070

2012-04-25
besluit MB 2012.5934

Besluitnummer: MB 2012-5934
Dossiernummer: E 7116/1
Plannummer: 789.01
Project: Nieuw-Argentinië (OHK)

De directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, handelend namens Burgemeester en Wethouders van Amsterdam;

Overwegende:

A. **Aanleiding en algemeen kader m.b.t. het gehele complex Nieuw Argentinië (Blok 1, Blok 2, Blok 3 en de Parkeergarage gelegen onder Blok 1 en Blok 2):**
- dat met zijn besluiten d.d. 14 september 2004 met nummers MB 2004.008.177 en MB 2004.008.178 bestuurlijke goedkeuring is verleend aan de totstandkoming van de twee onvoorwaardelijke overeenkomsten gesloten met Stichting Stadgenoot (voorheen Woningbouwvereniging Het Oosten) over de uitgifte in erfpacht van het terrein, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie N, nummers 4470 en 4472, groot ongeveer 12.202 m2, als op de bij dit besluit behorende tekening met nummer 2012-084, d.d. 20 maart 2012 met enkele lijn- en kruisarcering en Blok 1, 2 en 3 is aangegeven;
- dat het terrein economisch is geleverd aan Stichting Stadgenoot (voorheen Woningbouwvereniging Het Oosten) op 1 juli 2004;
- dat diverse gesprekken zijn gevoerd tussen Stichting Stadgenoot (voorheen Woningbouwvereniging Het Oosten) en de gemeente Amsterdam omtrent de herontwikkeling van dit project;
- dat Stichting Stadgenoot en de gemeente Amsterdam zijn overeengekomen het programma te wijzigen;

B. **Wijzigingen: dat na de economische levering op de volgende punten wijzigingen en/of uitwerkingen uit voornoemde besluiten hebben plaatsgevonden:**
- dit wijzigingsbesluit met nummer MB 2012-5934 heeft betrekking op de uitgifte in erfpacht van Blok 1 en Blok 2 en de bijbehorende 303 parkeerplaatsen gelegen in de parkeergarage onder Blok 1 en 2, die bestemd zijn ten behoeve van het commerciële programma gelegen in Blok 1, 2 en 3;
- dat met Stichting Stadgenoot over de wijzigingen op de besluiten d.d. 14 september 2004 met nummers MB 2004.008.177 en MB 2004.008.178, zoals neergelegd in het onderhavige wijzigingsbesluit, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, overeenstemming is bereikt;
- dat Stichting Stadgenoot het terrein thans bebouwt met 108 koopwoningen, waarvan 32 woningen gedurende de eerste verhuurperiode als vrije sector huurwoningen in het middensegment dienen te worden verhuurd met een huurprijs van maximaal € 900,-- per maand (prijspeil 01-07-2012 met een jaarlijkse indexering vanaf 01-07-2013 volgens de door CBS gepubliceerde Consumentenprijsindex) en 1.785 m2 bruto vloeroppervlak bedrijfsruimte in **Blok 1 (fase 3)** alsmede 108 koopwoningen, waarvan 32 woningen gedurende de eerste verhuurperiode als vrije sector huurwoningen in het middensegment dienen te worden verhuurd met een huurprijs van maximaal € 900,-- per maand (prijspeil 01-07-2012 met een jaarlijkse indexering vanaf 01-07-2013 volgens de door CBS gepubliceerde Consumentenprijsindex) en 1.899 m2 bruto vloeroppervlak bedrijfsruimte in **Blok 2 (fase 4)** en 359 parkeerplaatsen in de **Parkeergarage gelegen onder Blok 1 en Blok 2**

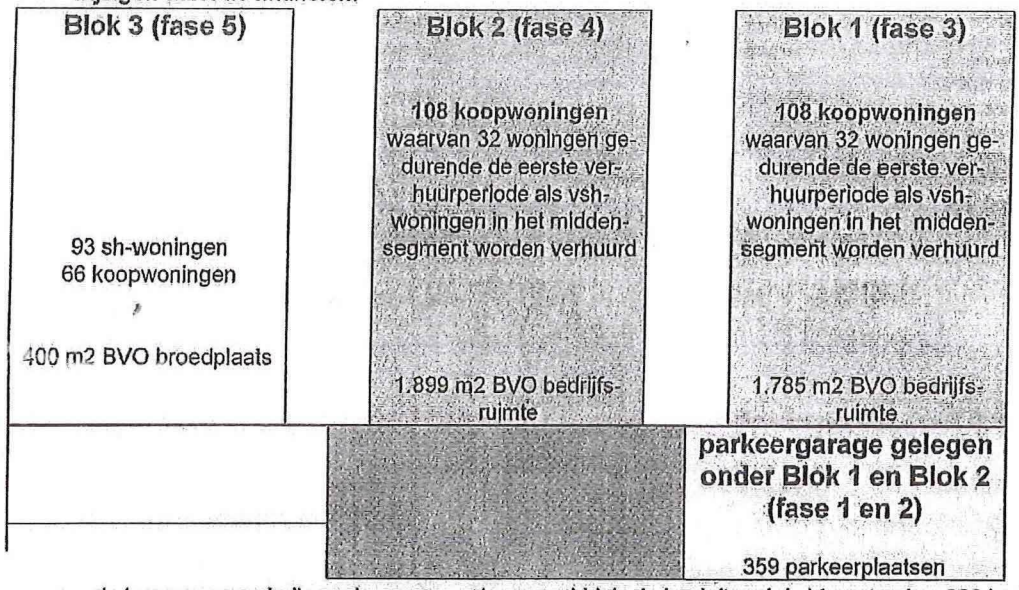
(fasen 1 en 2) alsmede 66 koopwoningen, 93 sociale huurwoningen en 400 m2 bruto vloeroppervlak ten behoeve van broedplaatsen in **Blok 3 (fase 5);**

- het voormalige programma sociale huurwoningen in Blok 1 (32 sociale huurwoningen) en Blok 2 (32 sociale huurwoningen) wordt thans geheel gerealiseerd in Blok 3. In Blok 3 zullen in totaal 93 sociale huurwoningen (met een gemiddeld oppervlak van minimaal 60 m2 gbo) worden gerealiseerd, zijnde 25% van het totaal aantal te realiseren woningen in Blok 1, 2 en 3 tezamen (375 woningen).
- dat in Blok 1 en Blok 2 in totaal 64 koopwoningen gedurende de eerste verhuurperiode als vrije sector huurwoningen in het middensegment dienen te worden verhuurd met een huur tot maximaal € 900,-- per maand (prijspeil 01-07-2012 met een jaarlijkse indexering vanaf 01-07-2013 volgens de door CBS gepubliceerde Consumentenprijsindex). Deze 64 vrije sector huurwoningen in het middensegment worden met voorrang toegewezen aan huishoudens in stadsdeel Oost die een sociale huurwoning achterlaten. Aantoonbaar moet zijn dat Stichting Stadgenoot deze woningen actief en primair aanbiedt aan bewoners van sociale huurwoningen in stadsdeel Oost;
- de herontwikkeling van Blok 3 door Stichting Stadgenoot vindt plaats binnen de huidige stedenbouwkundige en ruimtelijke randvoorwaarden, zoals vastgelegd in het Stedenbouwkundig plan en programma d.d. oktober 1999 en vigerend Bestemmingsplan d.d. 8 juli 1998.
- Stichting Stadgenoot zal geen logiesgebouw voor zwerfjongeren realiseren.
- Stichting Stadgenoot zal geen parkeergarage onder Blok 3 realiseren. Wel zal er een onderdoorgang gerealiseerd worden tussen Blok 2 en Blok 3 met betrekking tot de toegang tot de parkeergarage voor de bewoners van Blok 3. Indien dit noodzakelijk blijkt te zijn, is de erfpachter verplicht medewerking te verlenen aan de vestiging van erfdienstbaarheden;
- dat met Stichting Stadgenoot is overeengekomen dat zij uiterlijk 1 juli 2014 zal starten met de bouw van Blok 3.
- dat voor Blok 3 nog een afzonderlijk wijzigingsbesluit zal worden opgesteld aan de hand van de gegevens van het definitief ontwerp (bouwplan) voor dat blok, waarbij voor de sociale huurwoningen geldt dat deze niet verkocht mogen worden;
- indien Stichting Stadgenoot niet op 1 juli 2014 is gestart met de bouw van Blok 3, dan vervallen de grondprijzen (lumpsumgrondprijs) en erfpachtvoorwaarden ten aanzien van Blok 3 zoals vastgelegd in de besluiten d.d. 14 september 2004 met nummers MB 2004.008.177 en MB 2004.008.178 en worden de alsdan geldende grondprijzen en erfpachtvoorwaarden met betrekking tot Blok 3 van toepassing.
- de uitgifteteken ing met nummer 2003-459 d.d. 17-12-2003 is aangepast aan de recente herontwikkeling en vervangen door de uitgifteteken ing met nummer 2012-084, d.d. 20-03-2012;
- dat het terrein in de nieuwe situatie kadastraal bekend is als gemeente Amsterdam, sectie N, nummers 4470 en 4472, groot ongeveer 12.202 m2, zoals op de bij dit besluit behorende tekening met nummer 2012-084, d.d. 20-03-2012 met enkele lijn- en kruisarcering en Blok 1, 2 en 3 is aangegeven;
- Stichting Stadgenoot in november 2007 is gestart met het bebouwen van het terrein en in 2012 de Blokken 1 en 2 (fase 3 en 4) gereed zijn, evenals de onder beide blokken gelegen parkeergarage (fase 1 en 2);
- op basis van de voornoemde hoeveelheden en bestemmingen de grondwaarde voor Blok 1, Blok 2 en 303 parkeerplaatsen (t.b.v. alle commerciële bestemmingen in Blok 1, 2 en 3) tezamen is gewijzigd in € [redacted] overeenkomstig de specificatie als vastgelegd in het bij dit besluit behorend financieel overzicht;
- dat voor de uitgifte in erfpacht van Blok 2 door Stichting Stadgenoot nog de juiste financiële gegevens aangeleverd dienen te worden voor verkoop/verhuur van de woningen, op basis waarvan de

Gemeente een financieel overzicht zal opstellen voor de verdeling van de lumpsumgrondprijs voor de betreffende appartementsrechten van Blok 2;

- dat het definitief ontwerp (bouwplan) conform onderstaande schematische weergave is vorm gegeven;

C. Dat Stichting Stadgenoot en de gemeente Amsterdam zijn overeengekomen het volgende te wijzigen t.a.v. de financiën:



- de lumpsumgrondprijs zoals overeengekomen middels de besluiten d.d. 14 september 2004 met nummers MB 2004.008.177 en MB 2004.008.178 blijft ongewijzigd, tenzij de start bouw van Blok 3 niet uiterlijk per 1 juli 2014 wordt gerealiseerd of er een andere wijziging plaatsvindt ten opzichte van de in dit wijzigingsbesluit vastgelegde afspraken;
- de Gemeente ziet af van de risicodelingsregeling, zoals neergelegd in het besluit d.d. 14 september 2004 met nummer MB 2004.008.178, onder de navolgende drie voorwaarden dat:
  1. Stichting Stadgenoot € [redacted] exclusief BTW (prijspeil 01.01.2012) betaalt aan de gemeente als afkoopsom van de overeengekomen risicodelingsregeling. Dit bedrag wordt in beginsel verrekend met betalingen van de gemeente aan Stichting Stadgenoot. Indien verrekening niet mogelijk blijkt te zijn, dan wordt het bedrag ad € [redacted] exclusief BTW uiterlijk per 01.07.2014 aan de gemeente voldaan. Tot het moment van betaling zal het bedrag worden geïndexeerd volgens de door CBS gepubliceerde Consumentenprijsindex (CPI) over de periode van oktober 2011 tot en met de maand gelegen 3 maanden voor de datum van betaling.
  2. Stichting Stadgenoot afziet van indiening van claims ter zake van alle door haar geleden schaden en/of kosten verband houdend met de fysieke staat van het erfpachtperceel bij oplevering (conform brief Stadgenoot d.d. 24 juni 2010), die naar de mening van Stichting Stadgenoot niet beantwoordde aan de tussen partijen overeengekomen leveringsverplichting door de gemeente.

3. Stichting Stadgenoot het volgende bevestigt m.b.t. bouwrijp maken:
   a) Stadsdeel Oost en Stichting Stadgenoot coördineren in onderling overleg de voorbereidingen van de start bouw van Blok 3. Partijen zullen schriftelijke afspraken maken om schade te voorkomen.
   b) de Gemeente levert een tekening waarop de locatie wordt aangegeven van de naast het erfpachtperceel gelegen kabels en leidingen.
   c) De grond onder Blok 1 en Blok 2 is gesaneerd.
   d) De grond onder Blok 3 is nog niet gesaneerd. Ten tijde van de start bouw van Blok 3 wordt het saneringsplan "rapportage saneringsplan compartiment F", volgens een nader overeen te komen opdracht, uitgevoerd door Stichting Stadgenoot. De grond dient door Stichting Stadgenoot geschikt te worden gemaakt voor de bestemmingen.

- dat de totale grondwaarde (lumpsumgrondprijs) als volgt is verdeeld over de 3 blokken en bijbehorende parkeerplaatsen;

Sociale huurwoningen

Aantal	Bestemming	Normgrond waarde	Lagenfactor	Grondwaarde	Canon 4,17 %	Afkoopsom 52 jaar
93	SH woning	€ [redacted] .--	0,65	€ [redacted]	€ [redacted]	€ [redacted]

Overige bestemmingen

Blokken en parkeergarage	Bestemming	Meeteenheid GBO/BVO/aantal	Grondwaarde
Blok 1	32 vrije sector huurwoningen in het middensegment (max. € 900,-- huur per maand)	3.074 m2 gbo	€ [redacted]
	76 koopwoningen	7.818 m2 gbo	€ [redacted]
	Bedrijfsruimte (max. 30% kantoor)	1.785 m2 bvo	€ [redacted]
Parkeerplaatsen t.b.v. alle commerciële bestemmingen in Blok 1, 2 en 3	parkeerplaatsen t.b.v. alle commerciële bestemmingen in Blok 1, 2 en 3. (NB, omvat ook parkeerplaatsen die gereserveerd dienen te blijven voor de 66 koopwoningen in Blok 3)	303	€ [redacted]
Blok 2	32 vrije sector huurwoningen in het middensegment (max. € 900,-- huur per maand)	2.992 m2 gbo	€ [redacted]
	76 koopwoningen	7.692 m2 gbo	€ [redacted]
	Bedrijfsruimte (max. 30% kantoor)	1.899 m2 bvo	€ [redacted]

	Subtotaal Blok 1, 2 en 303 parkeerplaatsen t.b.v. alle commerciele bestemmingen in Blok 1, 2 en 3		€ [redacted]
Blok 3	66 koopwoningen	7.459 m2 gbo	€ [redacted]
	Broedplaatsen	400 m2 bvo	€ [redacted]
	93 sociale huurwoningen (gemiddeld minimaal 60 m2 gebruiksvloeroppervlak)		[redacted]
Parkeerplaatsen t.b.v. sociale huurwoningen in Blok 3	parkeerplaatsen	56	€ [redacted]
	Subtotaal Blok 3		[redacted]
	Totaal		€ [redacted]

Wijzigingsbesluit tot erfpachtuitgifte van het complex Nieuw Argentinië (Blok 1, Blok 2 en de parkeergarage gelegen onder Blok 1 en Blok 2)

MB 2012-5934

Wijziging van het besluit tot erfpachtuitgifte van het terrein aan de Oostelijke Handelskade/Veemkade
dossiernummer : E 7116/1
plannummer : 789.01
project : Nieuw-Argentinië (OHK)

De directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, handelend namens Burgemeester en Wethouders van Amsterdam;

- dat, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, overeenstemming is bereikt met Stichting Stadgenoot over de eerder genoemde wijzigingen van het besluit d.d. 14 september 2004 met nummer MB 2004.008.178;
- dat in verband met de vele wijzigingen ervoor is gekozen om alle bijzondere bepalingen, zowel de gewijzigde als de ongewijzigde bijzondere bepalingen, in dit wijzigingsbesluit op te nemen;
- dat de uitgifte betreft het terrein kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie N, nummer 4472, groot ongeveer 4.776 m2, als op de bij dit besluit behorende tekening met nummer 2012-084, d.d. 20-03-2012 met enkele lijn- en kruisarcering en Blok 1 en 2 is aangegeven;
- dat het terrein dat op bovenvermelde tekening is aangegeven met "Blok 1" en "Blok 2" is bebouwd met twee bouwblokken omvattende in totaal 216 koopwoningen, waarvan 64 woningen gedurende de eerste verhuurperiode als vrije sector huurwoningen in het middensegment dienen te worden verhuurd, 3.684 m2 bvo bedrijfsruimte (waarvan max. 30% kantoor) en 303 parkeerplaatsen ten behoeve van de commerciële bestemmingen in Blok 1, 2 en 3 gelegen in een onder Blok 1 en Blok 2 gebouwde parkeergarage;
- dat 56 parkeerplaatsen gelegen in de onder Blok 1 en Blok 2 gebouwde parkeergarage zijn bestemd ten behoeve van de sociale huurwoningen in Blok 3; dat deze 56 appartementsrechten elk omvattende één parkeerplaats tezamen als één erfpachtrecht worden uitgegeven onder de Algemene Bepalingen 1998 en zullen worden verenigd met het erfpachtrecht sociale huurwoningen van Blok 3 dat eveneens onder de Algemene Bepalingen 1998 wordt uitgegeven;
- dat op basis van het huidige programma een andere verdeling van de grondwaarde over de drie bouwblokken is overeengekomen;
- dat op basis van de voornoemde hoeveelheden en bestemmingen de grondwaarde voor Blok 1, Blok 2 en 303 parkeerplaatsen (t.b.v. alle commerciële bestemmingen in Blok 1, 2 en 3) tezamen is bepaald op totaal € [redacted] overeenkomstig het hiervoor opgenomen financiële overzicht;
- dat de erfpachter als betalingswijze van de canon heeft gekozen voor de indexcanon als bedoeld in artikel 7 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam (verder te noemen Algemene Bepalingen); deze canon is bij uitgifte op basis van de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van 4,17% vastgesteld op [redacted] waarbij nader met de erfpachter is overeengekomen, dat zijn principaal/principalen bij vestiging/levering van de erfpacht respectievelijk appartementsrecht in afwijking van artikel 7 lid 7 eenmalig de mogelijkheid zal/zullen hebben te kiezen voor een vaste canon voor 10 dan wel 25 jaar als bedoeld in artikel 8 respectievelijk 9 van de Algemene Bepalingen;
- dat in onderling overleg de volgende splitsingsstructuur in appartementsrechten is overeengekomen;

Blok 1, Blok 2 en de daaronder gelegen parkeergarage (fasen 1, 2, 3 en 4)

Hoofdsplitsing	Omschrijving	Tussensplitsing	Ondersplitsing	Bestemming
A-1	Blok 1	A-4	A-6 t/m A-113	108 koopwoningen waarvan 32 woningen gedurende de eerste verhuurperiode als vsh-woningen in het middensegment worden verhuurd
			A-114	huismeesterkantoorruimte
			A-115 t/m A-117	3 bergingen
		A-5	A-590 t/m A-593	1.785 m2 bvo bedrijfsruimte
A-2	Blok 2	A-118	A-120 t/m A-227	108 koopwoningen waarvan 32 woningen gedurende de eerste verhuurperiode als vsh-woningen in het middensegment worden verhuurd
			A-228 t/m A-230	3 bergingen
		A-119	A-594 t/m A-597	1.899 m2 bvo bedrijfsruimte
A-3	Parkeergarage gelegen onder Blok 1 en Blok 2		A-231 t/m A-589	359 parkeerplaatsen,

gelet op het algemeen mandaatbesluit van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam van 28 mei 2002, nummer AB 2002/5681 (laatstelijk gewijzigd 11 januari 2005, Gemeenteblad 3B, nr. 2), waarbij de directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam onder andere gemandateerd werd namens hen besluiten te nemen tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen als de onderhavige;

BESLUIT:

I Het besluit van 14 september 2004 met nummer MB 2004.008.178, waarbij met ingang van 1 mei 2004 in voortdurende erfpacht is uitgegeven aan Stichting Stadgenoot (voorheen Woningbouwvereniging Het Oosten) het terrein, gelegen aan de Oostelijke Handelskade en

Veemkade, zoals op de bij dit besluit behorende tekening met nummer 2012-084 d.d. 20-03-2012 met enkele lijnarcering en Blok 1 en Blok 2 aangegeven alsmede de aan Blok 1 en Blok 2 grenzende percelen zoals met kruisarcering aangegeven, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam sectie N, nummer 4472, groot ongeveer 4.776 m2, tegen een aanvangscanon van € [redacted] welke jaarlijks wordt aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau en welke gebaseerd is op een grondwaarde van € [redacted] en een canonpercentage van 4,17% (vierde kwartaal 2003), als volgt te wijzigen, waardoor de bijzondere bepalingen als volgt komen te luiden;

II dat de onder I bedoelde erfpachtuitgifte geschiedt onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, die door de gemeenteraad zijn vastgesteld bij besluit nummer 689 van 15 november 2000 en voorts onder de volgende bijzondere bepalingen:

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 2 genoemde bestemmingen;

2a. de appartementsrechten zijn bestemd tot:
Blok 1: 108 koopwoningen (10.892 m2 gbo) waarvan 32 woningen gedurende de eerste verhuurperiode als vsh-woningen in het middensegment worden verhuurd en 1.785 m2 m² bruto vloeroppervlak bedrijfsruimte (maximaal 30% kantoorruimte);
Blok 2: 108 koopwoningen (10.684 m2 gbo) waarvan 32 woningen gedurende de eerste verhuurperiode als vsh-woningen in het middensegment worden verhuurd en 1.899 m2 m² bruto vloeroppervlak bedrijfsruimte (maximaal 30% kantoorruimte)
Parkeergarage gelegen onder Blok 1 en Blok 2: 303 parkeerplaatsen t.b.v. alle commerciële bestemmingen in Blok 1, 2 en 3 en 56 parkeerplaatsen die zijn gereserveerd voor het naast gelegen en nog te bebouwen bouwblok 3;

2b. Voor Blok 1 en Blok 2 geldt beiden de verplichting dat 32 koopwoningen in elk blok gedurende de eerste verhuurperiode worden verhuurd als vrije sector huurwoningen in het middensegment met een huurprijs van maximaal € 900,-- per maand (prijspeil 1-7-2012 met een jaarlijkse indexering vanaf 1-7-2013 volgens de door CBS gepubliceerde Consumentenprijsindex);

2c. de erfpachter is verplicht het terrein overeenkomstig de onder 2a. en 2b. genoemde bestemmingen te gebruiken;

3. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
   - ✓ de verplichting de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, tezamen met de zakelijk gerechtigde 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;

4a. 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 3 jaar en 6 maanden na de ingangsdatum van de erfpacht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;

4b. de bebouwing van het terrein en de eventuele inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid voor wat betreft Blok 1, Blok 2 en de onder Blok 1 en Blok 2 gelegen parkeergarage binnen 8 jaar en 6 maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht; de ingangsdatum van het erfpachtrecht is 1 mei 2004 en de datum van voltooiing is derhalve 1 november 2012;

4c. van het gestelde onder 4a. en 4b. mag slechts worden afgeweken na voorafgaande, schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders;

5a. De erfpachter is verplicht te gedogen dat het boven het dak van de parkeergarage gelegen maaiveld, op bijgaande tekening met nummer 2012-084 d.d. 20-03-2012 met kruisarcering aangegeven, openbaar toegankelijk is en door en voor rekening en risico van de gemeente zal worden ingericht, beheerd en onderhouden; in dit verband verzoekt de erfpachter de gemeente nu reeds alle vereiste stappen te ondernemen, teneinde deze openbare toegankelijkheid te bewerkstelligen.

5b. De erfpachter is verplicht het dak van de parkeergarage, op bijgaande tekening met nummer 2012-084 d.d. 20-03-2012 met kruisarcering aangegeven, voldoende zwaar te construeren, rekening houdend met:

- ✓ een gelijkmatig verdeelde statische belasting van 5 kN/m alsmede een dynamische belasting op basis van verkeersklasse 0;
- ✓ de door de erfpachter aan te brengen waterdichte afdekking van het dak van de onderbouw (tevens ondergrens van het openbaar maaiveld) dient eveneens op het openbaar gebruik van het maaiveld berekend te zijn;
- ✓ ter vermijding van beschadiging van de onderliggende opstallen zal de gemeente zich in haar hoedanigheid van publiekrechtelijke wegbeheerder inspannen, dat geen voertuigen en objecten die deze verkeersklasse 0 overschrijden, zich op het openbaar gebied zullen begeven of plaatsvinden;
- ✓ de erfpachter vrijwaart de gemeente van alle aanspraken op schadevergoeding, welke derden 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 parkeergarage;
- ✓ de gemeente is gehouden aan een tijdelijke opbreking van het maaiveld ten behoeve van noodzakelijk onderhoud aan het dak van de parkeergarage medewerking te verlenen; de erfpachter is alsdan gehouden schade aan de maaiveldinrichting voor zijn rekening te herstellen of aan de gemeente te vergoeden;

6. 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.

7a. De erfpachter is verplicht de erfpachtrechten van **Blok 1, Blok 2 en de parkeergarage gelegen onder Blok 1 en Blok 2,** omvattende appartementsrechten, als volgt in erfpachtrechten te splitsen:

- 216 erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht koopwoning c.a.;

- 6 erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht berging c.a.;
- 1 erfpachtrecht, omvattende één appartementsrecht huismeesterkantoorruimte c.a.;
- 8 erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht bedrijfsruimte c.a.;
- 359 erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht parkeerplaats;

7b. De goedkeuring als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 wordt voor deze splitsing in erfpachtrechten geacht te zijn verleend.

8. De erfpachter van een erfpachtrecht omvattende een (onder)appartementsrecht parkeerplaats van de parkeergarage gelegen onder Blok 1 en Blok 2, is bij de voorgenomen vervreemding van zijn erfpachtrecht verplicht deze op de navolgende wijze te koop aan te bieden:
   1. Indien een eigenaar van een appartementsrecht, rechtgevende op een parkeerplaats (hierna ook te noemen: "de aanbieder") dat appartementsrecht (hierna ook te noemen "de parkeerplaats") wenst te vervreemden, is deze verplicht de overige appartementseigenaars uit het complex (Blok 1,2 en 3) in de gelegenheid te stellen de parkeerplaats te kopen.
   2. De aanbieder meldt zijn voornemen tot verkoop van de parkeerplaats aan door middel van een aangetekende brief aan zijn vereniging van eigenaars. In die brief vermeldt hij de vraagprijs alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten.
   3. De vereniging van eigenaars maakt het voornemen tot verkoop bekend aan de overige appartementseigenaars van het complex (Blok 1, 2 en 3). Binnen eenentwintig (21) dagen na de in sub 2 bedoelde melding dient een appartementseigenaar uit het complex, die voornemens is deze parkeerplaats te kopen, dit schriftelijk aan de aanbieder mede te delen onder vermelding van de door hem geboden koopprijs. De aanbieder stelt zijn vereniging van eigenaars hiervan op de hoogte. De appartermentseigenaars die hun voornemen tot koop op voornoemde wijze kenbaar hebben gemaakt, worden hierna aangeduid als "gegadigden".
   4. Binnen zeven dagen na het verstrijken van de in sub 3 gestelde termijn deelt de aanbieder de vereniging van eigenaars mede of hij met een gegadigde tot overeenstemming is gekomen en zo ja wie deze gegadigde is. De akte van levering dient binnen vier (4) weken na het tekenen van de koopovereenkomst te worden verleden.
   5. Indien er geen gegadigden zijn die de parkeerplaats van de aanbieder wensen te kopen of indien de aanbieder van verkoop afziet, dan is de aanbieder gedurende een periode van zes (6) maanden na dagtekening van de aangetekende brief als bedoeld in sub 2 vrij de parkeerplaats aan een koper naar eigen keuze te vervreemden voor minimaal eenzelfde vraagprijs en onder dezelfde voorwaarden als opgenomen in de melding als bedoeld in sub 2.

      Indien de aanbieder de parkeerplaats voor een lagere vraagprijs of onder andere voorwaarden wenst te verkopen, dient hij wederom de hiervoor in sub 1 tot en met 5 omschreven procedure te volgen.
   6. Alle kosten verbonden aan de aanbiedingsplicht komen voor rekening van de aanbieder.
   7. De in sub 1 tot en met 5 omschreven procedure geldt niet:
      A. ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek; of
      B. voor een overeenkomst tot vervreemding die mede inhoudt een vervreemding van één van de appartementsrechten, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een woning in Blok 1, 2 of 3; of
      C. voor een overeenkomst tot vervreemding door of namens Stichting Stadgenoot dan wel diens rechtsopvolgers onder algemene titel.

8. Indien de aanbieder overgaat tot vervreemding in strijd met vorenbedoelde aanbiedingsplicht, verbeurt de aanbieder een onmiddellijk opeisbare boete van tweemaal de gerealiseerde koopsom ten behoeve van de Gemeente. Elke aanbieder en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht de in sub 1 tot en met 8 opgenomen aanbiedingsplicht bij wijze van kettingbeding op te leggen aan zijn rechtsopvolger en vervolgens ook de rechtsopvolger te verplichten om deze bepalingen op te leggen bij elke volgende overgang onder bijzondere titel, één en ander op verbeurte van een direct opeisbare boete van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,--) [s1]ten behoeve van de Gemeente.

III zolang de erfpacht niet in de openbare registers is ingeschreven is het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd, indien de erfpachter niet aan zijn onder bijzondere bepaling 4 vermelde verplichtingen heeft voldaan, naar hun keuze en naast de uit de Algemene Bepalingen voortvloeiende sanctiemogelijkheden:
   A. geen uitvoering meer te geven aan dit besluit;
   B. zolang van de onder III A bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de aan de onder I vermelde grondwaarde en daarvan afgeleide canon jaarlijks aan te passen aan het alsdan volgens het gemeentelijk grondprijsbeleid geldende grondprijspeil;

IV vast te stellen, dat:
   A. het onder I vermelde terrein een bouwblok vormt, waarvan de grenzen zullen worden gevormd door de (niet gemeenschappelijke) kadastrale grenzen van het terrein;
   B. als datum, met ingang waarvan voor het eerst een gemeenteterrein, gelegen in het onder III A. omschreven bouwblok, in voortdurende erfpacht is uitgegeven, aan te nemen de datum van ingang van de erfpacht op het onder I vermelde terrein,
   C. dat het eerste erfpachttijdvak van het onder III A. omschreven bouwblok derhalve zal eindigen op 30 april 2054,
   D. dat de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan vóór of op de eerste mei en de eerste november van elk jaar;

De directeur van het
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam,

20 - 9 - 2012

Drs. J.J.D. Hagendoorn

20120925 Herprogrammering Nieuw Argentinie.xls - Financieel overzicht fase 1

gegevens en parameters algemeen		
erfpachter	Woningbouwvereniging Stadgenoot	
dossiernrs.	E 7116.001	EW 5865.001
plannr.		789.01
ingangsdatum erfpacht		01 mei 2004
einddatum eerste erfpachttijdvak		30 apr 2054
indexcanon bij uitgifte		4,17%
BTW		19,00%

Bepaling afkoopsom resterend tijdvak als percentage van de grondwaarde bij uitgifte (zonder jaarlijkse afrondingen)		
canonbetaling tot	1-11-2012	
afkoopsom tot en met	30-4-2054	
resterend tijdvak	41,5 jaar	afkoopsom 0,912349737
indexcanon actueel	2,61%	van grondwaarde bij uitgifte
afkoopercentage actueel	1,14%	

bepaling schaduwgrondwaarde actueel als percentage van grondwaarde bij uitgifte (zonder jaarlijkse afrondingen)			
jaar	aanpassingscoëfficiënt	mutatie effectief	schaduwgrondwaarde
2004	uitgifte	01-05-2004	100,0000%
2005	1,004	01-05-2005	100,4000%
2006	1,006	01-05-2006	101,0024%
2007	1,003	01-05-2007	101,3054%
2008	1,007	01-05-2008	102,0145%
2009	1,016	01-05-2009	103,6468%
2010	1,004	01-05-2010	104,0614%
2011	0,998	01-05-2011	103,8532%
2012	1,013	01-05-2012	105,2033%

Bepaling aan marktprogramma toe te delen grondwaarde		
toegedeelde grondwaarde aan blok 1 + parkeerbak; waarvan	€	[redacted]
	€	-
	€	-
	€	-
	€	[redacted]
toe te delen aan marktprogramma	€	[redacted]
toegedeelde grondwaarde volgens onderstaande staat	€	[redacted]
afrondingsverschil	€	-

A1

VS Koopwoningen

adres 1019BM huisnr.	appartementsindex	oppervlakte (gbo/bvo) of aantal		VON-prijs incl. afkoop tot en met 30 april 2054		grondwaarde		indexcanon		afkoopsom tot en met 30 april 2054	BTW over grondwaarde bij uitgifte	koop-/aannemingssom incl. BTW
			waarvan vm SH	woning	/m² gbo	bij uitgifte	schaduw actueel	bij uitgifte	actueel	toegedeeld		
753	6	91 m² gbo	91 m² gbo	€								
755	7	91 m² gbo	91 m² gbo	€								
757	8	129 m² gbo		€								
759	9	91 m² gbo	91 m² gbo	€								
761	10	91 m² gbo	91 m² gbo	€								
763	11	98 m² gbo		€								
765	12	98 m² gbo		€								
767	13	91 m² gbo	91 m² gbo	€								
769	14	97 m² gbo		€								
771	15	103 m² gbo		€								
773	16	103 m² gbo		€								
775	17	97 m² gbo	97 m² gbo	€								
777	18	97 m² gbo		€								
779	19	103 m² gbo		€								
781	20	103 m² gbo		€								
783	21	97 m² gbo	97 m² gbo	€								
785	22	97 m² gbo		€								
787	23	103 m² gbo		€								
789	24	103 m² gbo		€								
791	25	97 m² gbo	97 m² gbo	€								
793	26	97 m² gbo		€								
795	27	103 m² gbo		€								
797	28	103 m² gbo		€								
799	29	97 m² gbo	97 m² gbo	€								
801	30	91 m² gbo		€								
803	31	98 m² gbo		€								
805	32	98 m² gbo		€								
807	33	91 m² gbo		€								
809	34	91 m² gbo	91 m² gbo	€								
811	35	98 m² gbo		€								
813	36	98 m² gbo		€								
815	37	91 m² gbo	91 m² gbo	€								
817	38	91 m² gbo	91 m² gbo	€								
819	39	98 m² gbo		€								
821	40	103 m² gbo		€								
823	41	97 m² gbo	97 m² gbo	€								
825	42	97 m² gbo	97 m² gbo	€								
827	43	98 m² gbo		€								
829	44	103 m² gbo		€								
831	45	97 m² gbo	97 m² gbo	€								
833	46	97 m² gbo		€								
835	47	98 m² gbo		€								
837	48	103 m² gbo		€								
839	49	97 m² gbo	97 m² gbo	€								
841	50	97 m² gbo		€								
843	51	98 m² gbo		€								
845	52	103 m² gbo		€								
847	53	97 m² gbo	97 m² gbo	€								
849	54	97 m² gbo		€								
851	55	98 m² gbo		€								
853	56	98 m² gbo		€								
855	57	91 m² gbo		€								
857	58	91 m² gbo		€								
859	59	98 m² gbo		€								
867	60	100 m² gbo		€								
869	61	108 m² gbo	108 m² gbo	€								
871	62	93 m² gbo	93 m² gbo	€								
873	63	100 m² gbo		€								
875	64	108 m² gbo		€								
877	65	93 m² gbo	93 m² gbo	€								
879	66	108 m² gbo		€								
881	67	108 m² gbo		€	3.611							

Bedragen verwijderd

20120925 Herprogrammering Nieuw Argentinie.xls - Financieel overzicht fase 1

adres: 1019BM huisnr.	apparte-ments-Index	oppervlakte (gbo/bvo) of aantal	waarvan vm SH	VON-prijs incl. afkoop tot en met 30 april 2054		grondwaarde		Indexcanon		afkoopsom tot en met 30 april 2054	BTW over grondwaarde bij uitgifte	koop-/aannemingssom incl. BTW
				woning	/m² gbo	bij uitgifte	schaduw actueel	bij uitgifte	actueel	toegedeeld		
883	68	93 m² gbo	93 m² gbo	€								
885	69	108 m² gbo		€								
887	70	93 m² gbo		€								
889	71	100 m² gbo		€								
891	72	113 m² gbo		€								
893	73	98 m² gbo	98 m² gbo	€								
895	74	113 m² gbo		€								
897	75	113 m² gbo		€								
899	76	98 m² gbo	98 m² gbo	€								
901	77	113 m² gbo		€								
903	78	98 m² gbo		€								
905	79	100 m² gbo		€								
907	80	113 m² gbo		€								
909	81	98 m² gbo	98 m² gbo	€								
911	82	113 m² gbo		€								
913	83	113 m² gbo		€								
915	84	98 m² gbo	98 m² gbo	€								
917	85	113 m² gbo		€								
919	86	98 m² gbo		€								
921	87	100 m² gbo		€								
923	88	113 m² gbo		€								
925	89	98 m² gbo	98 m² gbo	€								
927	90	113 m² gbo		€								
929	91	113 m² gbo		€								
931	92	98 m² gbo	98 m² gbo	€								
933	93	113 m² gbo		€								
935	94	98 m² gbo		€								
937	95	100 m² gbo		€								
939	96	113 m² gbo		€								
941	97	98 m² gbo	98 m² gbo	€								
943	98	113 m² gbo		€								
945	99	113 m² gbo		€								
947	100	98 m² gbo	98 m² gbo	€								
949	101	113 m² gbo		€								
951	102	98 m² gbo		€								
953	103	100 m² gbo		€								
955	104	108 m² gbo		€								
957	105	93 m² gbo		€								
959	106	108 m² gbo		€								
961	107	108 m² gbo		€								
963	108	93 m² gbo		€								
965	109	108 m² gbo		€								
967	110	93 m² gbo		€								
969	111	101 m² gbo	101 m² gbo	€								
971	112	108 m² gbo	108 m² gbo	€								
973	113	93 m² gbo	93 m² gbo	€								
subtotaal		10.892 m² gbo	3.074 m² gbo	€								

Bedragen verwijderd

GW

bedrijfsruimte

adres: 1019BM huisnr.	apparte-ments-Index	oppervlakte bvo		bestemming	grondwaarde		Indexcanon		afkoopsom tot en met 30 april 2054	BTW over grondwaarde bij uitgifte	
					bij uitgifte	actueel	bij uitgifte	actueel	toegedeeld		
975	114	17 m² bvo		bedrijfsruimte max 30% kantoor	€						
	115	36 m² bvo		bedrijfsruimte max 30% kantoor	€						
	116	11 m² bvo		bedrijfsruimte max 30% kantoor	€						
	117	38 m² bvo		bedrijfsruimte max 30% kantoor	€						
751		442 m² bvo		bedrijfsruimte max 30% kantoor	€						
861		368 m² bvo		bedrijfsruimte max 30% kantoor	€						
865		387 m² bvo		bedrijfsruimte max 30% kantoor	€						
977		486 m² bvo		bedrijfsruimte max 30% kantoor	€						
subtotaal		1.785 m² bvo			€						

Bedragen verwijderd

GW

parkeerplaatsen markt

bestemming	aantal		VON-prijs		grondwaarde		Indexcanon		afkoopsom tot en met 30 april 2054	BTW over grondwaarde bij uitgifte	koop-/aannemingssom incl. BTW
			totaal	per stuk	bij uitgifte	actueel	bij uitgifte	actueel	toegedeeld		
standaard parkeerplaatsen	1		€								
	303										
subtotaal	303		€								

Bedragen verwijderd

Totaal generaal	108	VS Koopwoningen	€
	8	units bedrijfsruimte	
	303	parkeerplaatsen	