gemeente Amsterdam voor de 10 jaar vaste canon.
f. De eerste 10-jaarlijkse canonaanpassing zal na afloop van het tiende erfpachtjaar plaatsvinden.

25 jaar vaste canon

g. De eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam een bedrag te betalen. Dit bedrag is het verschil tussen de 25 jaar vaste canon en de indexcanon over de periode die door u was verschuldigd en voldaan.
h. De eindgebruiker ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende canontermijn een factuur van de gemeente Amsterdam voor de 25 jaar vaste canon.
i. De 25-jaarlijkse canonaanpassing zal na afloop van het vijfentwintigste erfpachtjaar plaatsvinden.

afkoop:

j. De eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam het verschil te betalen tussen de afkoopsom en de indexcanon over de periode die door u was verschuldigd en voldaan. [1]
k. Omdat de afkoopsom op de ingangsdatum van het erfpachtrecht is verschuldigd, is bij een (gedeeltelijke) latere betaling daarvan een rente verschuldigd. Deze bijbetaling zal daarom door de gemeente Amsterdam worden verhoogd met rente over de periode van de ingangsdatum van het erfpachtrecht tot de datum van betaling van het onder a. bedoelde bedrag. De rente zal worden berekend op basis van het bij uitgifte geldende canonpercentage voor de indexcanon.

Voor zover woningen bij aanvang van het derde jaar nog onverkocht zijn, bent u bij aanvang van het derde erfpachtjaar de volle, overeenkomstig artikel 7 geïndexeerde indexcanon over dat erfpachtjaar verschuldigd. De bij aanvang van het derde erfpachtjaar verschuldigde indexcanon dient binnen een betalingstermijn van 30 dagen na de factuurdatum te zijn voldaan.

I. Omdat de rentevergoeding voorwaarde is voor afkoop onder de toepassing van de projectontwikkelaarsregeling, maakt de rente deel uit van de door de koper aan de gemeente verschuldigde vergoeding. Over de rente is daarom BTW verschuldigd.

De gemeente zal de bedragen van de bijbetalingen (10 jaar vaste canon, 25 jaar vaste canon en afkoop) en de dagrente (afkoop) vaststellen in een aan ontwikkelaar en notaris te verstrekken overzicht. De gemeente zal de uitvoering van de projectontwikkelaarsregeling aan de hand van het door de gemeente verstrekte financieel overzicht (zie bijlage) aan de projectnotaris opdragen. Aan het begin van het derde erfpachtjaar zal de gemeente een nieuw overzicht opstellen en verspreiden voor de dan onverkochte woningen op basis van de dan aan u over het derde erfpachtjaar in rekening gebrachte indexcanon.

De daaraan verbonden kosten behoren tot de op de notariële akte vallende kosten als bedoeld in artikel 41 van de Algemene Bepalingen 2000 en komen voor uw rekening.

U dient de notaris te informeren, dat hij bij het passeren van de akte waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht verwerft, aan de eindgebruiker in rekening brengt, afhankelijk van diens keuze:

I. bij canon 10 of 25 jaar vast
   de hiervoor onder D. sub d. respectievelijk D. sub g. bedoelde bijbetaling
II. bij afkoop
   1° de hiervoor onder D. sub j. bedoelde bijbetaling,
   2° de hiervoor onder D. sub k. bedoelde rente (kalenderdag x dagrente) en
   3° de hiervoor onder D. sub l. bedoelde BTW over die rente;

deze bedragen int en direct aan de gemeente overmaakt.

De eindgebruiker zal voor deze betalingen achteraf een factuur van de gemeente Amsterdam ontvangen. In verband met een correcte facturering dient u de notaris nu al te instrueren dat hij zijn eindafrekening aan de eindgebruiker uiterlijk één week na de juridische levering van het betreffende erfpachtrecht per e-mail verstuurt aan bedrijfsadministratie@amsterdam.nl (zie ook onder E. Verplichtingen Projectontwikkelaar).

Voor zover woningen na afloop van de projectontwikkelaarsregeling nog onverkocht zijn, zullen de indexcanons voor de opvolgende canontermijnen op de gebruikelijke wijze aan u in rekening worden gebracht.

E. Verplichtingen projectontwikkelaar

Op bijgaand financieel overzicht staat de verdeling van de hiervoor genoemde bedragen over de te realiseren erfpachtrechten. U dient er zorg voor te dragen dat de per erfpachtrecht gespecificeerde vloeroppervlakten (go/bvo) en bedragen in de onderscheiden erfpachtakten worden opgenomen.

Ter uitwerking van de in de bijzondere bepalingen opgenomen vloeroppervlakten (go/bvo) voor het gehele project dienen per te vormen erfpachtrecht in de uitgifteakten te worden vastgelegd:

- het gebruiksoppervlak (m² go) per woning(en) en

- het bruto vloeroppervlak (m² bvo) van de overige bestemmingen.

U dient de eindgebruikers èn de notaris juist en volledig te informeren over de desbetreffende erfpachtrechten, de financiële- en overige condities, zoals in deze erfpachtaanbieding opgenomen. In verband met voorgaande verplichtingen ten opzichte van de gerechtigden (eindgebruikers) en de notaris(sen) bent u aansprakelijk voor de gevolgen, waaronder eventuele schade die de gemeente lijdt, welke voortvloeien uit het niet of onvolledig voldoen aan deze informatieplicht.

Om de eindgebruikers juist te informeren, bent u verplicht om in de verkoopbrochures het hiervoor bedoelde, door de gemeente te verstrekken financieel overzicht op te nemen. In uw andere wervingsuitingen dient u voor een eenduidig referentiekader uit te gaan van de v.o.n.-prijs, waaronder wordt verstaan: de koop-/aanneemsom van een voor 50 jaar afgekocht erfpachtrecht inclusief belastingen en kosten.

F. Versturen gegevens na aktepassering

U dient ervoor te zorgen dat de in het briefhoofd genoemde contactpersoon van de gemeente Amsterdam binnen één week na het passeren van een akte van de notaris per e-mail ontvangt:

1. een afschrift van de verleden akte (readable pdf versie);
2. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment verleden erfpacht- en eventuele leveringsakten, waarin per erfpachtrecht wordt vermeld:
   a. de tenaamstelling van de erfpachtrechten,
   b. de data van aktepassering en
   c. de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
3. een afschrift van de bij de eerste vestiging van een erfpachtrecht aan de ontwikkelaar gegeven eindafrekening (readable pdf versie);
4. een afschrift van de aan de eindgebruiker gegeven eindafrekening ter zake van hun keuze voor een 10 of 25 jaar vaste canon dan wel afkoop (readable pdf versie);
5. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment op naam van de eindgebruikers verleden erfpacht- en/of leveringsakten, waarin per erfpachtrecht wordt vermeld:
   a. de door hem gemaakte keuze ten aanzien van het betalingsregime,
   b. het totaalbedrag van de eventueel ten gunste van de gemeente geïnde na- c.q. bijbetalingen, rente en BTW en
   c. de overmakingsdata van deze betalingen aan de gemeente Amsterdam.

Grondslagen Grondwaarde, Canons En Afkoopsom

Bij de berekening van de in voorgaande paragraaf genoemde bedragen is uitgegaan van de gegevens en uitgangspunten zoals opgenomen in deze erfpachtaanbieding. Indien blijkt dat van deze gegevens en uitgangspunten is afgeweken, dan zal dit aanleiding zijn de grondwaarde, canons en afkoopsom hieraan aan te passen. De in deze aanbieding genoemde bedragen en canonpercentages zijn van kracht tot één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht. Indien op die datum het erfpachtrecht nog niet is gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan, kunnen de bedragen aan het dan geldende grondprijspeil

worden aangepast, tenzij het niet passeren aan de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid toerekenbaar is.

Voor de vastlegging van de definitieve vloeroppervlakten in de akte(n) zal worden uitgegaan van de gegevens per bestemming, zoals opgenomen in deze aanbieding. Bij uw opgave van de vloeroppervlakten dient u NEN 2580 te hanteren. De gemeente behoudt zich het recht voor aan de hand van de revisietekeningen te controleren of de vloeroppervlakten zijn gewijzigd. Mede in dat kader kan na oplevering van het appartementencomplex in opdracht van de gemeente door een onafhankelijk meetbureau gecontroleerd worden of de overeengekomen vloeroppervlakten daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Deze gegevens zullen in dat geval in een rapportage worden vastgelegd en aan de erfpachter ter beschikking worden gesteld. De bedragen kunnen worden aangepast indien hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens waarvan bij het opstellen van deze aanbieding is uitgegaan. De bedragen zullen echter nooit neerwaarts bijgesteld worden. Indien van toepassing zullen de vergroting van de vloeroppervlakten en de daaraan verbonden verhoging van de grondwaarde, canon en afkoopsom in een aanvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor uw rekening.

WAARBORGSOM

Onderdeel van deze aanbieding is een bericht van acceptatie. Nadat ik dit bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend van u retour heb ontvangen, is de erfpachtovereenkomst tot stand gekomen, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.

U heeft na acceptatie van de mantelaanbieding een waarborgsom voldaan voor de totale ontwikkeling van cluster I. Deze waarborgsom wordt naar rato van het hier betreffende bouwblok in mindering gebracht op de canon over het eerste erfpachtjaar of de afkoopsom. De gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente. Het bedrag van de waarborgsom dat verrekend wordt bedraagt € [redacted] Voor de nog te realiseren blokken 1B en 2B bedraagt de resterende waarborgsom tezamen € [redacted]

Indien het erfpachtrecht niet gevestigd wordt, buiten toedoen van de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid en de gemeente de erfpachtovereenkomst ontbindt, zal de waarborgsom aan de gemeente toekomen. Zij kan echter geheel of gedeeltelijk worden teruggegeven, indien daartoe naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders aanleiding bestaat.

RESERVERINGSVERGOEDING

Indien het erfpachtrecht één maand na de geplande ingangsdatum daarvan niet is gevestigd of tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan kan, indien daar tussen u en de gemeente overeenstemming over wordt bereikt, tot voortzetting van de reservering van de in erfpacht uit te geven onroerende zaak worden gekomen. Hiervoor dient een reserveringsvergoeding te worden betaald. De reservering geldt dan voor de periode van één jaar, ingaande één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht. Indien van toepassing ontvangt u hierover nader bericht. De hoogte van de reserveringsvergoeding is gelijk aan het bedrag van de dan geldende

indexcanon vermeerderd met de hierover verschuldigde BTW. De reserveringsvergoeding dient per jaar vooruit te worden betaald. Bij te late betaling bent u wettelijke rente verschuldigd.

Indien het erfpachtrecht ingaat gedurende het jaar waarover de reserveringsvergoeding strekt, dan wordt de reserveringsvergoeding deels gerestitueerd door verrekening met het voor deze uitgifte in totaal verschuldigde bedrag. Het te restitueren bedrag wordt bepaald volgens de formule:

$$\text{Restitutie} = \text{Res.V.} \times \left\{ \frac{\text{Restant}}{365} \right\} \times (1 + \text{BTW})$$

Hierin is:

Restitutie : Het door verrekening te restitueren bedrag
Res.V. ..... : De voor een jaar betaalde reserveringsvergoeding (excl. BTW)
Restant... : Het aantal nog resterende kalenderdagen van het jaar waarover de betaalde reserveringsvergoeding strekt
BTW ..... : Het BTW-percentage dat geldt ten tijde van de restitutie.

U bent geen reserveringsvergoeding verschuldigd indien het erfpachtrecht nog niet is gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan en dit aan de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid toerekenbaar is.

Planwijzigingen En Start Bouw

Indien het te realiseren bouwplan afwijkt van de gegevens in deze aanbieding, dan verzoek ik u dit zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 6 weken voordat u zult starten met de voorbereidende werkzaamheden, aan de in het briefhoofd genoemde contactpersoon te melden. Voorts verzoek ik u uiterlijk 6 weken voordat u zult starten met de voorbereidende werkzaamheden de dan bekende exacte datum door te geven.

Zakelijke Verplichtingen

Alle voor deze uitgifte in erfpacht te maken kosten (o.a. notariskosten, kadastraal recht en belastingen) komen voor uw rekening. Vanaf de datum van ingang van het erfpachtrecht of, indien dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming (economische levering), komen alle eigenaarslasten en gebruikerslasten verbonden aan het erfpachtrecht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

Integriteitsclausule

Onderstaande maakt deel uit van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van het bericht van acceptatie verklaart u met deze integriteitsclausule in te stemmen.

1. Contractpartij verklaart dat hij op het moment van sluiten van de overeenkomst geen van de volgende misdrijven, overtredingen of gedragingen heeft gepleegd of heeft begaan en op dat moment geen van de onderstaande omstandigheden op hem van toepassing is;
   a. deelneming aan een criminele organisatie;
   b. omkoping;

c. valsheid in geschrifte;
d. ter eigen bevoordeling opzettelijk nalaten gegevens te verstrekken, terwijl daar een wettelijke verplichting toe bestaat;
e. misbruik van subsidie;
f. heling;
g. witwassen;
h. schending van ambts-, beroeps- of bedrijfsgeheimen;
i. afpersing;
j. bedreiging;
k. oplichting;
l. bedrog;
m. milieudelicten die volgens het Nederlandse recht als misdrijf gelden en milieudelicten die als overtreding gelden indien een Partij hiervoor meerdere malen veroordeeld is;
n. diefstal;
o. verduistering;
p. delicten die naar hun aard zijn aan te merken als delicten in strijd met de beroepsgedragsregels;
q. het doen van een gift of belofte of het aanbieden van een dienst indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd iemand iets te laten doen wat in strijd is met zijn plicht;
r. het verstrekken van onjuiste gegevens of het ten onrechte niet verstrekken van juiste gegevens, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd financieel voordeel te behalen;
s. het handelen of nalaten waardoor de lichamelijke integriteit van werknemers of andere personen ernstig in gevaar wordt gebracht;
t. het opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom in de zin van artikel 56, eerste lid, van de Mededingingswet;
u. het door een bij wet met het houden van toezicht op de nakoming van specifieke wetgeving belaste autoriteit opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom;
v. gefinancierd worden met uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;
w. voornemens zijn bij de uitvoering van die opdracht strafbare feiten te plegen;
x. een dagvaarding ontvangen hebben waarbij een in dit artikel genoemd delict ten laste wordt gelegd;
y. anderszins dan door het ontvangen van een dagvaarding op de hoogte zijn van het feit dat strafvervolging tegen hem is ingesteld ten aanzien van een in dit artikel genoemd delict;
z. andere delicten en gedragingen of omstandigheden die naar hun aard zijn aan te merken als ernstige fout in de uitoefening van het beroep.

2. Gedurende de looptijd van de overeenkomst is de contractpartij verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat hij zich onthoudt van gedragingen als bedoeld in het eerste lid.

3. De gemeente heeft de bevoegdheid om de uitvoering van de overeenkomst met de contractpartij op te schorten of de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden dan wel op te zeggen, zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade van de contractpartij te vergoeden, indien:
   - een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel op de contractpartij van toepassing zijn;
   - de contractpartij ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet overeenkomstig de waarheid verklaard heeft ten aanzien van de in het eerste lid van dit artikel genoemde feiten/omstandigheden;
   - al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat de overeenkomst door de contractpartij mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd.
4. Contractpartij verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het eerste lid die van toepassing zijn op aan de contractpartij gelieerde partijen. Personen of partijen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan de contractpartij indien zij:
   - direct of indirect leiding geven aan de contractpartij;
   - bij de uitvoering van de overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
   - over de contractpartij zeggenschap hebben;
   - aan de contractpartij vermogen verschaffen;
   - in een zakelijk samenwerkingsverband tot de contractpartij staan;
   - op de contractpartij anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.
5. Indien de gemeente de overeenkomst op basis van het derde lid van dit artikel opzegt of ontbindt of op grond van dwaling de overeenkomst vernietigt, zal de contractpartij onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een onmiddellijk opeisbare en verschuldigde boete verbeuren ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen als daarvoor gronden zijn, behoudens rechterlijke matiging.
6. Contractpartij vrijwaart de gemeente van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de overeenkomst door de gemeente op grond van dit artikel.
7. Indien gedurende de looptijd van de overeenkomst blijkens een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat de contractpartij een in het eerste lid genoemde handeling heeft verricht of indien contractpartij terzake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolging tegen hem is ingesteld, zal de contractpartij zulks onverwijld aan de gemeente melden.
8. Gedurende de looptijd van de overeenkomst heeft de gemeente de bevoegdheid om de contractpartij te screenen op het van toepassing zijn van een van de in het eerste lid van dit

artikel bedoelde omstandigheden. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van de contractpartij nodig heeft, zal de contractpartij hier op eerste verzoek aan voldoen.

9. De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over contractpartij om advies vragen alvorens tot opschorting of ontbinding van de overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling over te gaan, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

SLOTBEPALINGEN

1. Overdracht van het recht op levering van het erfpachtrecht
   U bent uitsluitend gerechtigd het recht op levering, dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtaanbieding en het te nemen uitgiftebesluit van het gemeentebestuur, over te dragen aan een eindgebruiker. In de daartoe te sluiten koop-/aannemingsovereenkomst met de eindgebruiker dient u op te nemen dat het, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet is toegestaan het recht op levering te verkopen. Dit op straffe van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete conform artikel 29 Algemene Bepalingen 2000. U heeft een mondeling een verzoek gedaan 110 appartementsrechten wonen over te mogen dragen aan de eindbelegger zijnde De Utrechtse Fondsen Vastgoed C.V., de Gemeente gaat hierbij akkoord met de overdracht van deze appartementsrechten.

2. Vestiging separate erfpachtrechten
   Teneinde te voorkomen dat het u hierbij aangeboden erfpachtrecht eerst gevestigd moet worden en vervolgens in meerdere erfpachtrechten moet worden gesplitst, kunnen de erfpachtrechten desgewenst separaat op naam van de eindgebruiker worden gevestigd.

3. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering
   Indien de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling inzake bouwplicht geschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel 28 van de Algemene Bepalingen 2000 genoemde bevoegdheden- bevoegd, zolang het erfpachtrecht niet is gevestigd:
   a. geen uitvoering meer te geven aan deze erfpachtovereenkomst;
   b. zolang van de onder 3a. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het dan volgens het gemeentelijk grondwaardebeleid geldende grondwaardepeil.

4. Aktepassering
   Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 dient een in Amsterdam gevestigde notaris de erfpachtakte te passeren en wordt deze notaris na overleg met u door de gemeente aangewezen. Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur op het bericht van acceptatie in te vullen. Zonder mijn tegenbericht zal uw keuze worden overgenomen. Partijen zullen vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht handelen alsof de erfpachtakte reeds is ingeschreven in de openbare registers.

5. Plankosten
   Iedere partij zal zijn eigen kosten moeten dragen. Ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en de gemeente, dan wel indien het bestuur geen besluit tot uitgifte in erfpacht neemt conform deze aanbieding.

6. Stichting Hello Zuidas
   Graag attendeer ik u op het feit dat publieke- en private partijen participeren in de Stichting Hello Zuidas. Hello Zuidas heeft als doelstelling om gezamenlijk met alle partijen in Zuidas de hoge kwaliteitsnormen voor het gebied te waarborgen en op deze manier bij te dragen aan de groei en de economische ontwikkeling van Amsterdam. In de bijlage vindt u de informatiebrochure. Zuidas verwacht ook uw participatie en bijdrage in deze.

7. Plintinvulling
   De gemeente hecht veel belang aan kwalitatief hoogwaardige en levendige plintinvullingen. In onderhavige erfpachtuitgifte is 336 m2 BVO voorzieningen opgenomen, te realiseren in de plinten. Op het erfpachtrecht zijn de Algemene Bepalingen 2000 van toepassing. In artikel 15 van de Algemene Bepalingen 2000 is opgenomen dat "de erfpachter verplicht is het perceel en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken en dat het de erfpachter in ieder geval niet geoorloofd is om het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken." De gemeente zal indien noodzakelijk deze bepaling handhaven. U dient uw kandidaat-huurder ter beoordeling voor te dragen aan de directeur Zuidas om de hierboven genoemde kwaliteit en levendigheid te waarborgen. Zuidas heeft een plintenmanager aangesteld om u als erfpachter hierbij te adviseren. Contactpersoon hiervoor is thans mevrouw [redacted]: [redacted]@zuidas.nl

8. Bericht van acceptatie
   Indien u akkoord bent met deze aanbieding dient u het ingevulde en ondertekende bericht van acceptatie retourneren aan de contactpersoon genoemd in het briefhoofd binnen één maand na dagtekening van deze aanbieding. Ik verzoek u daarbij een kopie van uw identiteitsbewijs en een uittreksel van de Kamer van Koophandel mee te sturen.

   Indien het ondertekende bericht van acceptatie binnen de termijn is ontvangen en de (na acceptatie separaat aan u in rekening te brengen) waarborgsom door u is betaald, zal ik het bestuur voorstellen het appartementencomplex aan u in erfpacht uit te geven. Indien het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de termijn is ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding en herneemt de gemeente ten aanzien van de onroerende zaak haar vrijheid van handelen.
   De erfpachtovereenkomst komt vooralsnog niet tot stand, indien u het bericht van acceptatie onder voorwaarden retourneert. Verder wordt het (geheel of gedeeltelijk) feitelijk in gebruik nemen van het appartementencomplex door de gemeente beschouwd als een onvoorwaardelijke acceptatie van het bovenstaande.

Voor nadere inlichtingen of een toelichting op deze aanbieding kunt u zich wenden tot de contactpersoon genoemd in het briefhoofd.

Hoogachtend,
Gemeente Amsterdam
Zuidas

[redacted]

Adjunct directeur Zuidas

Amsterdam voert een nieuw systeem van eeuwigdurende erfpacht in. In de zomer van 2016 worden naar verwachting de eerste contracten volgens dit nieuwe stelsel afgesloten. Voor meer informatie kijkt u op www.amsterdam.nl/erfpacht

Bericht van Acceptatie

Terrein : Gelegen nabij Gershwinlaan
Dossiernr. : E 14476/1
Plannr. : 580.09
Project : kavel 4 Gershwin

Ondergetekende(n) [2] .....
handelend voor [3] .....
in zijn/haar/hun hoedanigheid van [4] .....
op grond van [5] .....
verklaart/verklaren zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding.

Voorts verklaart/verklaren ondergetekende(n) van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken: [6]

- Indexcanon voor de koopwoningen en bijbehorende parkeerplaatsen
- Afkoop 50 jarig erfpachttijdvak beleggershuur en bijbehorende parkeerplaatsen
- (Commerciële) voorzieningen:
  - ❑ Indexcanon
  - ❑ Canon 10 jaar vast
  - ❑ Canon 25 jaar vast
  - ❑ Afkoop 50 jarig erfpachttijdvak

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de erfpachtakte te belasten: [7]
notariskantoor .....
notaris .....
adres notaris .....
.....Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder:[8]
Naam Belastingeenheid .....
adres belastingeenheid.....

---

(2) naam/namen ondergetekende(n)
(3) naam rechtspersoon
(4) vertegenwoordigingsbevoegdheid
(5) grondslag bevoegdheid; **s.v.p. kopie legitimatiebewijs en uittreksel Kamer van Koophandel mee zenden** en voor zover de grondslag van de bevoegdheid daaruit niet expliciet blijkt, daarnaast statuten en indien van toepassing volmacht mee zenden.
(6) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt
(7) naam en adres notariskantoor
(8) naam en adres belastingeenheid

Bijlage Terreinspecificatie

Aanvaarden erfpachtterrein

U dient het in erfpacht uit te geven terrein te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat de bodem bij aanvang van de erfpacht geschikt is voor de te realiseren bestemming(en). Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd waarvan het rapport als bijlage is toegevoegd. Op de overeengekomen ingangsdatum van de erfpacht zal de gemeente het erfpachtterrein bouwrijp aan u opleveren. In grote lijnen houdt dit in, dat:

1. de eventueel aanwezige bebouwing is gesloopt en de funderingen / funderingsresten tot op de paalkoppen zijn verwijderd;
2. het terrein in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de op het terrein contractueel overeengekomen bestemmingen (dit sluit niet uit dat bij het door u uit te voeren grondwerk grond kan vrijkomen die verontreinigd is en waarvoor een saneringsplan of BUS[1]-melding nodig is);
3. het terrein vrij is van kabels en leidingen, lichtmasten en hekwerken alsmede bomen en bodemvreemd materiaal.

Bij het bouwrijp maken zijn niet inbegrepen:

a. ontgravingen ten behoeve van souterrains of kelders;
b. enig ander grondwerk ten behoeve van de bouw (voor zover het erfpachtterrein op een lager peil dan het omringend terrein wordt opgeleverd, zullen de benodigde taluds zodanig worden aangelegd, dat de kruinlijn daarvan de grens van het uit te geven terrein niet overschrijdt);
c. eventuele wijzigingen ten gevolge van wijzigingen in het bouwplan;
d. eventuele grondkeringen ten behoeve van de bouw;
e. eventuele algemene maatregelen ten behoeve van de bouw (bijvoorbeeld een kraanbaan);
f. de bescherming en/of (tijdelijke) omlegging van kabels, leidingen, masten ten behoeve van openbare verlichting, enz. buiten het perceel voor zover de bescherming of omlegging gegeven de ligging van het erfpachtterrein en het uit te voeren grondwerk noodzakelijk mocht zijn;
g. de aanleg van bouwwegen/bouwinritten.

Mocht evenwel tijdens de bouw blijken, dat zich in de grond nog obstakels bevinden, welke de bouw hinderen, dan dient u direct contact op te nemen met de gemeente (Zuidas) teneinde vooraf en in onderling overleg een oplossing te vinden. Zuidas verplicht zich na kennisgeving van de obstakels en de daarvoor voorgestelde oplossing met grote voortvarendheid mee te werken aan de keuze van de uit te voeren oplossing teneinde gevolg- en stagnatieschade zoveel mogelijk te voorkomen.
De aan de in onderling overleg gekozen oplossing eventueel voor u verbonden directe kosten, zoals extra palen en/of een overdompconstructie, zal aan u worden vergoed na de beoordeling van deze kosten. Nadrukkelijk zijn de kosten van stagnatie- en gevolgschade van vergoeding uitgesloten. Wellicht ten overvloede wijs ik u er op, dat alleen die maatregelen/kosten zullen worden vergoed, die vooraf door gemeente Amsterdam zijn goedgekeurd.

Milieuhygiënische staat

Op de gemeente rust de contractuele verplichting grond te leveren, die geschikt is (dat willen zeggen geen onaanvaardbare risico's als bedoeld in de Wet bodembescherming en de Circulaire bodemsanering 2013) voor de contractueel overeengekomen bestemming, zoals vastgelegd in de bestemmingsbepaling in de erfpachtaanbieding en voortvloeit uit het door de gemeente voorgeschreven stedenbouwkundig kader. Het toetsingskader hiervoor wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb).

Binnen de gemeente Amsterdam beoordeelt de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (hierna te noemen Omgevingsdienst) of voldaan wordt aan artikel 6.2c van de WABO.

Zoals hiervoor gesteld, is het bodemonderzoek gebaseerd op de bij ons, ten tijde van het onderzoek bekende gegevens over de ontgravingsdiepte voor het project. Indien u het bouwplan wijzigt nadat de gemeente met haar werkzaamheden is gestart, waardoor u bijvoorbeeld dieper moet ontgraven dan waarop het bodemonderzoek is gebaseerd, dan komen alle extra kosten (kosten voor aanvullend onderzoek, ontgraving etc.) voor uw rekening.

---

[1] BUS: Besluit Uniforme Saneringen

Indien bij ontgraven van de grond door de erfpachter blijkt dat er onverwachte verontreinigingen aanwezig zijn waardoor de grond toch niet is geschikt voor de overeengekomen bestemming, kunnen de meerkosten als gevolg van deze verontreiniging bij de gemeente in rekening worden gebracht onder de voorwaarde dat de uitvoering dient plaats te vinden op basis van een vooraf door de gemeente goedgekeurde kostenraming. Nadrukkelijk geldt dat stagnatie- en gevolgkosten niet zullen worden vergoed.

De te verwijderen grond uit de bouwput kan worden beschouwd als gedeeltelijk schoon en gedeeltelijk als categorie 1 (licht verontreinigd). De verantwoordelijkheid en de taken die samenhangen met het grondwerk ten behoeve van de bouwput, dat wil zeggen de gehele keten van verwijdering, ontgraven, transport en verwerking van de vrijkomende grond is een verantwoordelijkheid en taak van de erfpachter. De kosten die hiermee samenhangen, waaronder eventuele actualisatie van Bouwstoffenbesluitonderzoek of andere onderzoeken (zoals asbest) zijn volledig voor rekening van de erfpachter. Voor het toepassen van de vrijkomende grond is het noodzakelijk dat de erfpachter de vereiste meldingen doet bij het betreffende bevoegd gezag. Ook is het noodzakelijk dat de erfpachter erop toeziet dat tijdens het transport vanaf de bouwplaats naar de beoogde bestemming wordt voldaan aan de wettelijk vereiste transportregistratie (begeleidingsbrieven met afvalstroomnummers). De gemeente (afdeling grondbank) kan optreden als adviseur voor het grondwerk en desgewenst een prijsaanbieding doen voor de afname van de vrijkomende grond.

De eisen die op grond van de ARBO ten aanzien van de bouw gesteld worden, kunnen ten aanzien van het grondwerk strenger zijn dan de eisen als gevolg van de Wbb, doordat tijdens bouwwerkzaamheden intensiever contact met de bodem plaatsvindt. De gemeente kan daarom geen enkele verantwoordelijkheid aanvaarden indien in enige fase zou blijken, dat deze informatie onvolledig of ontoereikend is voor een in het kader van de ARBO door u of uw aannemer op te stellen en uit te voeren Veiligheid- en gezondheidsplan. De maatregelen als gevolg van de ARBO voor grondwerk ten behoeve van de bouw evenals ten behoeve van de bouw zelf komen voor rekening van de erfpachter.

Nabijheid project Zuidasdok en overige omgevingsprojecten

De erfpachter is uitdrukkelijk bekend met het feit dat in de directe nabijheid werkzaamheden voor het project Zuidasdok worden uitgevoerd en dat dit mogelijk hinder kan veroorzaken voor zijn werkzaamheden. De erfpachter zal de bouwwerkzaamheden, zoals het aanbrengen van damwanden, en daarnaast het gebruik van het werkterrein, de bouwlogistiek e.d., moeten afstemmen met de aannemer van het hoofdbouwcontract Zuidasdok.

Aansluiting op de openbare ruimte

De hoogte van het aangrenzende openbare maaiveld is aan alle zijden van de kavel gelijk en bedraagt + 0,55 m ten opzichte van N.A.P. De erfpachter is verantwoordelijk voor de juiste aansluithoogte van de opstal(len) op het aangrenzende openbare maaiveld conform de vigerende regelgeving.

Geluidsarm- trillingsvrij werken

Bij het aanbrengen (en eventueel verwijderen) van funderingsconstructies en damwanden wordt gebruik gemaakt van geluids- en trillingsarme technieken. Dat betekent dat traditioneel heien en/of trillen van damwanden en palen (heipalen en/of vibropalen) in beginsel niet toelaatbaar is. Hiervoor bestaan goede alternatieve systemen zoals gedrukte, geschroefde en/of geboorde systemen.

Huur werkterreinen
Voor het gebruik van werkterreinen buiten de erfpachtgrenzen dienen minimaal 8 weken voor start uitvoering afspraken te worden gemaakt en zal er separaat een werkterreinhuurovereenkomst worden opgesteld waarin een standaard vergoeding (€ 26 per m² werkterrein per jaar exclusief BTW, prijspeil 2016) voor de gemeente Amsterdam is opgenomen. In verband met de tijdige oplevering van de openbare ruimte zullen er nadere werkafspraken worden gemaakt over een tijdige ontruiming. De bereikbaarheid van het bouwterrein en de bouwlogistiek zal worden vastgelegd in een door de erfpachter op te stellen BLVC plan (zie onder).

Voor de goede orde wijst de gemeente u er op, dat het werkterrein voor zover dat buiten het in erfpacht uit te geven perceel ligt, aanvaard dient te worden in de staat waarin het zich bevindt. De gemeente is niet gehouden deze terreindelen functievrij te maken en/of maatregelen ten behoeve van de bouw te treffen.

Tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient u er voor zorg te dragen dat de onbebouwde gedeelten van het erfpachtterrein en het werkterrein van bouwmateriaal en afval zijn ontdaan teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributie-leidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen of in orde te maken. Zuidas treedt hierin als coördinator op. Over de precieze planning dient u dan ook in een vroeg stadium contact met hen op te nemen en hen gedurende de bouw van de voortgang op de hoogte te houden.

Voor het gebruik van het werkterrein buiten de erfpachtgrenzen dient de erfpachter te beschikken over een vergunning Werken In de Openbare Ruimte (conform gemeentelijke verordening WIOR). Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/werken-openbare/stappen-wior

BLVC
Voor wat betreft de aspecten Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC) zal de erfpachter een plan opstellen om de gevolgen van het bouwproject naar de omgeving in beeld te brengen, alsmede de vereiste maatregelen om zowel de bouwplaats als de direct aangrenzende gebieden en verkeersstromen voor wat betreft de BLVC-aspecten te waarborgen. Dit plan dient te passen binnen het BLVC-kader Zuidas d.d. 7 januari 2016 zoals opgenomen in de bijlage van onderhavige aanbieding. Het definitieve plan (hiervoor dient afstemming te hebben plaatsgevonden met Zuidas, Zuidasdok, Stadsdeel Zuid en nood- en hulpdiensten) dient u 8 weken voor aanvraag WIOR-vergunning aan de Gemeente ter goedkeuring voor te leggen.

Onderdeel van het plan is een werkterreintekening, met daarop aangegeven de bouwhekken; de in- en uitritconstructies, de bouwwegen binnen de werkgrenzen, bouwketen en bouwborden, kraanposities en laad- en losplaatsen. Tevens dient in de bouwfase speciale aandacht te worden besteed aan een veilige passage van bouwverkeer en langzaam verkeer (in- en uitritconstructies), het tegengaan van geluid en trillingsoverlast, het hanteren van de venstertijden van het bouwverkeer, te nemen tijdelijke verkeersmaatregelen (zoals verkeersregelaars, bouwsystematiek en bouwlogistiek).

De gemeente zal een bouwexploot uitbrengen waarin de huidige situatie van naastgelegen openbare ruimte schriftelijk en fotografisch worden vastgelegd (hoogtedeformatiemeting, foto-opname) voordat met de bouwwerkzaamheden wordt aangevangen.

Damwanden en Groutankers
Voor het aanbrengen van eventuele damwanden en groutankers zal een werkplan met berekeningen en tekeningen van damwanden en ankers moeten worden opgesteld. Dit werkplan zal minimaal twee maanden voor het aanbrengen van de damwanden en groutankers ter goedkeuring worden aangeboden aan de gemeente, en voorzien van goedkeuring van erfpachters of opdrachtgevers van aanpalende belendingen dan wel bouwterreinen Restanten van groutankers en groutproppen in de openbare ruimte (dwz buiten de erfpachtgrenzen) zullen in beginsel uit de bodem moeten worden verwijderd/vergruisd. Over de wijze waarop en de mate waarin zullen nog nadere afspraken gemaakt worden, voordat zal worden gestart met het aanbrengen van de groutankers.

Bestaande kabels en leidingen buiten de erfpachtgrenzen
Buiten de erfpachtgrenzen, doch binnen de beschikbare werkterreinen, kunnen zich kabels en leidingen (en lantaarnpalen van derden) bevinden. Deze dienen te allen tijde bereikbaar te zijn voor de betreffende eigenaar ten behoeve van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden. De erfpachter dient zich ervan te vergewissen

welke kabels en leidingen zich in de openbare ruimte en beschikbare werkterreinen bevinden en de vereiste beschermingsmaatregelen te treffen om schade te voorkomen. Schade die eventueel ontstaat door werkzaamheden komen ten laste van de erfpachter.

Nieuwe kabels en leidingen (ILT)
De erfpachter zal tijdig stappen ondernemen om leveringscontracten af te sluiten met de betreffende kabel- en leidingbedrijven. De gemeente zal de mantelbuizen aanleggen tussen de Integrale Kabel en Leidingen Tunnel (ILT) in de Mahlerlaan en de noordelijke erfpachtgrens van Kavel 4. De erfpachter is verplicht om het blok 4 aan te sluiten volgens het principe van de ILT en de toekomstige doorkoppelingen van de Kabel & Leidingen (Nuon Warmte/Koude, elektra en telecom) naar de naast gelegen blokken 1A, 1B, 2A, 2B en 3 van cluster 1 mogelijk te maken. Deze Kabel en Leidingen zullen voor zover mogelijk bij de bouw van de parkeergarage van blok 4 worden gerealiseerd. Hiervoor wordt in de parkeergarage een K&L tracé vastgesteld. De tekening van het tracé wordt bij de akte aangehecht.

Coördinatieoverleg
De erfpachter c.q. de bouwers zullen deelnemen aan uitvoerings- en coördinatieoverleg met gemeentelijke partijen en kabel- en leidingbedrijven met als doel de wederzijdse bouwwerkzaamheden optimaal op elkaar af te stemmen. De bouw dient te worden aangemeld bij het gemeentelijk coördinatenstelsel http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisaties/sites/coordinatiestelsel/

Bijlagen:
- BLVC kader Zuidas, d.d. 7 januari 2016
- Verkennend Bodemonderzoek Kavel 4 Zuidas (deelgebied Gershwin, Amsterdam), d.d. 14 januari 2015

Gemeente Amsterdam

BLVC-kader Zuidas

BEREIKBAARHEID	
Verkeersstromen langs werk	
1	Omleidingsroutes voor langzaam verkeer (fietsers en voetganger) worden in aantal tot een minimum beperkt. Extra oversteek bewegingen in omleidingsroutes voor langzaam verkeer worden alleen toegepast indien dit echt niet anders kan. Omleidingsroutes voor langzaam verkeer zijn gebaseerd op de kortste route, (sociaal) veilig en obstakelvrij. Tijdelijke verkeersroutes dienen te zijn voorzien van goed begaanbare verharding en voldoende verlichting. Looproutes en oversteekplaatsen dienen op een comfortabele manier bruikbaar te zijn voor mensen met een beperking, voetgangers met rolkoffers, kinderwagens en mensen op hoge hakken. Opdrachtnemer dient zorg te dragen voor duidelijke en overzichtelijke bewegwijzering voor de loop- en fietsroutes.
2	De omliggende woningen, kantoren, voorzieningen, entrees parkeergarages en nooduitgangen dienen te allen tijde goed bereikbaar te zijn voor gebruikers, bewoners en nood- en hulpdiensten.
Verkeersstromen door gebied	
3	Alle noord-zuidverbindingen in het Zuidas gebied en de oost-west verbinding over de De Boelelaan dienen in stand te blijven voor autoverkeer in 2 richtingen behalve in het weekend, de nachten en de vakantieperioden (schoolvakanties regio noord). Langzaam verkeer (fietser, voetgangers en minder validen) dient te allen tijde doorgang te hebben in twee richtingen.
4	Wanneer de regulier beschikbare wegcapaciteit verminderd moet worden, dan moet in het BLVC-plan gemotiveerd aangetoond worden dat dit niet tot onacceptabele filevorming leidt.
5	Alle werkzaamheden op parallelle routes moeten vooraf op elkaar worden afgestemd, om te voorkomen dat er gelijktijdig hinder veroorzaakt wordt.
6	Routing van bouwverkeer op het stedelijk wegennet dient gebaseerd te zijn op de minste overlast, waarbij zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van het hoofdnet auto.
Onttrekken openbare ruimte aan de stad	
7	Er wordt zo min mogelijk en zo kort mogelijk openbare ruimte onttrokken aan de stad. Hierbij wordt nagestreefd om onttrekking zoveel mogelijk in aaneengesloten perioden te laten plaatsvinden, zodat wordt voorkomen dat (verkeers-)situaties frequent wijzigen.
8	Nabij gelegen woningen, bedrijven en voorzieningen moeten tijdens de bouwfase bereikbaar blijven. Dit geldt 24x7 en ook voor bevoorrading van bedrijven, vrij houden van nooduitgangen, entrees parkeergarages et cetera.
Parkeren bouwvakkers	
9	In het Zuidas gebied tussen Parnassusweg en Beethovenstraat mag niet worden geparkeerd op de bouwplaats, behoudens een calamiteitenauto. In het BLVC-plan dient te worden benoemd hoe hiermee wordt omgegaan.
Bouwlogistiek	
10	Het 'just in time delivery' principe geldt voor alle bouwlogistiek in Zuidas. Hierdoor hoeven minder bouwmaterialen te worden opgeslagen op bouwterreinen waardoor de omvang

	ervan beperkt kan blijven.
11	Het verkeer in en rondom het projectgebied (directe omgeving van de bouwplaats, inclusief eventuele omleidingen die door opdrachtnemer zijn ingesteld) dient op een veilige wijze afgewikkeld te worden. Opdrachtnemer dient gepaste maatregelen te treffen om dit te borgen.
12	Achteruitrijdend bouwverkeer is slechts toegestaan als de aannemer kan aantonen dat er geen andere oplossing mogelijk is. Begeleiding met een verkeersregelaar is dan vereist.
13	Bouwverkeer mag niet wachten of stilstaan op de openbare weg.
LEEFBAARHEID	
Uitstraling tijdelijk ingerichte situatie	
14	Tijdelijk ingerichte openbare ruimte (3 maanden of langer) dient zoveel mogelijk dezelfde uitstraling te hebben als definitief ingerichte openbare ruimte. Dit geldt zowel voor de inrichting, de materialisatie als het beheer- en onderhoudsregime.
15	Bouwhekken dienen een hoogwaardige uitstraling te hebben, schoon gehouden te worden, dicht of halfdicht te zijn, in een rechte lijn te staan, onderling gekoppeld te zijn, bij voorkeur een (kunst)uiting (van bouwproject of anders) of een groenvoorziening te bevatten en indien langer dan 3 maanden geplaatst in de grond verankerd. Tevens moet het niet mogelijk zijn om fietsen aan de hekken vast te zetten. Uitkijkpunten waar zicht is op de bouwplaats worden aangemoedigd.
16	De bouwhekken dienen goed en eenvoudig afsluitbaar te zijn d.m.v. een schuifpoort wanneer deze langer dan 3 maanden staan. Deze schuifpoort na elke passage sluiten.
17	Uitingen op de bouwhekken worden aangemoedigd en dienen ter akkoord voorgelegd te worden aan Zuidas.
18	Bouwborden worden op zijn vroegst geplaatst vanaf moment van de erfpachtuitgifte.
19	De opdrachtgever maakt en plaatst een goed zichtbaar bouwbord. De inhoud en uitstraling wordt afgestemd met de Zuidas, gemeente Amsterdam (team communicatie). Bouwborden in opdracht van de gemeente (of gezamenlijke projecten) voldoen aan de huisstijl van de gemeente Amsterdam.
20	Het bouwbord wordt voorzien van de volgende informatie: • Project, waarvoor dienen de werkzaamheden • Wanneer zijn de werkzaamheden naar verwachting gereed • De naam 'Zuidas' wordt genoemd • Telefoonnummer contactpersoon • Waar mogelijk een impressie van het op te leveren project
21	Bouwborden hebben een ingetogen chique uitstraling en zijn terughoudend in omvang, kleur en lichtniveau.
22	Reclame op bouwborden en - hekken is niet toegestaan, met uitzondering van een artist impression van het eigen project.
23	Het is de opdrachtnemer verboden om reclame uitingen van derden op of rondom het bouw- en werkterrein te hebben, met uitzondering van een artist impression van het project zelf.
24	Het aanbrengen van een eigen logo of vlaggen is toelaatbaar mits de reclame uiting een ingetogen chique uitstraling heeft en terughoudend in omvang, kleur en lichtniveau is. Er is één eigen reclame uiting per zijde van het bouw- en werkterrein toegestaan.
Overlast geluid, trillingen en verlichting	

25	Geluid en trillingen als gevolg van de werkzaamheden (zoals bijvoorbeeld graven en slopen) worden tot een minimum beperkt. Hiertoe moet opdrachtnemer een plan uitwerken en in het BLVC-plan opnemen.
26	Bij het aanbrengen (en eventueel verwijderen) van funderingsconstructies en damwanden wordt gebruik gemaakt van geluids- en trillingsarme technieken. Dat betekent dat traditioneel heien en/of trillen van damwanden en palen (heipalen en-of vibropalen) in beginsel niet toelaatbaar is. Hiervoor bestaan goede alternatieve systemen zoals gedrukte, geschroefde en-of geboorde systemen. Deze eis is niet van toepassing indien in een project korte damwanden worden gebruikt (max. 13 meter). Bovengenoemde geluids- en trillingsarme technieken zijn onder voorbehoud van technische haalbaarheid. Indien dit aan de orde is moet de technische onhaalbaarheid zeer goed worden onderbouwd in het BLVC-plan.
27	Het is verboden om motoren van werkvoertuigen/vrachtwagens onnodig te laten draaien, zodanig dat de directe omgeving hiervan geen stank- en geluidhinder ondervindt.
28	Spelende radio's en muziekinstallaties op de bouwplaats zijn niet toegestaan.
29	Geluid producerende installaties (waaronder pompbemaling) dienen zo ver mogelijk van de aangrenzende kantoren, woningen en voorzieningen te worden geplaatst. Als plaatsing op afstand niet mogelijk is waardoor onacceptabele hinder zal worden ervaren dienen geluid beperkende maatregelen te worden toegepast, en benoemd in het BLVC-plan.
30	Door opdrachtnemer geplaatste (bouw)verlichting dient niet storend te zijn voor bewoners en gebruikers van omliggende woningen en gebouwen en voor verkeersdeelnemers (bijvoorbeeld door de uitstraling buiten het bouwterrein met lichtkappen te beperken).
Werktijden	
31	Werktijden bij nieuwbouw waarvoor een omgevingsvergunning is verleend: maandag tot en met zaterdag 7.00 tot 19.00 uur. Hiervan kan bij hoge uitzondering worden afgeweken als wordt aangetoond dat er geen alternatieven zijn. Zuidas dient hier vooraf schriftelijk akkoord op te geven, vervolgens dient een werktijden ontheffing te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag. Werktijden bij infrastructuur is maatwerk en moet als zodanig worden afgewogen. Hierbij kan het 'kort en hevig' principe worden toegepast, met bijvoorbeeld nachtwerk, om de verkeershinder te voorkomen.
Omgevingssensitiviteit	
32	De ontwikkelaar/bouwer dient te zijn aangesloten zijn bij Bewuste Bouwers of een vergelijkbare certificering te voeren.
VEILIGHEID	
Schoon, heel en veilig	
33	Plaatsing van bouwhekken en de inrichting van de bouwplaats dient zodanig te zijn dat er geen nissen, tunnels en onoverzichtelijke hoeken in de openbare ruimte ontstaan.
34	Het bouwterrein is schoon en opgeruimd. Voorkom vervuiling op en buiten de bouwplaats. Eventuele vervuiling direct opruimen. Tijdelijke opslag van (bouw-) materialen beperken. Opslag van kleine materialen is alleen toegestaan in containers en binnen het afgezette bouw- en/of werkterrein. Geen vuilniszakken buiten de keet. Afval regelmatig afvoeren en graffiti / plakreclame dienen te worden verwijderd. Bedrijfsnamen op de bouwketen worden toegestaan, mits ingetogen afgebeeld. Andere uitingen op de bouwketen zijn niet

	toegestaan.
35	Er worden maatregelen genomen om de veiligheid van passanten te borgen bij het passeren van het bouw- en of werkterrein zodat langzaam verkeer niet omgeleid hoeft te worden, bijvoorbeeld bij hoogbouw.
36	Tijdelijke voorzieningen buiten de bouwplaats zoals fietsomleidingen, verkeersborden, loopbruggen, transportbanden, dienen beheerd en onderhouden te worden door opdrachtnemer.
COMMUNICATIE	
37	Het BLVC-plan dient door ontwikkelaar/bouwer (in bijzijn van medewerker Zuidas) besproken te worden met de directe stakeholders (woonachtig of gevestigd naast bouwterrein).
38	Er dient actief deelgenomen te worden aan (informatie)bijeenkomsten met de omgeving (maandelijks). Men, is daar aanspreekbaar op het bouwproces en het gedrag van de aannemers. Er geldt een inspanningsverplichting om (pro)actief de relatie met stakeholders in algemene zin goed te krijgen en te houden.
39	Er dient een organisatie te zijn ingericht die in geval van calamiteiten altijd (24/7) bereikbaar is, met toegang tot de hoofduitvoerder. Dit dient te worden uitgewerkt in het BLVC-plan. Bij de entrees van het werkterrein staat een bordje met een noodnummer, zodanig dat de daarvoor aangewezen contactpersoon in geval van calamiteiten voor iedereen bereikbaar is.
40	Het team communicatie Zuidas van de gemeente Amsterdam heeft een regisserende en faciliterende rol in de communicatie richting omgevingspartijen en wordt daarbij actief betrokken.
41	De ontwikkelaar/bouwer is de afzender en uitvoerder van de eigen communicatie-uitingen. De ontwikkelaar/bouwer is zowel verantwoordelijk voor de inhoudelijke informatie als voor de tijdige en zorgvuldige uitvoering van de bouwcommunicatie. Voor werkzaamheden in de openbare ruimte in opdracht van een gemeentelijke opdrachtgever is gemeente Amsterdam afzender en uitvoerder van de communicatie.
42	De ontwikkelaar/bouwer dient alle (bouw)communicatie vóór uitvoering af te stemmen met team communicatie van Zuidas, gemeente Amsterdam (inclusief perswoordvoering)
43	Alle meldingen en klachten die binnenkomen bij de ontwikkelaar/bouwer, dienen direct te worden gemeld aan de omgevingscoördinator Zuidas (omgevingscoordinator@zuidas.nl), en in beginsel zo spoedig mogelijk maar uiterlijk binnen drie werkdagen te worden afgehandeld. In beginsel worden calamiteiten op het werk die de omgeving kunnen treffen, direct opgelost door ontwikkelaar/bouwer en gemeld aan omgevingscoördinator Zuidas.
Planning	
44	Zes weken voor de start uitvoering levert de ontwikkelaar/bouwer een communicatieplanning aan bij team communicatie van Zuidas. In samenspraak met Zuidas wordt bepaald welke mijlpalen worden gecommuniceerd en via welke middelen dit wordt gedaan.
45	De ontwikkelaar/bouwer is verantwoordelijk voor het aanleveren van alle informatie over

	de bouwwerkzaamheden, bouwmethodes, tijdelijke inrichting, alternatieve routes, planning en hinder voor omgeving, zodanig dat de omgeving tijdig en volledig geïnformeerd kan worden.
46	Tijdens de uitvoering laat de ontwikkelaar/bouwer uiterlijk 2 weken van te voren weten aan het team communicatie van Zuidas wanneer mijlpalen als bijv. aanbrengen fundering, betonstorten, vlinderen worden uitgevoerd of als er wijzigingen zijn in de planning.
47	Werkzaamheden die door geplande werkzaamheden overmatige hinder voor de omgeving veroorzaken (geluid, stank, trillingen, stof, bereikbaarheid en dergelijke) mogen pas worden uitgevoerd als de omgeving hierover op tijd (ten minste een week van te voren) is geïnformeerd.
AFWIJKEN VAN BOVENSTAANDE EISEN	
48	Indien er niet voldaan kan worden aan een van de eisen die gesteld zijn in dit BLVC-kader, is afwijking in beginsel mogelijk, mits afdoende aangetoond en onderbouwd in het BLVC-plan, ter beoordeling van Zuidas. . Hiervoor geldt het volgende: • Kleine afwijkingen worden onderbouwd en voor akkoord voorgelegd aan de Zuidas projectmanager voordat het plan voor akkoord wordt voorgelegd in het Coordinatieoverleg Zuidas (CZA). • Grote afwijkingen (waaronder in ieder geval afwijkingen op de voorgeschreven geluids- en trillingsarme technieken voor het aanbrengen van fundering en damwanden) worden onderbouwd en met advies van het Coordinatieoverleg Zuidas (CZA) voor akkoord voorgelegd aan de directie van Zuidas.
PROJECT SPECIFIEKE EISEN	
49	Deze zijn in te vullen door het projectteam van Zuidas. Hier kunnen eisen opgenomen worden die gelden voor een specifieke situatie of specifiek project. Hierbij kan gedacht worden aan onderwerpen zoals bijvoorbeeld: • Beschikbaar gestelde bouw- en of werkterreinen; • Afwijkende eisen nabij scholen.
ROLLEN EN PROCESSTAPPEN	
Partijen & gremia	
Omgevingsdienst NZKG (OD)	Verleent omgevingsvergunningen, en handhaaft hierop.
Stadsdeel zuid	De vergunningverlening en handhaving op het gebied van bereikbaarheid en de kwaliteit van de openbare ruimte worden uitgevoerd door het stadsdeel Zuid. Het stadsdeel verleent de vergunning 'Werken in openbare ruimte' (WIOR). De gebiedsbeheerder van het stadsdeel kan hierop handhaven.
Uitvoeringscoördinatieoverleg (UCO)	Er worden in meerdere deelgebieden periodiek UCO's (Amstelveenseweg, Parnassusweg, Beethovenstraat, Europaboulevard) georganiseerd, geordend aan de 4 noord-zuid assen. Doel van deze overleggen is de uitvoering van naastgelegen projecten in de Zuidas op detailniveau met elkaar af te stemmen. Om de werkzaamheden van de verschillende projecten op elkaar

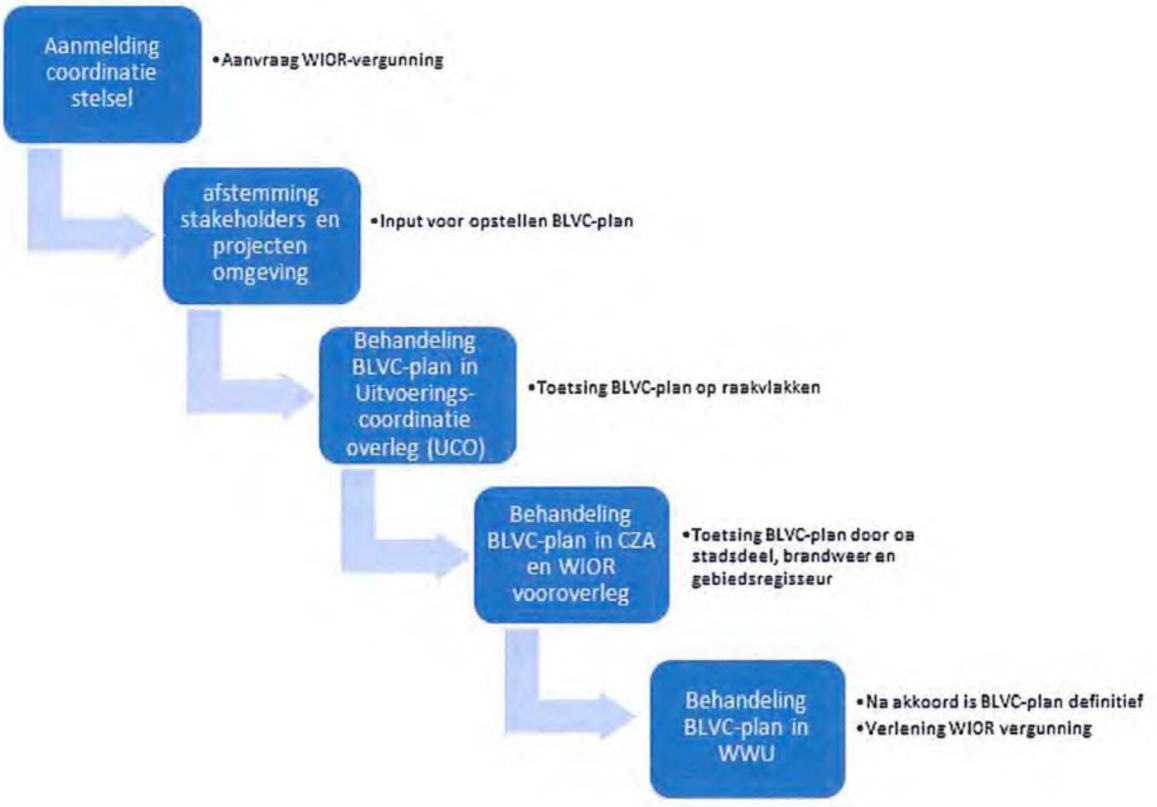
	af te stemmen dient het BLVC-plan in detail besproken en afgestemd te worden met de omgevingsprojecten in het UCO. Het overleg vindt normaliter elke 4 weken plaats.
Coördinatieoverleg Zuidas (CZA)	Doel van dit overleg is de uitvoering van alle verschillende projecten in het Zuidasgebied op elkaar af te stemmen, zodanig dat de uitvoering van alle projecten doorgang kunnen vinden en de omgevingshinder in het Zuidasgebied geminimaliseerd wordt. Tevens dient dit overleg als platform om kennis te delen en beleidslijnen te ontwikkelen om bovenstaande doelstelling te bereiken.
WIOR-vooroverleg	Deze werkgroep met onder andere wegbeheerder en nood- en hulpdiensten heeft tot doel concept BLVC-plannen te toetsen, voordat plannen kunnen worden geagendeerdin de WWU.
Werkgroep Werk in Uitvoering (WWU)	Deze werkgroep heeft tot doel om bindend advies uit te brengen op BLVC-plannen voor werken die op hoofdnetten OV, fiets en auto zullen plaatsvinden.
Bereikbaarheid Amsterdam Zuid (BAZ)	In deze werkgroep participeren R.W.S., Prorail, Provincie Noordholland, gemeente Amsterdam, gemeente Amstelveen en de S.R.A. De werkgroep BAZ heeft tot doel om de bereikbaarheid van Amsterdam Zuid in stand te houden gedurende de periode van de bouw van Zuidasdok.
Gebiedsregisseur Zuidas	De voorzitter van het CZA overleg is de gebiedsregisseur Zuidas. Deze persoon is verantwoordelijk voor het operationaliseren van de afstemming binnen het CZA, zodanig dat de optimale bereikbaarheid en kwaliteit binnen het gebied Zuidas gewaarborgd wordt en tegelijkertijd de verschillende bouwactiviteiten in het gebied, binnen deze randvoorwaarde, efficiënt verloopt, ongeacht welke partij opdrachtgever is. Hij probeert vanuit die hoedanigheid o.a. belangrijke partijen bij elkaar te brengen, inhoudelijke knelpunten te signaleren en oplossingen aan te dragen. Bij een dreigende impasse/ conflict tussen afzonderlijke uitvoeringsorganisaties, zorgt de gebiedsregisseur CZA voor escalatie.
Omgevingscoördinator Zuidas	De omgevingscoördinator Zuidas is toezichthouder op een juiste uitvoering zoals vastgelegd in het BLVC-plan en is bevoegd om ad hoc maatregelen te nemen ten behoeve van de BLVC (veiligheid, doorstroming verkeer etcetera). Indien handhaving nodig is wordt de gebiedsbeheerder van het stadsdeel ingeschakeld.
Processtappen	
50	In het BLVC-plan dient expliciet te zijn opgenomen: 1. dat conform de eisen in dit kader wordt gewerkt; 2. hoe en waarom bepaalde keuzen zijn gemaakt;

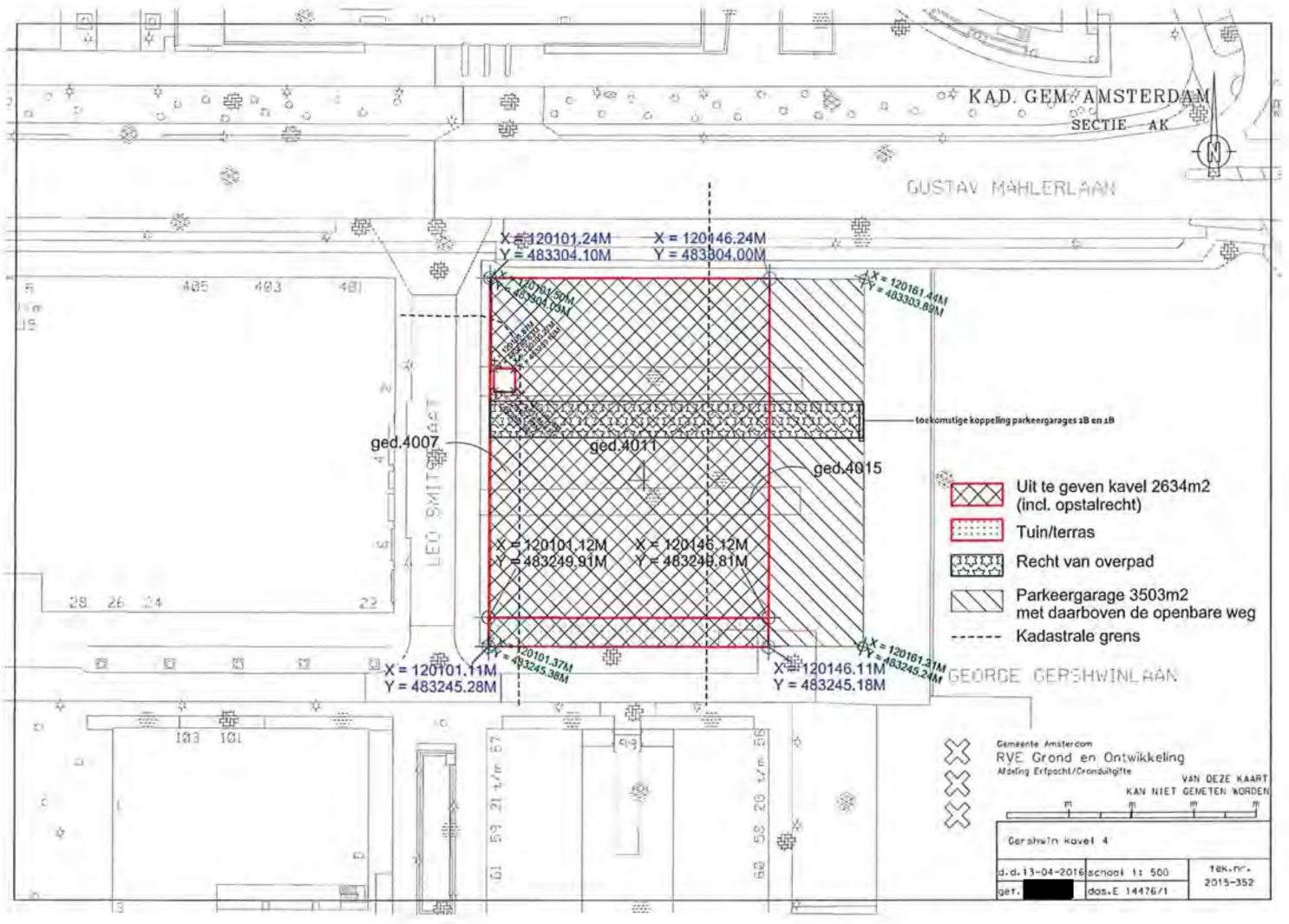
	3. indien van toepassing: aan welke eisen van dit BLVC-kader niet kan worden voldaan en waarom niet (onderbouwing).
51	De ontwikkelaar/bouwer dient op basis van voorliggend BLVC-kader een BLVC-plan uit te werken welke de specifieke aanpak beschrijft voor het project en de locatie waar het plaatsvindt. Het plan dient te voldoen aan de eisen in dit BLVC-kader en aan onderstaand genoemde 'overige documenten'. Ontwikkelaar/bouwer dient, in aanvulling op de standaard werkwijzen en Amsterdamse richtlijnen, onderstaande procedures te volgen ter vaststelling van het BLVC-plan.
52	Ontwikkelaar/bouwer dient het concept BLVC-plan af te stemmen met andere projecten die invloed kunnen hebben (raakvlakken) en met stakeholders in het (omliggende) gebied, waaronder bijvoorbeeld huurders van kantoren, voorzieningen en bewoners in de nabijheid.
53	Ontwikkelaar/bouwer neemt actief deel aan het Uitvoeringscoördinatieoverleg van het betreffende gebied, het Coördinatieoverleg Zuidas (CZA), het WIOR vooroverleg, en de WWU. Hij agendeert het concept BLVC-plan in deze gremia voor afstemming en verkrijgen van akkoord.
54	Ontwikkelaar/bouwer dient uiterlijk drie weken voor start uitvoering van de bouwwerkzaamheden een WIOR-vergunning aan te vragen bij de wegbeheerder, stadsdeel Zuid, op basis van het in het CZA en indien van toepassing WWU goedgekeurde BLVC-plan.
55	Ontwikkelaar/bouwer dient een kopie van de WIOR-vergunning voor aanvang van de werkzaamheden aan de Zuidas omgevingscoördinator te overhandigen.
56	Ontwikkelaar/bouwer dient voor dit project een professionele omgevingsmanager in te zetten. De omgevingsmanager dient ervaring te hebben met complexe projecten in een stedelijke omgeving en is verantwoordelijk voor de uitwerking en naleving van het BLVC-plan. Deze persoon dient een stevig mandaat te hebben en kan het werk stil leggen of bijsturen indien tijdens de uitvoeringsfase niet conform het BLVC-plan wordt gehandeld.

OVERIGE DOCUMENTEN

Ontwikkelaar/bouwer dient ten behoeve van het BLVC-plan kennis te nemen van en te werken conform bestaande werkwijzen en procedures in Amsterdam en nationale richtlijnen, waaronder:

- Verordening Werken in de Openbare Ruimte, WIOR (oktober 2009);
- Nadere Regels behorende bij de Verordening WIOR. De Nadere Regels geven invulling aan de artikelen 3, 4, 5, 11 en 26 van de Verordening WIOR;
- Het Coordinatiestelsel Werken aan de Weg en hiermee verband houdende processen;
- Handboek Zo Werken Wij in Amsterdam, Op straat (versie 2);
- Richtlijnen WWU, Werkgroep Werk in Uitvoering (WWU, april 2010);
- De meet- en beoordelingsrichtlijnen A, B en C van Stichting Bouwresearch (SBR);
- De richtlijnen voor Werk in Uitvoering genoemd in publicatie 96b van het CROW;
- Richtlijn Bouwlawaai van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (19 februari 2013).


Aanmelding coordinatie stelsel
•Aanvraag WIOR-vergunning
afstemming stakeholders en projecten omgeving
•Input voor opstellen BLVC-plan
Behandeling BLVC-plan in Uitvoerings-coordinatie overleg (UCO)
•Toetsing BLVC-plan op raakvlakken
Behandeling BLVC-plan in CZA en WIOR vooroverleg
•Toetsing BLVC-plan door oa stadsdeel, brandweer en gebiedsregisseur
Behandeling BLVC-plan in WWU
•Na akkoord is BLVC-plan definitief
•Verlening WIOR vergunning


KAD. GEM. AMSTERDAM
SECTIE AK
GUSTAV MAHLERLAAN
X = 120101.24M
Y = 483304.10M
X = 120146.24M
Y = 483304.00M
X = 120161.44M
Y = 483303.89M
toekomstige koppeling parkeergarages 1B en 1B
ged.4007
ged.4011
ged.4015
LEO SMIT LAAN
X = 120101.12M
Y = 483249.91M
X = 120146.12M
Y = 483249.81M
X = 120101.11M
Y = 483245.28M
X = 120146.11M
Y = 483245.18M
X = 120161.31M
Y = 483245.24M
GEORGE GERSHWINLAAN
Uit te geven kavel 2634m2
(incl. opstalrecht)
Tuin/terras
Recht van overpad
Parkeergarage 3503m2
met daarboven de openbare weg
Kadastrale grens
Gemeente Amsterdam
RVE Grond en Ontwikkeling
Afdeling Erfpacht/Gronduitgifte
VAN DEZE KAART
KAN NIET GEMETEN WORDEN
Gershwin kavel 4
d.d. 13-04-2016
schaal 1: 500
tek.nr.
2015-352
dos.E 14476/1