064

Bezoekadres
Rhijnspoorplein 1
1091 GC Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 6111
Fax 020 552 6101



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Projecten
Afdeling Gronduitgifte

Woningbouwvereniging Het Oosten
T.a.v. de heer [redacted]
Postbus 90322
1006 BH AMSTERDAM

| | | | |
|---|---|---|---|
| Datum | 16 april 2004 | | |
| Ons Kenmerk | 2004.003.568 | Projectnaam | Nieuw-Argentinië (OHK) |
| Dossiernummer | E 7116/1 | Plannummer | 789.01 |
| Behandeld door | mevr.drs. [redacted] | | |
| Doorkiesnummer | 020 552 6348 | | |
| E-mail | [redacted]@oga.amsterdam.nl | | |

Bijlage

Algemene Bepalingen 2000 (reeds in uw bezit)
Terreinspecificatie en nadere informatie
Tekening nr. 2003-459
Bericht van acceptatie
Financieel overzicht
Plan van Aanpak Broedplaats van de gemeente Amsterdam van 21 juni 2000
Nota Broedplaats Amsterdam, Toewijzing en Handhaving vastgesteld op 12 november 2001(reeds in uw bezit)
Protocol Oostelijke Handelskade voor de compartimenten A t/m E (versie 3 d.d. 10 nov. 2000) (reeds in uw bezit)

Onderwerp

Definitieve erfpachtaanbieding van appartementsrechten op het terrein gelegen aan de Oostelijke Handelskade, Nieuw-Argentinië (markt)

Geachte heer [redacted]

Onder verwijzing naar de gevoerde onderhandelingen tussen vertegenwoordigers van Woningbouwvereniging Het Oosten (verder te noemen de erfpachter) en de gemeente Amsterdam (verder te noemen de gemeente) bied ik u hierbij, onder de in deze brief vermelde voorwaarden in erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op tekening nr. 2003-459 met enkele lijnarcering aangegeven terrein en het daarop gebouwde en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementen A-1 tot en met A-4, met uitzondering van de 73 sociale huurwoningen en de 48 parkeerplaatsen t.b.v. de sociale huurwoningen. Deze appartementsrechten omvatten voor fase I 102 vrije sector(meergezins)-koopwoningen, 114 overbouwde parkeerplaatsen, een deel van de 1.996 m² brutovloeroppervlak bedrijfsruimte (maximaal 30% kantoor) waarvan 400 m² bvo t.b.v. broedplaatsen en voor fase II vrije sector(meergezins)-koopwoningen, overbouwde parkeerplaatsen en overig deel van de 1.996 m²

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

brutovloeroppervlak bedrijfsruimte (maximaal 30% kantoor) waarvan 400 m² bvo t.b.v. broedplaatsen.

Het door u in samenwerking met de opdrachtgever voor de overige appartementsrechten te bebouwen terrein is gelegen aan de Oostelijke Handelskade en Veemkade.
Het terrein is kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie N, nr. 4221 ged., 4223 ged., sectie A, nr. 7333 en 8028 ged. en is groot ongeveer 8.297 m².

Nadat ik het bericht van acceptatie (zie bijlage) ondertekend van u retour heb ontvangen zal ik het gemeentebestuur voorstellen de appartementsrechten aan u of nader door u te noemen principaal / principalen in erfpacht uit te geven tegen een jaarlijkse vergoeding (indexcanon) van € [redacted]

Ik wijs u er nadrukkelijk op, dat het besluit tot uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan het gemeentebestuur van Amsterdam.

OPDRACHTGEVER OVERIGE APPARTEMENTSRECHTEN / SAMENWERKING

Het te realiseren appartementencomplex omvat naast de u hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrechten 73 sociale huurwoningen waaronder een logiesgebouw t.b.v. zwerfjongeren met 48 overbouwde parkeerplaatsen, die de gemeente aan de Woningbouwvereniging Het Oosten in erfpacht uit zal geven.

Gezien de technische en juridische samenhang van het te realiseren project dient u de voorbereiding en realisering etc. van het bouwplan in overleg met de andere opdrachtgever te regelen.

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Omdat bij dit project voor de onderscheiden bestemmingen sprake is van verschillende uitgifteregimes, geeft de gemeente vooraf door haar gevormde appartementsrechten uit.

Ik verzoek u, in overleg met de zakelijk gerechtigde van de andere appartementsrechten, een in Amsterdam gevestigde notaris opdracht te verstrekken de splitsing in appartementsrechten voor te bereiden. Het is namelijk, gelet op de toekomstige beheerssituatie uiterst wenselijk, dat de

toekomstige zakelijk gerechtigden zoveel mogelijk zelf de inhoud van de splitsingsakte, -tekening en -reglement kunnen bepalen.
De concept-splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens dienen zo spoedig mogelijk ter goedkeuring aan het Ontwikkelingsbedrijf te worden toegestuurd.
De met de splitsing in appartementsrechten gepaard gaande kosten alsmede de kosten van de kadastrale inmeting en vorming van een kadastraal perceel worden conform de in het splitsingsreglement te bepalen verhouding over de toekomstige zakelijk gerechtigden verdeeld.
U dient tevens zorg te dragen voor de kadastrale inmeting inclusief de afgifte van een kadastraal nummer voor de ondergrond van het appartementen-complex.

Met u is de volgende splitsingstructuur overeengekomen:
Hoofdsplitsing:
A - 1: 102 vrije sector koopwoningen c.a (fase I)
A- 2: parkeerkelder met 114 parkeerplaatsen (fase I)
A- 3: bedrijfsruimten (fase 1)
A- 4: vrije sector koopwoningen c.a, bergingen fase II, 73 sociale huurwoningen, parkeerplaatsen en bedrijfsruimten (fase II)
Vervolgens worden de hoofdappartementsrechten A-1, A-2 en A- 4 ondergesplitst:

Hoofdappartementsrecht A-1:
A- 5 t/m A- 106: elk omvattende één koopwoning

Hoofdappartementsrecht A- 2:
A- 107 t/m A- 208: 102 parkeerplaatsen t.b.v. koopwoning
A- 209 t/m A- 220: 12 parkeerplaatsen t.b.v. bedrijfsruimten

Hoofdappartementsrecht A- 4 (conform uw opgave d.d. 6 april 2004):
A- 221: omvattende koopwoningen c.a
A- 222: omvattende parkeerplaatsen
A- 223: omvattende bedrijfsruimten
A- 224: omvattende sociale huurwoningen

Uitgangspunt blijft wel dat minimaal 73 sociale huurwoningen worden gerealiseerd.
In verband met de mogelijkheid dat de indeling van het gebouw in fase II kan worden aangepast, zal de ondersplitsing van appartementsrecht A-4 pas uitgevoerd worden wanneer de indeling definitief vaststaat.
De invulling van de definitieve ondersplitsing zal plaatsvinden bij bestuurlijke besluitvorming.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Onderappartementsrecht A- 222 (uitsluitend de parkeerplaatsen t.b.v. de sociale huurwoningen) zal samen met het onderappartementsrecht A- 224 worden uitgegeven aan Woningbouwvereniging Het Oosten onder de Algemene Bepalingen voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998.

Teneinde vóór de ingangsdatum van de erfpacht de bestuurlijke besluitvorming inzake de splitsing in appartementsrechten en inzake de erfpachtuitgifte te kunnen regelen heb ik de concept-splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens uiterlijk twee maanden voor deze ingangsdatum nodig.

ERFPACHTVOORWAARDEN

De uitgifte in erfpacht zal geschieden onder de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 689 van 15 november 2000 (verder te noemen Algemene Bepalingen).

Op grond van deze Algemene Bepalingen geeft de gemeente de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht uit tegen een indexcanon. Naast de jaarlijks te indexeren canon kan de erfpachter ook kiezen voor een vaste canon voor 10 jaar of een vaste canon voor 25 jaar. Deze canons worden bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met door het College van Burgemeester en Wethouders vast te stellen canonpercentages. Tenslotte kan de erfpachter de canon over het lopend 50-jarig tijdvak vooruit betalen door betaling van een afkoopsom. Voor de uitwerkingen hiervan verwijs ik u kortheidshalve naar de Algemene Bepalingen en naar het onderdeel financiële gegevens in deze brief.

Bij de aanvang van ieder nieuw 50-jarig tijdvak kan de gemeente nieuwe Algemene Bepalingen van toepassing verklaren. Tevens vindt herziening van de canon plaats op basis van een opnieuw berekende grondwaarde. Indien de erfpachter het met de herziene canon niet eens is, vindt vaststelling van de canon plaats door drie deskundigen.

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

1. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:

A. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
B. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het College van Burgemeester en Wethouders behoeft;
C. de ondergrond van het appartementencomplex bij aanvang van de erfpacht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 2a. genoemde bestemmingen;

2a. de appartementsrechten zijn bestemd tot 102 vrije sector(meergezins)-koopwoningen, 114 overbouwde parkeerplaatsen, een deel van de 1.996 m² brutovloeroppervlak bedrijfsruimte (maximaal 30% kantoor) waarvan 400 m² bvo t.b.v. broedplaatsen voor wat betreft fase I en voor fase II vrije sector(meergezins)-koopwoningen, overbouwde parkeerplaatsen en het overig deel van de 1.996 m² brutovloeroppervlak bedrijfsruimte (maximaal 30% kantoor) waarvan 400 m² bvo t.b.v. broedplaatsen; de gebruiksvloeroppervlakte (gbo) voor de woningen bedraagt in totaal 24.981 m²;

2b. de erfpachter is verplicht de onder 2a. genoemde appartementsrechten elk overeenkomstig hun bestemming te gebruiken;

3a. de onder 2a. genoemde bedrijfsruimte met een broedplaatsfunctie van in totaal 400 m² bvo worden mede uitgegeven onder de voorwaarden zoals geregeld in het Plan van Aanpak Broedplaats van de gemeente Amsterdam van 21 juni 2000 en de Nota Broedplaats Amsterdam, Toewijzing en Handhaving vastgesteld op 12 november 2001;

3b. de aanvangshuur voor de bedrijfsruimte genoemd onder 3a. bedraagt € [redacted] per m² v.v.o. per jaar per datum prijspeil 1 januari 2004, met jaarlijkse CBS-indexering (werknemers laag);

3c. de onder 3a. aangegeven broedplaatsfunctie kan alleen worden gewijzigd onder schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders.

4. 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 complex 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 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;

5a. de erfpachter is verplicht om gezamenlijk met de zakelijk gerechtigde van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten met de bebouwing van het terrein aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van de erfpacht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;

5b. de bebouwing van het terrein en de eventuele inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 42 maanden na ingangsdatum recht; ingangsdatum recht is 1 mei 2004 en de datum van voltooiing is derhalve 1 november 2007;

5c. van het gestelde onder 5a en 5b mag slechts worden afgeweken na voorafgaande, schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders;

6a. de erfpachter dient de onderdoorgang aan de zuidzijde (arcade) en de poort op het erfpachtterrein te realiseren, voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan, waarop door de gemeente een bouwvergunning is afgegeven en zoals met rasterarcering en zwarte ondergrond aangegeven areaal op de tekening nr. 2003-459;

6b. de erfpachter dient in dat verband de verticale gedeeltes en het horizontale gedeelte, zijnde de zijwanden respectievelijk het plafond van de onderdoorgang (arcade) en de poort te realiseren, zowel ruwbouw als afwerking en het horizontale loopgedeelte van de onderdoorgang en de poort te realiseren, alleen de ruwbouw;

6c. de erfpachter is verplicht te gedogen, dat het op tekening nr. 2003-459 met rasterarcering en zwarte ondergrond aangegeven areaal, de onderdoorgang aan de zuidzijde (arcade) en de poort, openbaar toegankelijk zal zijn;

6d. de erfpachter is bekend met het feit, dat de gemeente i.c. stadsdeel Zeeburg voor de openbaar toegankelijke onderdoorgang de bestrating en de verlichting zal aanleggen en vervolgens zal onderhouden;

7a. de erfpachter is bekend met het feit dat aan de zuidzijde van het plan sprake is van een permanente damwand zijnde de verloren bekisting van de buitenwand van de parkeergarage;

7b. in aanvulling op artikel 13. lid 1. sub b. van de Algemene Bepalingen is de erfpachter verplicht de permanente damwand, zijnde de verloren bekisting van de buitenwand van de parkeergarage, die de grens van het erfpachtterrein vormt, op het zelfde niveau als de bovenkant van het dak van de garage af te branden;

7c. de erfpachter is gerechtigd in de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, ankers en andere hulpconstructies ten behoeve van de damwand, voor zijn rekening en risico aan te leggen, te houden en te onderhouden, voor zover dit voor de aanleg en instandhouding van de damwand noodzakelijk is;

8. De erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan, waarop door de gemeente bouwvergunning is afgegeven.

9a. De erfpachter is verplicht de erfpacht als volgt in erfpachten te splitsen:
   i. 102 erfpachten, elk omvattende één appartementsrecht woning c.a. (fase I);
   ii. 114 erfpachten, elk omvattende één appartementsrecht parkeerplaats (fase I);
   iii. 1 erfpacht, omvattende bedrijfsruimte (fase I);
   iv. 1 erfpacht, omvattende koopwoningen, parkeerplaatsen en bedrijfsruimte (fase II);

9b. het is de erfpachter toegestaan de onder sub iv. genoemde erfpacht te splitsen in appartementsrechten conform het aantal te realiseren bestemmingen;

9c. de goedkeuring als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Algemene Bepalingen wordt voor deze erfpachtsplitsing geacht te zijn verleend.

10 De erfpachter van een erfpacht omvattende een (onder)-onderappartementsrecht parkeerplaats zijnde A- 209 t/m A- 220 en één parkeerplaats uit A- 222, is bij de voorgenomen vervreemding van zijn erfpacht verplicht deze eerst achtereenvolgens aan de volgende gegadigden te koop aan te bieden:
   i. aan erfpachters van een erfpacht omvattende een (onderonder)appartementsrecht bedrijfsruimte, die binnen het complex geen parkeerplaats in erfpacht hebben verworven;
   ii. aan erfpachters van een erfpacht omvattende één (onderonder)appartementsrecht bedrijfsruimte alsmede een erfpacht omvattende één (onder)onderappartementsrecht parkeren, die aldus reeds beschikken over één parkeerplaats binnen het complex;
   iii. aan de erfpachter, zijnde Woningbouwvereniging Het Oosten, van een erfpacht omvattende drieënzeventig appartementsrechten sociale huurwoning c.a. alsmede van een erfpacht omvattende acht en veertig (onder)onderappartementsrechten parkeren;
   iv. aan huurders van de bedrijfsruimten en bewoners van de koopwoningen binnen het complex;
   v. aan derden buiten het complex;

de in deze bepaling bepaalde vervreemdingsvolgorde dient bij elke vervreemding van een als zelfstandige erfpacht uitgegeven parkeerplaats aangehouden te worden.

Voor de vastlegging van de definitieve bruto- respectievelijk gebruiksvloeroppervlakte in de onderscheiden akten zal worden uitgegaan van de gegevens per woning en overige bestemmingen, zoals deze op het financieel overzicht, behorend bij het te nemen bestuurlijk besluit, zijn vermeld. Het bij de aanbieding gevoegde financieel overzicht geldt tot die tijd ter indicatie.

Ter uitwerking van de in bijzondere bepaling 2 opgenomen vloeroppervlakten (gbo / bvo) voor het gehele project dienen in de onderscheiden akten van vestiging van de erfpacht te worden vastgelegd:
- ✓ de gebruiksvloeroppervlakte (m² gbo) per woning en
- ✓ de bruto vloeroppervlakte (m² bvo) voor de overige bestemmingen.

Voor zover een appartementsrecht wordt ondergesplitst, dienen deze oppervlakten per appartementsrecht in de splitsingsakte te worden vastgelegd. Zie hiervoor verder onder de paragraaf "Verplichtingen projectontwikkelaar".

Indien u de onroerende zaak niet (geheel) zelf gebruikt, dient u ervoor zorg te dragen, dat de uit de Algemene en bovenstaande bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruiker(s) van toepassing zullen zijn.

## AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX

U dient het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gebouwd, tezamen met de andere opdrachtgever 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 het te bebouwen terrein verwijs ik u naar de bijlage "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht".

## VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT / BOUWRIJPE LEVERING

De ingangsdatum van de erfpacht wordt bepaald op de 1e of 16e van de maand, het dichtst liggend bij de datum waarop u met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden kan starten. Op deze datum zal het Ontwikkelingsbedrijf het terrein bouwrijp overeenkomstig specificatie aan u leveren.

Als de omstandigheden hiertoe naar het oordeel van het College van Burgemeester en Wethouders aanleiding geven, kan van deze regel worden afgeweken. Op basis van de voor het project afgesproken planning, voor bouwrijpe levering en ingangsdatum erfpacht is 1 mei 2004 met u overeengekomen.
Indien blijkt dat u het terrein vooruitlopend op de geplande ingangsdatum van de erfpacht in gebruik hebt genomen, zal de ingangsdatum worden vastgesteld op de 1e of 16e van de maand, het dichtst liggende bij de datum van ingebruikname.

ECONOMISCHE LEVERING

Indien de erfpachtakte niet wordt verleden op de datum dat het terrein bouwrijp wordt geleverd, is op deze datum sprake van economische levering van het terrein. Een economische levering is belast met overdrachtsbelasting. Daar de economische levering bouwrijpe grond betreft, is tevens B.T.W. verschuldigd en wel op de datum van de economische levering. Op grond van samenloop van heffingen kan van de overdrachtsbelasting vrijstelling worden verleend.

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

Daarnaast bent u zelf verplicht binnen vier weken na de datum van de economische levering *aangifte* van overdrachtsbelasting te doen. U kunt bij de aangifte een beroep doen op de voornoemde vrijstelling.

**Protocol bouwcoördinatie / bouw- en werkterreintekening (versie d.d. 10 november 2000)**

Vanaf 1998 worden op de Oostelijke Handelskade door een aantal erfpachters (ontwikkelaars) parallelle bouwactiviteiten ontplooid op het gedeelte van de kade, bekend onder de benaming compartimenten A tot en met E. Om de bouwcoördinatie te kunnen realiseren is een protocol opgesteld door de gemeente voor de compartimenten A t/m E, welke sedert de toevoeging van compartiment F aan het project Zuidelijke IJ-oevers ook voor het project Nieuw-Argentinië geldt. Het protocol is van toepassing op de bij de bouw betrokkenen zoals erfpachters, aannemers en gebruikers aan de Oostelijke Handelskade. De erfpachter heeft de plicht dit protocol aan alle, direct en indirect in zijn opdracht werkende bedrijven, op te leggen respectievelijk op te doen leggen. Alle betrokkenen zijn vervolgens verplicht zich te houden aan het gestelde in het protocol.

Gezien de datum waarop u gereed dient te zijn met de bouw, uiterlijk

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

1 november 2007, wijs ik u er in dit verband op dat medio augustus 2005 twee weken voorafgaand aan, tijdens en één week na het evenement SAIL 2005 (dus totaal ca. 4 weken) geen bouwactiviteiten worden toegestaan in het gehele gebied Oostelijke Handelskade (artikel 3.10, Protocol Oostelijke Handelskade voor de compartimenten A tot en met E, versie 3 d.d. 10 november 2000).

Het protocol is als bijlage bijgevoegd. Bij uitgifte van de bouw- en werkterreinen zal iedereen gehouden worden aan het gestelde in het protocol.

## ONTRUIMING ONBEBOUWD ERFPACHT- EN BOUWTERREIN

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 distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen of in orde te maken.
Tenminste 26 weken voor de datum waarop, volgens de in art. 5a, onverminderd het gestelde in art. 5b, opgenomen bouwtermijn, de te stichten bebouwing gereed zal zijn dient u aan te geven of deze bouwtermijn gehaald wordt. Schade voortkomend uit het niet of te laat melden van afwijking van deze bouwtermijn zijn voor uw rekening en risico.

## FINANCIËLE GEGEVENS

Met u is afgesproken dat het financieel overzicht, welke als bijlage bij deze aanbieding is bijgevoegd, vóór de besluitvorming eenzijdig door de gemeente kan worden aangepast op grond van de definitieve VON prijzen zoals deze door de erfpachter worden verstrekt.

De totale grondwaarde voor het u hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrechten bedraagt € [redacted]. Deze grondwaarde is gebaseerd op de in bijzondere bepaling 2a. opgenomen bestemmingen te weten: 102 vrije sector(meergezins)-koopwoningen, 114 overbouwde parkeerplaatsen, een deel van de 1.996 m² brutovloeroppervlak bedrijfsruimte (maximaal 30% kantoor) waarvan 400 m² bvo t.b.v. broedplaatsen voor wat betreft fase I en voor fase II vrije sector(meergezins)-koopwoningen, overbouwde parkeerplaatsen en overige deel van de 1.996 m² brutovloeroppervlak bedrijfsruimte (maximaal 30% kantoor) waarvan 400 m² bvo t.b.v. broedplaatsen; de gebruiksvloeroppervlakte (gbo) voor de woningen bedraagt in totaal 24.981 m².

De Algemene Bepalingen bieden de volgende betalingsmogelijkheden:

1. Indexcanon
   De jaarlijks te indexeren canon bedraagt € [redacted] en is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en een canonpercentage van 4,17%. De canon wordt overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

2. Canon 10 jaar vast
   De canon bedraagt € [redacted] en wordt om de 10 jaar aangepast. Deze canon is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en een canonpercentage van 5,47%. De canon wordt overeenkomstig artikel 8 van de Algemene Bepalingen elke 10 jaar aangepast aan het alsdan voor dit canontype geldende canonpercentage.

3. Canon 25 jaar vast
   De canon bedraagt € [redacted] en wordt om de 25 jaar aangepast. Deze canon is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en een canonpercentage van 5,67%. De canon wordt overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Bepalingen elke 25 jaar berekend op basis van het alsdan voor dit canontype geldende canonpercentage en schaduwgrondwaarde.

4. Afkoop
   De canon kan conform artikel 10 van de Algemene Bepalingen over het volle eerste erfpachttijdvak van 50 jaar vooruitbetaald worden tegen een afkoopsom van € [redacted]

Op grond van gevestigd gemeentelijk erfpachtbeleid zal de uitgifte aan u plaatsvinden op basis van een jaarlijks te indexeren canon. De eerste erfpachter / bewoner heeft namelijk in dit geval bij akteverlijding eenmalig de vrijheid om te kiezen voor een andere betalingswijze van de canon. Hiermee wordt derhalve een uitzondering gemaakt op de regel, dat gedurende het erfpachttijdvak de manier van canonbetaling niet kan worden gewijzigd.

Met dit gemeentelijk erfpachtbeleid wordt beantwoord aan het doel van de Algemene Bepalingen om er naar te streven, de eindgebruiker (erfpachter / bewoner) 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.

Indien de erfpachter kiest voor één van de drie voorgaande wijzen van jaarlijkse canonbetaling, dan is het na de vestiging van de erfpacht niet meer mogelijk

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). Voor de goede orde meld ik u dat deze afkoopsom wordt gebaseerd op de dan geldende schaduwgrondwaarde.
Indien de erfpachter kiest voor afkoop is het na de vestiging van de erfpacht 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.

Op het moment van de juridische levering of, indien dit eerder plaatsvindt, op het moment van de economische levering is over het bedrag van de grondwaarde B.T.W. verschuldigd naar het ten tijde van de betreffende levering geldende tarief, ongeacht de keuze voor canonbetaling dan wel afkoopsom.

De hiervoor genoemde bedragen en canonpercentages zijn van kracht tot één maand na de geplande ingangsdatum van de erfpacht. Indien op die datum de erfpacht nog niet is gevestigd, dan wel zou zijn ingegaan zoals tussen partijen is overeengekomen, kunnen de bedragen aan het alsdan geldende grondprijspeil worden aangepast, tenzij het niet realiseren van de planning aan de gemeente toerekenbaar is.

<u>Grondslagen prijzen / prijsaanpassing</u>

Bij de berekening van de bedragen is uitgegaan van de in de bestemmingsbepaling alsmede op de in het bijgaand financieel overzicht opgenomen uitgangspunten.

De hiervoor genoemde grondwaarde, canons en canonpercentages zijn van kracht tot één maand na de geplande ingangsdatum van de erfpacht en kunnen aan het alsdan geldende grondprijspeil worden aangepast, tenzij het niet realiseren van de planning aan de gemeente toerekenbaar is.

Bij het bepalen van de gebruiksvloeroppervlakten c.q. brutovloeroppervlakten is NEN 2580 gehanteerd. 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 gebouw 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.

Voor de goede orde wijs ik u er nog op, dat de bedragen kunnen worden aangepast indien hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens waarvan ik bij het opstellen van deze aanbieding ben uitgegaan.
Indien blijkt, dat bijvoorbeeld een groter vloeroppervlakte en/of andere v.o.n.-prijzen zijn toegepast dan in het bijgevoegde financieel overzicht opgenomen bedragen, dan zal dit aanleiding zijn om een hieraan aangepaste canon of afkoopsom aan u in rekening te brengen. De verhoogde canon of afkoopsom zal in een aanvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor uw rekening.

## Risicodeling

Voor de vrije sector koopwoningen geldt de zgn. risicodelingsregeling. Deze regeling houdt het volgende in:
Indien bij verkoop van de vrije sector koopwoningen de gemiddelde v.o.n. prijs per m² gbo hoger is dan € [redacted]6 (€ [redacted] (incl. BTW) + [redacted] (incl. BTW)) inclusief parkeren (waarvan de grondwaarde op € 0 is bepaald), valt 25% van het surplus (incl. BTW) toe aan de gemeente.
Het bedrag ad. € [redacted] blijft ongewijzigd ondanks eventuele aanpassing van het financieel overzicht.
De genoemde € [redacted] is berekend door de reductie van € [redacted] (excl. BTW) te delen door het totaal aantal te realiseren m² gbo plus de BTW (19%).
De uitwerking van deze regeling wordt door de notaris verzorgd.

## Betalingen erfpacht

De canon dan wel het bedrag van de afkoopsom is verschuldigd met ingang van de datum, dat het recht ingaat dan wel geacht wordt te zijn ingegaan. Hetzelfde geldt voor de eventueel aanvullende bedragen die verschuldigd zijn op grond van de herziening van de bruto vloeroppervlakte e.d. (zie paragraaf Grondslagen prijzen / prijsaanpassing). De B.T.W. is verschuldigd op het moment van de (economische) levering. Deze bedragen moeten uiterlijk worden voldaan bij het verlijden van de eerste erfpachtakte. Als betaling later plaatsvindt dan op de datum waarop de erfpacht ingaat, dan wel het moment van de (economische) levering, is over de tussenliggende periode wettelijke rente c.q. wettelijke handelsrente verschuldigd.
Indien de overeenkomst meer dan één erfpachtakte omvat, dan dient de betaling van het totaal verschuldigde te geschieden bij het verlijden van de eerste erfpachtakte.

Daar de eindgebruikers normaliter pas na vestiging van de erfpacht bekend worden dient u bij een keuze voor indexcanon op de ingangsdatum van de erfpacht tweemaal de indexcanon te voldoen onder verrekening van de betaalde waar-

borgsom. Na deze betaling is de eindgebruiker pas betaling van de voor hem geldende canon verschuldigd vanaf het derde erfpachtsjaar.

De vooruitbetaling van de indexcanon over de eerste twee erfpachtjaren houdt derhalve in, dat bij een keuze van de eindgebruiker voor:

- Indexcanon: dat de uiteindelijke erfpachter pas vanaf het derde erfpachtjaar een factuur van het Ontwikkelingsbedrijf ontvangt voor de indexcanon. Deze indexcanon wordt alsdan vastgesteld met optelling van de indexen van de twee voorliggende jaren;
- 10 jaar vaste canon: dat de erfpachter vanaf het derde erfpachtjaar een factuur ontvangt voor de canon. De eerste 10-jaarlijkse aanpassing zal normaal na afloop van het tiende erfpachtjaar plaatsvinden;
- 25 jaar vaste canon: dat de erfpachter vanaf het derde erfpachtjaar een factuur ontvangt voor de canon. De eerste 25-jaarlijkse aanpassing zal normaal na afloop van het vijfentwintigste erfpachtjaar plaatsvinden;
- afkoop: dat de erfpachter een afkoopsom betaald, welke gelijk is aan de grondwaarde, met verrekening van de twee reeds voldane (index)canons.

Voor de goede orde wijs ik u er op, dat de eventuele verhogingen van grondwaarde, canons en afkoopsom voortvloeiend uit de toepassing van een risicodelingsregeling normaal verschuldigd zijn als aangegeven onder de paragraaf risicodeling.
Op de ingangsdatum van de erfpacht bent u derhalve tweemaal de indexcanon verschuldigd. Op dit bedrag zal ik de betaalde waarborgsom in mindering brengen. Uiterlijk op de dag van het verlijden van de eerste erfpachtakte dienen te zijn betaald:

- het na verrekening van de waarborgsom resterende saldo van tweemaal de indexcanon,
- de rente over dit saldo vanaf de ingangsdatum van de erfpacht tot en met de datum van betaling daarvan,
- de B.T.W. over de grondwaarde volgens het ten tijde van de (economische) levering geldende tarief (thans 19%),
- de rente over de B.T.W. vanaf de (economische) levering tot en met de datum van betaling,
- eventueel aan mijn dienst opgelegde aanslagen onroerende zaak belasting en andere lasten over de periode vanaf de ingangsdatum van de erfpacht.

Indien na de eerste twee erfpachtjaren de uiteindelijke erfpachter / bewoner onverhoopt nog niet bekend mocht zijn, dan zal de afdeling Erfpachtbeheer van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) u op de gebruikelijke wijze prolongatienota's toezenden voor de indexcanon vanaf het derde erfpachtjaar.

Verplichtingen projectontwikkelaar

Op het bijgevoegde financieel overzicht geef ik u een overzicht van de verdeling van de hiervoor genoemde bedragen over de te realiseren appartementsrechten. U dient er zorg voor te dragen, dat de per (onder)erfpacht gespecificeerde vloeroppervlakten (gbo / bvo) en bedragen in de onderscheiden erfpachtakten worden opgenomen en de verdeling van vloeroppervlakten (gbo / bvo) en de canon in het splitsingreglement wordt opgenomen.

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

Ten einde de (aspirant)erfpachters de mogelijkheid tot prijsvergelijking te bieden bent u verplicht om in de verkoopbrochures een overzicht op te nemen, waarin voor elk erfpachtrecht / appartementsrecht afzonderlijk zijn opgenomen:

a. de aanneemsom
b. de grondwaarde,
c. de BTW over de grondwaarde
d. de indexcanon,
e. de 10 jaar vaste canon,
f. de 25 jaar vaste canon,
g. de afkoopsom en
h. de VON-prijs (waarmee in dit geval wordt bedoeld: de aanneemsom, de BTW over de grondwaarde en 50 jaar afgekochte erfpacht)

Voor zover de risicodeling van toepassing is, dienen de daaraan verbonden verhogingen in de opgenomen bedragen voor de posten b t/m g alsmede in de koop-/aannemingsovereenkomsten verdisconteerd te zijn.

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

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

## WAARBORGSOM

Bij deze aanbieding is een bericht van acceptatie bijgevoegd. Nadat ik dit bericht van acceptatie ondertekend van u heb ontvangen, zal ik u een nota voor de waarborgsom sturen. Dit bedrag, ad € 767.482,00 komt overeen met ongeveer de vorengenoemde indexcanon. De waarborgsom is bedoeld als zekerheid tot nakoming van deze erfpachtovereenkomst.

De waarborgsom dient te zijn voldaan binnen twee weken na dagtekening van de nota. Bij eventueel latere betaling bent u een rente verschuldigd gelijk aan de wettelijke rente. De waarborgsom wordt in mindering gebracht op de canon over het eerste erfpachtjaar of de afkoopsom. De gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.

Indien de erfpacht niet gevestigd wordt, anders dan door toedoen van de gemeente, zal de waarborgsom ten behoeve van de gemeente zijn verbeurd. Zij kan echter geheel of gedeeltelijk worden teruggegeven, indien daartoe naar het oordeel van het College van Burgemeester en Wethouders aanleiding bestaat.

De waarborgsom is tevens bedoeld als reservering van het u hierbij in erfpacht aangeboden terrein voor de periode tot één maand na de geplande ingangsdatum van de erfpacht, derhalve tot 1 juni 2004.

## RESERVERINGSVERGOEDING

Indien op 1 mei 2004 de erfpacht niet is gevestigd of geacht wordt te zijn ingegaan kan, indien daar tussen u en het Ontwikkelingsbedrijf overeenstemming over wordt bereikt, tot voortzetting van de terreinreservering worden gekomen. Hiervoor dient een reserveringsvergoeding te worden betaald. De reservering geldt dan voor de periode 1 juni 2004 tot 1 juni 2005. De hoogte van de reserveringsvergoeding is gelijk aan het bedrag van de dan geldende indexcanon vermeerderd met de hierover verschuldigde B.T.W. en dient vooruit te worden betaald. Bij te late betaling bent u rente verschuldigd op basis van de wettelijke rente. De reserveringsvergoeding wordt niet verrekend met de canon. Zo nodig zult u hierover nader worden geïnformeerd. De verschuldigdheid van de reserveringsvergoeding zal worden opgeschort indien en voor zover het niet realiseren van de planning aan de gemeente toerekenbaar is.

ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN

Conform artikel 41 van de Algemene Bepalingen en het ten aanzien van de eerste uitgifte door het College van Burgemeester en Wethouders genomen besluit ter uitwerking van dat artikel komen alle op de uitgifte in erfpacht vallende kosten (o.a. notariskosten, kadastraal recht, belastingen) voor uw rekening. Vanaf de datum van ingang van de erfpacht of, indien dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming (economische levering), komen alle eigenaarlasten en gebruikerslasten verbonden aan de erfpacht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

SLOTBEPALINGEN

- Splitsing erfpacht
  De erfpachter is verplicht de erfpacht te splitsen in:
  i. 102 erfpachten, elk omvattende één appartementsrecht woning c.a. (fase I);
  ii. 114 erfpachten, elk omvattende één appartementsrecht parkeerplaats (fase I);
  iii. 1 erfpacht, omvattende bedrijfsruimte (fase I);
  iv. 1 erfpacht, omvattende koopwoningen, parkeerplaatsen en bedrijfsruimte (fase II);
  de goedkeuring als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Algemene Bepalingen wordt voor deze erfpachtsplitsing geacht te zijn verleend.

- Splitsingskosten
  De erfpachters zijn verplicht naar rato van het in de akte van splitsing in appartementsrechten aan zijn appartementsrechten toegerekend aandeel in het geheel in de kosten van splitsing bij te dragen;

- Uitwerking bijzondere bepaling 5 vóór aktepassering
  Indien de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling 5. omschreven verplichtingen zijn het College van Burgemeester en Wethouders - onverminderd de in artikel 28 van de Algemene Bepalingen genoemde bevoegdheden- bevoegd zolang de erfpacht niet is gevestigd:
  1. geen uitvoering meer te geven aan de erfpachtovereenkomst;
  2. zolang van de onder 1. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het alsdan volgens het gemeentelijk grondwaardebeleid geldende grondwaardepeil.

- Recht op levering
  Het recht op levering dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtaanbieding en het te nemen uitgiftebesluit van het gemeentebestuur mag alleen worden overgedragen aan de door de gemeente beoogde eindgebruiker/erfpachter.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

In de daartoe te sluiten koop/aannemingsovereenkomst met de beoogde eindgebruiker/erfpachter dient op straffe van een door het College van Burgemeester en Wethouders te bepalen boete van ten hoogste 10 maal de voor het project geldende canon te worden opgenomen dat het zonder toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders niet is toegestaan het recht op levering te verkopen op straffe van een door het College van Burgemeester en Wethouders met inachtneming van artikel 28 van de Algemene Bepalingen te bepalen boete.

- Aktepassering
  Ik vestig er nu reeds uw aandacht op, dat een in Amsterdam gevestigde notaris de erfpachtakte dient te passeren. Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen wordt deze notaris na overleg met u door de gemeente aangewezen. Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur op het bijgaande bericht van acceptatie in te vullen; zonder mijn tegenbericht zal uw keuze worden overgenomen.
  Partijen zullen vanaf de ingangsdatum van de erfpacht handelen alsof de erfpachtakte reeds is ingeschreven in de openbare registers.

- Plankosten
  Voorts maak ik u erop attent, dat iedere partij zijn eigen kosten zal moeten dragen, ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en het Ontwikkelingsbedrijf, dan wel in het geval het gemeentebestuur geen besluit neemt tot uitgifte in erfpacht conform mijn voorstel.

- Bericht van acceptatie
  Ik verzoek u mij binnen één week na dagtekening van deze aanbiedingsbrief te berichten of u akkoord gaat met het bovenstaande door het bijgaande bericht van acceptatie ondertekend aan mij te retourneren. Bij retournering van het bericht van acceptatie verzoek ik u tevens een uittreksel van de Kamer van Koophandel van de vennootschap mee te sturen.
  Indien ik het bericht van acceptatie niet voor één week heb ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding en zal de gemeente haar vrijheid van handelen ten aanzien van het terrein hernemen. Als echter het ondertekende acceptatiebericht en de daarop separaat te vragen waarborgsom zijn ontvangen zal ik aan het gemeentebestuur voorstellen het terrein aan u in erfpacht uit te geven.

Ik wil u er nadrukkelijk op wijzen dat, indien u het acceptatiebericht onder voorwaarden retourneert, hiermee de erfpachtovereenkomst vooralsnog niet tot stand komt.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Een afschrift van deze erfpachtaanbieding heb ik om advies gezonden aan de dienst Ruimtelijke Ordening, de stichting dienst Waterbeheer en Riolering en de afdelingen Stadsdeelwerken en Wonen en Werken van het stadsdeel Zeeburg. Eventueel door hen gemaakte opmerkingen kan aanleiding geven om met u over specifieke punten nader in overleg te treden.

Wellicht ten overvloede wijs ik u er nogmaals op, dat het besluit tot uitgifte in erfpacht nadrukkelijk is voorbehouden aan het gemeentebestuur van Amsterdam.

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

Hoogachtend,
Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam,

Plv. Hoofd Gronduitgifte

# Bijlage bij erfpachtaanbieding project Nieuw-Argentinië OHK comp. F

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| project | Nieuw-Argentinië OHK comp F | canon-percentages | index | 4,17% | overeengekomen lumpsum |
| erfpachter | Het Oosten Kristal B.V. | | 10 jaar vast | 5,47% | aftrek SH/bedrijf/kantoor/parkeren/markthuur |
| dossier | E 7116/1 | | 25 jaar vast | 5,67% | grondwaarde nieuw |
| plannummer | 789,01 | tarief BTW | | 19,00% | berekende grondwaarde |

| bouw-nummer | type/seg-ment | | g.b.o. | VON-prijs | VON-prijs /m² | grondwaarde / m² GBO | grondwaarde | canon | | | afkoopsom 50 jaar |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | index | 10 jaar vast | 25 jaar vast | |
| **KOOPWONINGEN** | | | | | | | | | | | |
| K1 | mg | vsk | 92 | | | | | | | | |
| K2 | mg | vsk | 231 | | | | | | | | |
| K3 | mg | vsk | 222 | | | | | | | | |
| K4 | mg | vsk | 246 | | | | | | | | |
| K1 | mg | vsk | 177 | | | | | | | | |
| K2 | mg | vsk | 174 | | | | | | | | |
| K3 | mg | vsk | 165 | | | | | | | | |
| K4 | mg | vsk | 123 | | | | | | | | |
| **Subtotaal** | | | 1430 | | | | | | | | |
| L1 | mg | vsk | 115 | | | | | | | | |
| L2 | mg | vsk | 228 | | | | | | | | |
| L3 | mg | vsk | 171 | | | | | | | | |
| L4 | mg | vsk | 168 | | | | | | | | |
| L5 | mg | vsk | 125 | | | | | | | | |
| L6 | mg | vsk | 138 | | | | | | | | |
| L7 | mg | vsk | 164 | | | | | | | | |
| L8 | mg | vsk | 124 | | | | | | | | |
| L9 | mg | vsk | 149 | | | | | | | | |
| L10 | mg | vsk | 162 | | | | | | | | |
| L11 | mg | vsk | 122 | | | | | | | | |
| L12 | mg | vsk | 122 | | | | | | | | |
| L13 | mg | vsk | 172 | | | | | | | | |
| L14 | mg | vsk | 150 | | | | | | | | |
| L15 | mg | vsk | 115 | | | | | | | | |
| L16 | mg | vsk | 150 | | | | | | | | |
| L17 | mg | vsk | 162 | | | | | | | | |
| L18 | mg | vsk | 122 | | | | | | | | |
| L19 | mg | vsk | 122 | | | | | | | | |
| L20 | mg | vsk | 172 | | | | | | | | |
| L21 | mg | vsk | 150 | | | | | | | | |
| L22 | mg | vsk | 115 | | | | | | | | |
| L23 | mg | vsk | 149 | | | | | | | | |
| L24 | mg | vsk | 162 | | | | | | | | |
| L25 | mg | vsk | 125 | | | | | | | | |
| L26 | mg | vsk | 126 | | | | | | | | |
| L27 | mg | vsk | 176 | | | | | | | | |
| L28 | mg | vsk | 153 | | | | | | | | |
| L29 | mg | vsk | 119 | | | | | | | | |
| L30 | mg | vsk | 152 | | | | | | | | |
| L31 | mg | vsk | 167 | | | | | | | | |

| bouw-nummer | type/seg-ment | | g.b.o. | VON-prijs | VON-prijs /m² | grondwaarde / m² GBO | grondwaarde | canon | | | afkoopsom 50 jaar |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | index | 10 jaar vast | 25 jaar vast | |
| L32 | mg | vsk | 125 | | | | | | | | |
| L33 | mg | vsk | 124 | | | | | | | | |
| L34 | mg | vsk | 154 | | | | | | | | |
| L35 | mg | vsk | 110 | | | | | | | | |
| L36 | mg | vsk | 190 | | | | | | | | |
| L37 | mg | vsk | 117 | | | | | | | | |
| L38 | mg | vsk | 116 | | | | | | | | |
| L39 | mg | vsk | 117 | | | | | | | | |
| L40 | mg | vsk | 133 | | | | | | | | |
| L41 | mg | vsk | 117 | | | | | | | | |
| L42 | mg | vsk | 133 | | | | | | | | |
| L43 | mg | vsk | 117 | | | | | | | | |
| L44 | mg | vsk | 88 | | | | | | | | |
| L45 | mg | vsk | 110 | | | | | | | | |
| L46 | mg | vsk | 116 | | | | | | | | |
| L47 | mg | vsk | 113 | | | | | | | | |
| L48 | mg | vsk | 122 | | | | | | | | |
| L49 | mg | vsk | 136 | | | | | | | | |
| L50 | mg | vsk | 109 | | | | | | | | |
| L51 | mg | vsk | 112 | | | | | | | | |
| L52 | mg | vsk | 122 | | | | | | | | |
| L53 | mg | vsk | 102 | | | | | | | | |
| L54 | mg | vsk | 108 | | | | | | | | |
| L55 | mg | vsk | 122 | | | | | | | | |
| L56 | mg | vsk | 136 | | | | | | | | |
| L57 | mg | vsk | 109 | | | | | | | | |
| L58 | mg | vsk | 112 | | | | | | | | |
| L59 | mg | vsk | 122 | | | | | | | | |
| L60 | mg | vsk | 102 | | | | | | | | |
| L61 | mg | vsk | 108 | | | | | | | | |
| L62 | mg | vsk | 122 | | | | | | | | |
| L63 | mg | vsk | 136 | | | | | | | | |
| L64 | mg | vsk | 112 | | | | | | | | |
| L65 | mg | vsk | 115 | | | | | | | | |
| L66 | mg | vsk | 125 | | | | | | | | |
| L67 | mg | vsk | 105 | | | | | | | | |
| L68 | mg | vsk | 111 | | | | | | | | |
| L69 | mg | vsk | 125 | | | | | | | | |
| L70 | mg | vsk | 140 | | | | | | | | |
| L71 | mg | vsk | 114 | | | | | | | | |
| L72 | mg | vsk | 112 | | | | | | | | |
| L73 | mg | vsk | 157 | | | | | | | | |
| L74 | mg | vsk | 110 | | | | | | | | |
| L75 | mg | vsk | 124 | | | | | | | | |
| L76 | mg | vsk | 117 | | | | | | | | |
| L77 | mg | vsk | 116 | | | | | | | | |
| L78 | mg | vsk | 117 | | | | | | | | |
| L79 | mg | vsk | 133 | | | | | | | | |
| L80 | mg | vsk | 117 | | | | | | | | |
| L81 | mg | vsk | 133 | | | | | | | | |
| L82 | mg | vsk | 117 | | | | | | | | |

| bouw-nummer | type/seg-ment | | g.b.o. | VON-prijs | VON-prijs /m² | grondwaarde / m² GBO | grondwaarde | canon | | | afkoopsom 50 jaar |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | index | 10 jaar vast | 25 jaar vast | |
| L83 | mg | vsk | 88 | | | | | | | | |
| L84 | mg | vsk | 109 | | | | | | | | |
| L85 | mg | vsk | 116 | | | | | | | | |
| L86 | mg | vsk | 104 | | | | | | | | |
| L87 | mg | vsk | 121 | | | | | | | | |
| L88 | mg | vsk | 135 | | | | | | | | |
| L89 | mg | vsk | 109 | | | | | | | | |
| L90 | mg | vsk | 112 | | | | | | | | |
| L91 | mg | vsk | 121 | | | | | | | | |
| L92 | mg | vsk | 107 | | | | | | | | |
| L93 | mg | vsk | 104 | | | | | | | | |
| L94 | mg | vsk | 121 | | | | | | | | |
| L95 | mg | vsk | 135 | | | | | | | | |
| L96 | mg | vsk | 109 | | | | | | | | |
| L97 | mg | vsk | 112 | | | | | | | | |
| L98 | mg | vsk | 121 | | | | | | | | |
| L99 | mg | vsk | 107 | | | | | | | | |
| L100 | mg | vsk | 104 | | | | | | | | |
| L101 | mg | vsk | 121 | | | | | | | | |
| L102 | mg | vsk | 135 | | | | | | | | |
| L103 | mg | vsk | 112 | | | | | | | | |
| L104 | mg | vsk | 115 | | | | | | | | |
| L105 | mg | vsk | 124 | | | | | | | | |
| L106 | mg | vsk | 110 | | | | | | | | |
| L107 | mg | vsk | 107 | | | | | | | | |
| L108 | mg | vsk | 124 | | | | | | | | |
| L109 | mg | vsk | 140 | | | | | | | | |
| L110 | mg | vsk | 114 | | | | | | | | |
| L111 | mg | vsk | 112 | | | | | | | | |
| L112 | mg | vsk | 154 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| Subtotaal | | | 14210 | | | | | | | | |

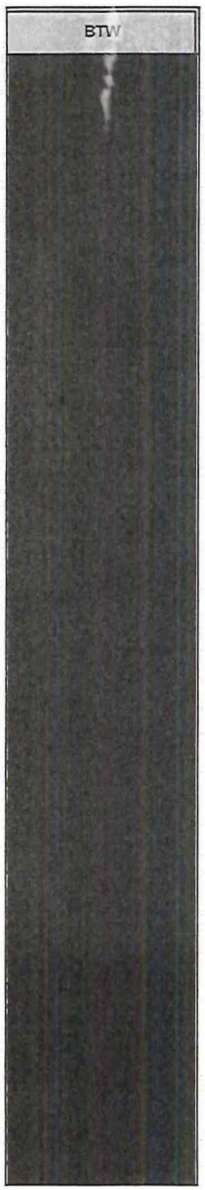
| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A1 | mg/ww | vsk | 110 | | | | | | | | |
| A2 | mg/ww | vsk | 127 | | | | | | | | |
| A3 | mg | vsk | 108 | | | | | | | | |
| A4 | mg | vsk | 108 | | | | | | | | |
| A5 | mg | vsk | 108 | | | | | | | | |
| A6 | mg | vsk | 129 | | | | | | | | |
| A7 | mg | vsk | 108 | | | | | | | | |
| A8 | mg | vsk | 128 | | | | | | | | |
| A9 | mg | vsk | 108 | | | | | | | | |
| A10 | mg/ww | vsk | 83 | | | | | | | | |
| A11 | mg | vsk | 105 | | | | | | | | |
| A12 | mg | vsk | 106 | | | | | | | | |
| A13 | mg | vsk | 107 | | | | | | | | |
| A14 | mg | vsk | 105 | | | | | | | | |
| A15 | mg | vsk | 106 | | | | | | | | |
| A16 | mg | vsk | 108 | | | | | | | | |
| A17 | mg | vsk | 105 | | | | | | | | |

| bouw-nummer | type/seg-ment | | g.b.o. | VON-prijs | VON-prijs /m² | grondwaarde / m² GBO | grondwaarde | canon | | | afkoopsom 50 jaar |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | index | 10 jaar vast | 25 jaar vast | |
| A18 | mg | vsk | 108 | | | | | | | | |
| A19 | mg/ww | vsk | 107 | | | | | | | | |
| A20 | mg | vsk | 105 | | | | | | | | |
| A21 | mg | vsk | 106 | | | | | | | | |
| A22 | mg | vsk | 108 | | | | | | | | |
| A23 | mg | vsk | 105 | | | | | | | | |
| A24 | mg/ww | vsk | 108 | | | | | | | | |
| A25 | mg | vsk | 107 | | | | | | | | |
| A26 | mg | vsk | 105 | | | | | | | | |
| A27 | mg | vsk | 106 | | | | | | | | |
| A28 | mg | vsk | 106 | | | | | | | | |
| A29 | mg | vsk | 192 | | | | | | | | |
| A30 | mg | vsk | 114 | | | | | | | | |
| A31 | mg | vsk | 114 | | | | | | | | |
| A32 | mg | vsk | 114 | | | | | | | | |
| A33 | mg | vsk | 114 | | | | | | | | |
| A34 | mg | vsk | 133 | | | | | | | | |
| A35 | mg | vsk | 110 | | | | | | | | |
| A36 | mg/ww | vsk | 127 | | | | | | | | |
| A37 | mg | vsk | 108 | | | | | | | | |
| A38 | mg | vsk | 108 | | | | | | | | |
| A39 | mg | vsk | 108 | | | | | | | | |
| A40 | mg | vsk | 129 | | | | | | | | |
| A41 | mg | vsk | 108 | | | | | | | | |
| A42 | mg | vsk | 128 | | | | | | | | |
| A43 | mg | vsk | 108 | | | | | | | | |
| A44 | mg | vsk | 140 | | | | | | | | |
| A45 | mg/ww | vsk | 100 | | | | | | | | |
| A46 | mg | vsk | 109 | | | | | | | | |
| A47 | mg | vsk | 97 | | | | | | | | |
| A48 | mg | vsk | 108 | | | | | | | | |
| A49 | mg | vsk | 61 | | | | | | | | |
| A50 | mg | vsk | 67 | | | | | | | | |
| A51 | mg | vsk | 123 | | | | | | | | |
| A52 | mg | vsk | 137 | | | | | | | | |
| A53 | mg | vsk | 100 | | | | | | | | |
| A54 | mg | vsk | 109 | | | | | | | | |
| A55 | mg | vsk | 97 | | | | | | | | |
| A56 | mg | vsk | 108 | | | | | | | | |
| A57 | mg | vsk | 61 | | | | | | | | |
| A58 | mg | vsk | 67 | | | | | | | | |
| A59 | mg | vsk | 123 | | | | | | | | |
| A60 | mg | vsk | 137 | | | | | | | | |
| A61 | mg | vsk | 100 | | | | | | | | |
| A62 | mg | vsk | 109 | | | | | | | | |
| A63 | mg | vsk | 97 | | | | | | | | |
| A64 | mg | vsk | 108 | | | | | | | | |
| A65 | mg | vsk | 61 | | | | | | | | |
| A66 | mg | vsk | 122 | | | | | | | | |
| A67 | mg | vsk | 99 | | | | | | | | |
| A68 | mg | vsk | 131 | | | | | | | | |

| bouw-nummer | type/seg-ment | | g.b.o. | VON-prijs | VON-prijs /m² | grondwaarde / m² GBO | grondwaarde | canon | | | afkoopsom 50 jaar |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | index | 10 jaar vast | 25 jaar vast | |
| A69 | mg | vsk | 115 | | | | | | | | |
| A70 | mg | vsk | 115 | | | | | | | | |
| A71 | mg | vsk | 115 | | | | | | | | |
| A72 | mg | vsk | 115 | | | | | | | | |
| A73 | mg | vsk | 290 | | | | | | | | |
| A74 | mg | vsk | 109 | | | | | | | | |
| A75 | mg | vsk | 126 | | | | | | | | |
| A76 | mg | vsk | 108 | | | | | | | | |
| A77 | mg | vsk | 108 | | | | | | | | |
| A78 | mg | vsk | 108 | | | | | | | | |
| A79 | mg | vsk | 129 | | | | | | | | |
| A80 | mg | vsk | 108 | | | | | | | | |
| A81 | mg | vsk | 128 | | | | | | | | |
| A82 | mg | vsk | 108 | | | | | | | | |
| A83 | mg | vsk | 141 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| subtotaal | | | 9341 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| totaal koopwoningen | | | 24981 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |

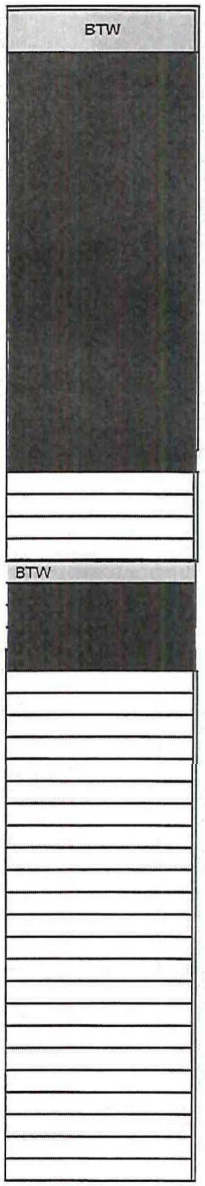
| bouw- | cate- | b.v.o. | eenheidsprijs | | | | grondwaarde | canon 4,17% | 10 jaar vast | 25 jaar vast | afkoopsom |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 48 | bedr. | 1596 | | | | | | | | | |
| 49 | bedr. | 400 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| I bedrijfsruimten | | 1996 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| Totaal | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
|

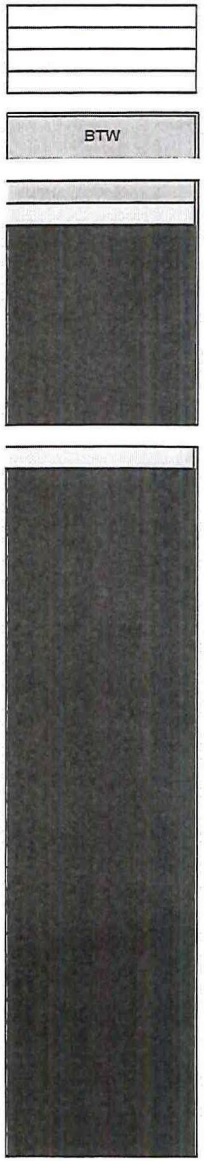
| bouw-nummer | type/segment | | g.b.o. | VON-prijs | VON-prijs /m² | grondwaarde / m² GBO | grondwaarde | canon | | | afkoopsom 50 jaar |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | index | 10 jaar vast | 25 jaar vast | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |


BTW


BTW


BTW


BTW
BTW


BTW

| bouw-nummer | type/seg-ment | g.b.o. | VON-prijs | VON-prijs /m² | grondwaarde / m² GBO | grondwaarde | canon | | | afkoopsom 50 jaar |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | index | 10 jaar vast | 25 jaar vast | |

| BTW |
| --- |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |

BTW

065

.oekadres
Weesperplein 1
091 GC Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 6111
Fax 020 552 6101

Gemeente Amsterdam
**Ontwikkelingsbedrijf**

**Sector Projecten**
**Afdeling Gronduitgifte**

Woningbouwvereniging Het Oosten
T.a.v. de heer [redacted]
Postbus 90322
1006 BH AMSTERDAM

| | | | |
|---|---|---|---|
| Datum | 16 april 2004 | | |
| Ons Kenmerk | 2004.003.569 | Projectnaam | Nieuw-Argentinië (OHK) |
| Dossiernummer | EW 5865/1 | Plannummer | 789.01 |
| Behandeld door | mevr.drs. [redacted] | | |
| Doorkiesnummer | 020 ! [redacted] | | |
| E-mail | [redacted]@oga.amsterdam.nl | | |

Bijlage

Algemene Bepalingen 1998 (reeds in uw bezit)
Terreinspecificatie en nadere informatie
Tekening nr. 2003-459
Bericht van Acceptatie
Protocol Oostelijke Handelskade voor de compartimenten A t/m E (versie 3 d.d. 10 nov. 2000) (reeds in uw bezit)

Onderwerp

Definitieve erfpachtaanbieding van het appartementsrecht op het terrein gelegen aan de Oostelijke Handelskade, Nieuw-Argentinië (sociale huur)

Geachte heer [redacted]

Onder verwijzing naar de gevoerde onderhandelingen tussen vertegenwoordigers van de Woningbouwvereniging Het Oosten (verder te noemen de erfpachter) en de gemeente Amsterdam (verder te noemen de gemeente) bied ik u hierbij, onder de in deze brief vermelde voorwaarden in erfpacht aan het te vormen appartementsrecht, omvattende een aandeel in het op tekening nr. 2003-459 met kruisarcering aangegeven terrein en het daarop gebouwde, en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementsrechten A- 222 (uitsluitend de 48 parkeerplaatsen t.b.v. de sociale huurwoningen) en A- 224. De appartementsrechten omvatten in totaal 73 sociale huurwoningen waaronder een logiesgebouw t.b.v. zwerfjongeren met 48 overbouwde parkeerplaatsen.

Het door u in samenwerking met de opdrachtgever voor de overige appartementsrechten te bebouwen terrein is gelegen aan de Oostelijke Handelskade en Veemkade. Het terrein is kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie N, nr. 4221 ged. en 4223 ged., sectie A, nr. 7333 en 8028 ged. en is groot ongeveer 8.297 m².

**Gemeente Amsterdam**
**Ontwikkelingsbedrijf**

Nadat ik het bericht van acceptatie (zie bijlage) ondertekend van u retour heb ontvangen zal ik het gemeentebestuur voorstellen het appartementsrecht aan u in erfpacht uit te geven tegen een jaarlijkse canon van € [redacted]
Deze canon dient voor het eerste erfpachttijdvak van 52 jaar bij vooruitbetaling te worden voldaan.

Ik wijs u er nadrukkelijk op, dat het besluit tot uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan het gemeentebestuur van Amsterdam.

OPDRACHTGEVER OVERIGE APPARTEMENTSRECHTEN / SAMENWERKING

Het te realiseren appartementencomplex omvat naast de u hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrechten, 203 vrije sectorkoop(meergezins)-woningen met 203 overbouwde parkeerplaatsen, 1.996 m² brutovloeroppervlak bedrijfsruimte (maximaal 30% kantoor) waarvan 400 m² bvo t.b.v. broedplaatsen met 13 overbouwde parkeerplaatsen, die de gemeente aan de Woningbouwvereniging Het Oosten in erfpacht uit zal geven.

Gezien de technische en juridische samenhang van het te realiseren project, dient u de voorbereiding en realisering etc. van het bouwplan in overleg met de andere opdrachtgever te regelen.

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Omdat bij dit project voor de onderscheiden bestemmingen sprake is van verschillende uitgifteregimes, geeft de gemeente vooraf door haar gevormde appartementsrechten uit.

Ik verzoek u, in overleg met de zakelijk gerechtigde van de andere appartementsrechten, een in Amsterdam gevestigde notaris opdracht te verstrekken de splitsing in appartementsrechten voor te bereiden. Het is namelijk gelet op de toekomstige beheerssituatie evenwel uiterst wenselijk, dat de toekomstige zakelijk gerechtigden zoveel mogelijk zelf de inhoud van de splitsingsakte, -tekening en -reglement kunnen bepalen. De concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens dienen zo spoedig mogelijk ter goedkeuring aan het Ontwikkelingsbedrijf te worden toegestuurd.

De met de splitsing in appartementsrechten gepaard gaande kosten alsmede de kosten van de kadastrale inmeting en vorming van een kadastraal perceel worden conform de in het splitsingsreglement te bepalen verhouding over de toekomstige zakelijk gerechtigden verdeeld.
U dient tevens zorg te dragen voor de kadastrale inmeting inclusief de afgifte van een kadastraal nummer voor de ondergrond van het appartementencomplex.

Met u is de volgende splitsingstructuur overeengekomen:

Hoofdsplitsing:
A - 1: 102 vrije sector koopwoningen c.a (fase I)
A- 2: parkeerkelder met 114 parkeerplaatsen (fase I)
A- 3: bedrijfsruimten (fase 1)
A- 4: 101 vrije sector koopwoningen c.a, bergingen fase II,
150 parkeerplaatsen en bedrijfsruimten (fase II)
Vervolgens worden de hoofdappartementsrechten A-1, A-2 en A- 4 ondergesplitst:

Hoofdappartementsrecht A-1:
A- 5 t/m A- 106: elk omvattende één koopwoning

Hoofdappartementsrecht A- 2:
A- 107 t/m A- 208: 102 parkeerplaatsen t.b.v. koopwoning
A- 209 t/m A- 220: 12 parkeerplaatsen t.b.v. bedrijfsruimten

Hoofdappartementsrecht A- 4:
A- 221: omvattende 101 koopwoningen c.a
A- 222: omvattende 150 parkeerplaatsen
A- 223: omvattende bedrijfsruimten
A- 224: omvattende 73 sociale huurwoningen

Appartementsrecht A- 1, A- 2, A- 3 en onderappartementsrechten A- 221, A- 222 (met uitzondering van de 48 parkeerplaatsen t.b.v. de sociale huurwoningen) en A- 223 zal worden uitgegeven aan de Woningbouwvereniging Het Oosten onder de Algemene Bepalingen voortdurende erfpacht 2000.

Teneinde vóór de ingangsdatum van de erfpacht de bestuurlijke besluitvorming inzake de splitsing in appartementsrechten en inzake de erfpachtuitgifte te kunnen regelen heb ik de concept-splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens uiterlijk twee maanden voor deze ingangsdatum nodig.

ERFPACHTVOORWAARDEN

De uitgifte in erfpacht zal geschieden onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam (verder te noemen Algemene Bepalingen) en voorts met inachtneming van het ten aanzien van nieuwe erfpachtuitgiften bepaalde in het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties (verder te noemen Uitvoeringsbesluit), zoals door het College

van Burgemeester en Wethouders vastgesteld bij hun besluit nummer 97/256 ROIB van 1 september 1998. Ter informatie doe ik u bijgaand de Algemene bepalingen en het uitvoeringsbesluit toekomen.

Op grond van deze Algemene bepalingen en het Uitvoeringsbesluit geeft de gemeente de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht uit tegen een canon. Deze canon dient voor het eerste erfpachttijdvak bij vooruitbetaling te worden voldaan.

Bij de aanvang van ieder nieuw erfpachttijdvak kan de gemeente nieuwe Algemene Bepalingen van toepassing verklaren. Tevens vindt herziening van de canon plaats op basis van een opnieuw berekende grondwaarde en het op dat moment geldende canonpercentage. Indien de erfpachter het met de herziene canon niet eens is, vindt vaststelling van de canon plaats door drie deskundigen.

Naast de Algemene Bepalingen zullen nog de volgende bijzondere bepalingen op de erfpacht van toepassing zijn:

1. in afwijking van het gestelde in artikel 2 lid k van de Algemene Bepalingen, alsmede het gestelde in artikel 1 lid b van het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties van 1 september 1998 zal het eerste erfpachttijdvak 52 jaar bedragen.

2. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
   A. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
   B. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het College van Burgemeester en Wethouders behoeft;
   C. de ondergrond van het appartementencomplex bij aanvang van de erfpacht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepalingen 3a. genoemde bestemmingen;

3a. de appartementsrechten zijn bestemd tot 73 sociale huurwoningen c.a. van in totaal 5.553 m² gebruiksvloeroppervlakte (gbo) waaronder een logiesgebouw voor zwerfjongeren van in totaal 662 m² gbo met 48 overbouwde parkeerplaatsen;

3b. de erfpachter is verplicht de onder 3a. genoemde appartementsrechten

*elk overeenkomstig hun bestemming te gebruiken;*

4. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
   - ✓ de verplichting de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking heeft, tezamen met de zakelijk gerechtigden tot de overige in het complex 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 14, 15 en 16 van de Algemene bepalingen en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;

5a. de erfpachter is verplicht om gezamenlijk met de zakelijk gerechtigde van de overige in het appartementencomplex gelegen appartements-rechten met de bebouwing van het terrein aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van de erfpacht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;

5b. de bebouwing van het terrein en de eventuele inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 42 maanden na ingangsdatum recht; ingangsdatum recht is 1 mei 2004 en de datum van voltooiing is derhalve 1 november 2007;

5c. van het gestelde onder 5a en 5b mag slechts worden afgeweken na voorafgaande, schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders;

6a. de erfpachter dient de onderdoorgang aan de zuidzijde (arcade) en de poort op het erfpachtterrein te realiseren, voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan, waarop door de gemeente een bouwvergunning is afgegeven en zoals met rasterarcering en zwarte ondergrond aangegeven areaal op de tekening nr. 2003-459;

6b. de erfpachter dient in dat verband de verticale gedeeltes en het horizontale gedeelte, zijnde de zijwanden respectievelijk het plafond van de onderdoorgang (arcade) en de poort te realiseren, zowel ruwbouw als afwerking en het horizontale loopgedeelte van de onderdoorgang en de poort te realiseren alleen de ruwbouw;

6c. de erfpachter is verplicht te gedogen, dat het op tekening nr. 2003-459 met rasterarcering en zwarte ondergrond aangegeven areaal, de onderdoorgang aan de zuidzijde (arcade) en de poort, openbaar toegankelijk zal zijn;

6c. de erfpachter is bekend met het feit, dat de gemeente i.c. stadsdeel Zeeburg voor de openbaar toegankelijke onderdoorgang de bestrating en de verlichting zal aanleggen en vervolgens zal onderhouden;

7a. de erfpachter is bekend met het feit dat aan de zuidzijde van het plan sprake is van een permanente damwand zijnde de verloren bekisting van de buitenwand van de parkeergarage;

7b. in aanvulling op artikel 14. lid 1. sub b. van de Algemene Bepalingen is de erfpachter verplicht de permanente damwand, zijnde de verloren bekisting van de buitenwand van de parkeergarage, die de grens van het erfpachtterrein vormt, op het zelfde niveau als de bovenkant van het dak van de garage af te branden;

7c. de erfpachter is gerechtigd in de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, ankers en andere hulpconstructies ten behoeve van de damwand, voor zijn rekening en risico aan te leggen, te houden en te onderhouden, voor zover dit voor de aanleg en instandhouding van de damwand noodzakelijk is;

8a. de in artikel 17 eerste lid van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam beschreven gedoogplicht is mede van toepassing ten aanzien van op, in, aan of boven het perceel en de opstallen aanwezige leidingen, kabels, vezels of andere inrichtingen voor communicatieve en/of andere nutsdoeleinden, welke door een van gemeentewege aangewezen derde zijn aangebracht. De erfpachter is verplicht, wanneer dit door het College van Burgemeester en Wethouders zal worden gelast, toe te laten, dat de eerder genoemde voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd door of vanwege de van gemeentewege aangewezen derde;

8b. de in artikel 17 tweede lid van de Algemene bepalingen voor voortdurende voor woningcorporaties 1998 Amsterdam beschreven plicht tot schadevergoeding is mede van toepassing op de krachtens het voorgaande lid aangewezen derde.

9. De erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan, waarop door de gemeente bouwvergunning is afgegeven.

10a. het is de erfpachter alleen toegestaan de onder 3a. genoemde 73 sociale huurwoningen c.a. van in totaal 5.553 m² gebruiksvloeroppervlakte (gbo) met uitzondering van het logiesgebouw voor zwerfjongeren van in totaal 662 m² gbo, maar inclusief 48 overbouwde parkeerplaatsen te verkopen na 10 jaar ingeval van verkoop van leeg op te leveren woning (mutatie) of na 15 jaar in geval van een woning met zittende huurder, indien wordt voldaan aan hetgeen is overeengekomen tussen het College van Burgemeester en Wethouders en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, inzake de Nota Woningproductie 2003; voornoemde

termijnen van 10 jaar en 15 jaar beginnen te lopen vanaf feitelijke ingebruikname eerste huurder;

10b. de erfpachter is bevoegd de in het kader van de hierboven genoemde verkoop van het appartementsrecht, omvattende 73 sociale huurwoningen in onderappartementsrechten te splitsen;

10c. de goedkeuring als bedoeld in artikel 21 lid 1 van de Algemene Bepalingen wordt voor deze erfpachtsplitsing geacht te zijn verleend;

10d. de erfpachter heeft de verplichting om het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (Afdeling Bureau Erfpacht) schriftelijk vooraf op de hoogte te stellen van het voornemen tot verkoop over te gaan zoals bedoeld in artikel 10a.;

10e. het College van burgemeester en Wethouders zullen aan de onder 10d. het genoemde voornemen tot verkoop van de sociale huurwoningen geen verhoging van de grondwaarde verbinden.

Ten aanzien van het onder bijzondere bepaling artikel 1 gestelde zal in het ten behoeve van deze uitgifte te nemen uitgiftebesluit worden uitgegaan van uw keuze terzake de lengte van het eerste erfpachttijdvak. In deze aanbieding zal ik daarop onder de kop "keuze erfpachttijdvak" nader ingaan.
Indien u de onroerende zaak niet (geheel) zelf gebruikt, dient u ervoor zorg te dragen, dat de uit de Algemene en bovenstaande bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruiker(s) van toepassing zullen zijn.

AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX

U dient het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gebouwd, tezamen met de andere opdrachtgever 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 het te bebouwen terrein verwijs ik u naar de bijlage "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht".

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT / BOUWRIJPE LEVERING

De ingangsdatum van de erfpacht wordt bepaald op de 1e of 16e van de maand, het dichtst liggend bij de datum waarop u met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden kan starten. Op deze datum zal het Ontwikkelingsbedrijf het terrein bouwrijp overeenkomstig specificatie aan u leveren. Als de omstandigheden hiertoe naar het oordeel van het College van Burgemeester en Wethouders aanleiding geven, kan van deze regel worden afgeweken. Op basis van de voor

het project afgesproken planning, voor bouwrijpe levering en ingangsdatum erfpacht is 1 mei 2004 met u overeengekomen.
Indien blijkt dat u het terrein vooruitlopend op de geplande ingangsdatum van de erfpacht in gebruik hebt genomen, zal de ingangsdatum worden vastgesteld op de 1e of 16e van de maand, het dichts liggende bij de datum van ingebruikname.

ECONOMISCHE LEVERING

Indien de erfpachtakte niet wordt verleden op de datum dat het terrein u bouwrijp wordt geleverd (tevens ingangsdatum erfpacht), is op de ingangsdatum sprake van economische levering van het terrein. Een economische levering is belast met overdrachtsbelasting. Daar de economische levering bouwrijpe grond betreft, is tevens B.T.W. verschuldigd en wel op de datum van de economische levering. Op grond van samenloop van heffingen kan van de overdrachtsbelasting vrijstelling worden verleend.

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

Daarnaast bent u zelf verplicht binnen vier weken na de datum van de economische levering *aangifte* van overdrachtsbelasting te doen. U kunt bij de aangifte een beroep doen op de voornoemde vrijstelling.

**Protocol bouwcoördinatie / bouw- en werkterreintekening (versie d.d. 10 november 2000)**

Vanaf 1998 worden op de Oostelijke Handelskade door een aantal erfpachters (ontwikkelaars) parallelle bouwactiviteiten ontplooid op het gedeelte van de kade, bekend onder de benaming compartimenten A tot en met E. Om de bouwcoördinatie te kunnen realiseren is een protocol opgesteld door de gemeente voor de compartimenten A t/m E, welke sedert de toevoeging van compartiment F aan het project Zuidelijke IJ-oevers ook voor het project Nieuw-Argentinië geldt. Het protocol is van toepassing op de bij de bouw betrokkenen zoals erfpachters, aannemers en gebruikers aan de Oostelijke Handelskade. De erfpachter heeft de plicht dit protocol aan alle, direct en indirect in zijn opdracht werkende bedrijven, op te leggen respectievelijk op te doen leggen. Alle betrokkenen zijn vervolgens verplicht zich te houden aan het gestelde in het protocol.

Gezien de datum waarop u gereed dient te zijn met de bouw, uiterlijk 1 november 2007, wijs ik u er in dit verband op dat medio augustus 2005 twee weken voorafgaand aan, tijdens en één week na het evenement SAIL 2005 (dus totaal ca. 4 weken) geen bouwactiviteiten worden toegestaan in het gehele gebied Oostelijke Handelskade (artikel 3.10, Protocol Oostelijke Handelskade

voor de compartimenten A tot en met E, versie 3 d.d. 10 november 2000).

Het protocol is als bijlage bijgevoegd. Bij uitgifte van de bouw- en werkterreinen zal iedereen gehouden worden aan het gestelde in het protocol.

ONTRUIMING ONBEBOUWD ERFPACHT- EN BOUWTERREIN

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 distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen of in orde te maken.

Tenminste 26 weken voor de datum waarop, volgens de in art. 5a, onverminderd het gestelde in art. 5b, opgenomen bouwtermijn, de te stichten bebouwing gereed zal zijn dient u aan te geven of deze bouwtermijn gehaald wordt. Schade voortkomend uit het niet of te laat melden van afwijking van deze bouwtermijn zijn voor uw rekening en risico.

FINANCIËLE GEGEVENS

De in aanhef genoemde canon à € [redacted] is afgeleid van de totale normgrondwaarde van € [redacted] en een canonpercentage van 4,17%. De grondwaarde is volgens de navolgende specificatie bepaald op basis van de in de bijzondere bepalingen 3a. opgenomen bestemmingen, te weten: 73 sociale huurwoningen c.a. van in totaal 5.553 m² gebruiksvloeroppervlakte (gbo) waaronder een logiesgebouw t.b.v. zwerfjongeren van in totaal 662 m² gbo met 48 overbouwde parkeerplaatsen.
De afkoopsom voor het eerste 52-jarig erfpachttijdvak voor het onderhavige project bedraagt € [redacted]
Indien u kiest voor een tijdvak van 77 jaar zal de afkoopsom € [redacted] bedragen (excl. BTW), welk bedrag is bepaald door verhoging van de afkoopsom voor 52 jaar met een toeslag van 12,5%. Afhankelijk van uw keuze ten aanzien van de looptijd van het eerste erfpachttijdvak zal de relevante bijzondere bepaling artikel 5 aan uw keuze in het besluit tot uitgifte worden opgenomen aangepast. U kunt uw keuze op het bericht van acceptatie aangeven.

| Aantal | Bestemming | Normgrondwaarde | Lagenfactor | Grondwaarde | Canon | Afkoopsom 52 jaar | Afkoopsom 77 jaar |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 73 | SH woning | [redacted] | 0,650 | [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] |

De vorenstaande bedragen zijn van kracht tot één jaar na dagtekening van deze aanbieding en kunnen worden aangepast, indien op die datum de erfpacht nog niet is gevestigd c.q. niet geacht wordt te zijn ingegaan.

Op het moment van de juridische levering of (indien dit eerder plaatsvindt) op het moment van de economische levering is over het bedrag van de grondwaarde B.T.W. verschuldigd naar het ten tijde van de betreffende levering geldende tarief. NB: Als uw corporatie besluit tot afkoop van de verschuldigde canon over een periode van 77 jaar is er over het meerdere deel even eens BTW verschuldigd.

Grondslagen

Bij het bepalen van de gebruiksvloeroppervlakten is NEN 2580 gehanteerd. 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 gebouw 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.

BETALINGEN ERFPACHT

De afkoopsom van uw keuze is verschuldigd met ingang van de datum dat het recht ingaat of administratief geacht wordt te zijn ingegaan. Hetzelfde geldt voor de eventueel aanvullende bedragen die verschuldigd zijn op grond van de herziening van de bruto vloeroppervlakte e.d. (zie paragraaf Grondslagen).

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

Deze bedragen dienen uiterlijk te zijn voldaan op de dag van het verlijden van de erfpachtakte. Indien betaling later plaatsvindt dan de ingangsdatum van de erfpacht, is over de tussenliggende periode een rente verschuldigd. Deze rente wordt berekend op basis van de samengestelde interest bij het percentage van de wettelijke rente.

Uiterlijk op de dag van het verlijden van de erfpachtakte dienen te zijn betaald:
- de afkoopsom van uw keuze,
- de rente over de afkoopsom vanaf de ingangsdatum van de erfpacht tot en met de datum van betaling daarvan,
- de B.T.W. over de afkoopsom volgens het ten tijde van (economische) levering geldende tarief (thans 19%),
- de rente over de B.T.W. vanaf de ingangsdatum van de erfpacht tot en met de datum van betaling daarvan, en
- eventueel aan mijn dienst opgelegde aanslagen onroerende zaak belasting en andere lasten over de periode vanaf de ingangsdatum van de erfpacht.

PLANWIJZIGINGEN EN START BOUW

Indien het te realiseren bouwplan in hoeveelheden en/of opbouw afwijkt van de in deze aanbieding opgenomen gegevens, dan verzoek ik u, die afwijkingen mij uiterlijk 4 weken, voordat de eerste paal wordt geslagen aan de in hoofde van deze brief genoemde contactpersoon van het Ontwikkelingsbedrijf te melden. Voorts wordt u verzocht uiterlijk 4 weken voor het slaan van de eerste paal de alsdan bekende exacte datum door te geven.

ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN

Op grond van artikel 4 lid 4 van de Algemene bepalingen en het ten aanzien van de eerste uitgifte door het College van Burgemeester en Wethouders genomen besluit ter uitwerking van dat artikel komen alle op de uitgifte in erfpacht vallende kosten (o.a. notariskosten, kadastraal recht, belastingen) voor uw rekening. Vanaf de datum van ingang van de erfpacht of, indien dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming (economische levering), komen alle eigenaarlasten en gebruikerslasten verbonden aan de erfpacht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

SLOTBEPALINGEN

- Uitwerking bijzondere bepaling 5 vóór aktepassering
  Indien de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling 5 omschreven verplichtingen zijn het College van Burgemeester en Wethouders - onverminderd de in artikel 26 van de Algemene bepalingen genoemde bevoegdheden- bevoegd zolang de erfpacht niet is gevestigd, geen uitvoering meer te geven aan de erfpachtovereenkomst;

- Aktepassering
  Ik vestig er nu reeds uw aandacht op, dat te zijner tijd een in Amsterdam gevestigde notaris de erfpachtakte dient te passeren. Op grond van artikel 4 lid 1 van de Algemene bepalingen wordt deze notaris na overleg met u door de gemeente aangewezen. Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur op het bijgaande bericht van acceptatie in te vullen; zonder mijn tegenbericht zal uw keuze worden overgenomen.
  Partijen zullen vanaf de ingangsdatum van de erfpacht handelen alsof de erfpachtakte reeds is ingeschreven in de openbare registers.

- Plankosten
  Voorts maak ik u erop attent, dat iedere partij zijn eigen kosten zal moeten dragen, ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en het

**Gemeente Amsterdam**
**Ontwikkelingsbedrijf**

Ontwikkelingsbedrijf, dan wel in het geval het gemeentebestuur geen besluit neemt tot uitgifte in erfpacht conform mijn voorstel.

- Bericht van acceptatie
Ik verzoek u mij binnen één week na dagtekening van deze aanbiedingsbrief te berichten of u akkoord gaat met het bovenstaande door het bijgaande bericht van acceptatie ondertekend aan mij te retourneren. Bij retournering van het bericht van acceptatie verzoek ik u tevens een uittreksel van de Kamer van Koophandel van uw corporatie mee te sturen.
Indien ik het bericht van acceptatie niet voor één week heb ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding en herneemt de gemeente haar vrijheid van handelen dienaangaande. Nadat dit bericht is ontvangen zal ik aan het gemeentebestuur voorstellen het terrein aan u in erfpacht uit te geven.

Ik wil u er nadrukkelijk op wijzen dat, indien u het acceptatiebericht onder voorwaarden retourneert, hiermee de erfpachtovereenkomst vooralsnog niet tot stand komt.

Een afschrift van deze erfpachtaanbieding heb ik om advies gezonden aan de dienst Ruimtelijke Ordening, de stichting dienst Waterbeheer en Riolering en de afdelingen Stadsdeelwerken en Wonen en Werken van het stadsdeel Zeeburg. Eventueel door hen gemaakte opmerkingen kan aanleiding geven om met u over specifiek punten nader in overleg te treden.

Wellicht ten overvloede wijs ik u er nogmaals op, dat het besluit tot uitgifte in erfpacht nadrukkelijk is voorbehouden aan het gemeentebestuur van Amsterdam.

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

Hoogachtend,
Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam,

Plv. Hoofd Gronduitgifte

# Bericht van Acceptatie

Terrein : Oostelijke Handelskade
Briefnr. : 2004.003.569
Dossiernr. : EW 5865/1
Plannr. : 789.01
Project : Nieuw-Argentinië

Ondergetekende(n) (1) .....
handelend voor (2) .....
in zijn/haar/hun kwaliteit van (3) .....
krachtens (4) .....
verklaart/verklaren zich akkoord met de definitieve erfpachtaanbieding, zoals gedaan door het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam bij brief nr. 2004.003.569 van 16 april 2004.

Voorts verklaart/verklaren ondergetekende(n) te kiezen voor: (5)
- ☐ 52 jarig eerste erfpachttijdvak
- ☐ 77 jarig eerste erfpachttijdvak

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de erfpachtakte te belasten: (6)

notariskantoor .....
notaris .....
adres notaris .....
..... Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder:(7)

Naam Belastingeenheid.....
adres belastingeenheid.....
.....

Plaats : .....
Dagtekening : .....

Handtekening(en) : .....

---

(1) naam/namen ondergetekende(n)
(2) naam rechtspersoon
(3) vertegenwoordigingsbevoegdheid
(4) grondslag van deze bevoegdheid; s.v.p. uittreksel Kamer van Koophandel meezenden
(5) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt
(6) naam en adres notariskantoor
(7) naam en adres belastingeenheid