19 AUG 2005

[redacted]

Paraaf:	**B**	SDS	VZ	SCH	JB	LT	EJ	LH	SHF

Behandelend ambtenaar: [redacted]

Conform [redacted]

Bespreken

Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid

Sector: REO

Onderwerp: **Erfpachtuitgifte terrein Generaal Vetterstraat 82**

Advies Paraaf Init

FB: [redacted]
JZ:
P&O:
Comm:
OR: N
Afgestemd met:

Gevraagd besluit DB:

I. Accoord te gaan met de uitgifte in voortdurende erfpacht aan Eyeworks Real Estate B.V. van het voormalige VLUG terrein aan de Generaal Vetterstraat 82 tegen een grondprijs welke is bepaald binnen de normen van het huidige centraalstedelijke grondprijsbeleid, conform het gestelde in bijgevoegd DB-extract

Stukken Bijgaand:
DB-extract
Uitgiftetekening
Kadastrale tekening

In bezit:

Ter inzage:

Indien er sprake is van geringe aanpassingen in flap en of bijlagen dan paraaf sectorhoofd en sds:

Gevraagd besluit CMT:

I.

Indien gewijzigd B-besluit en/of overige wijzigingen in of flap en/of bijlagen of indien er sprake is van geringe wijzigingen hierin bij een A-stuk dan paraaf 1. sectorhoofd, 2. portefeuillehouder, 3 sds.:

Kostenplaats:
8000374-3303.34

VDRnr:

Gevraagd besluit RAAD:

I.

Routing d.d.
CMT N
DB N
CIE *
WOS N
FINAZ N
ORV N
ROW N

Reden verzending naar commissie:
☐ Ter kennisname
☐ Zienswijze geven
☐ Overig,
Raad N
Datum overhandigd aan griffie:

Extern overlegd met:

Samenvatting (max. 250 woorden):

Aanleiding
Nadat een uitgeschreven tender d.d. 20 mei 2003 onder een vijftal andere kandidaten niet had geresulteerd in een erfpachtovereenkomst voor onderhavig terrein, werd Eyeworks B.V. als enige erfpachtkandidaat aangewezen. Met Eyeworks B.V. is op 12 juli 2005 volledige overeenstemming bereikt over de erfpachtvoorwaarden. Op verzoek van Eyeworks B.V. zal de erfpachtuitgifte plaatsvinden op naam van Eyeworks Real Estate B.V.

Kader
De erfpachtuitgifte is een uitvloeisel van de op 15 december 1998 door B&W Amsterdam goedgekeurde grondexploitatie Bedrijventerrein Schinkel ,
Doel
Realisering bedrijfsbouw
Gevolgen voor de burger
N.v.t.
Kosten
Grex plannummer 507.03
Overwegingen
Om de erfpachtuitgifte bij de notaris te laten passeren, is de besluitvorming van het DB vereist
Risico
Geen

EXTRACT

uit het Boek der Besluiten van het Dagelijks Bestuur

Amsterdam **Oud Zuid**

Het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid

- Gelet op artikel 28 van de Verordening op de stadsdelen naar de stand van zaken in januari 2002, raadsbesluit 16 januari 2002, publicatie in gemeenteblad 13 februari 2002;
- Gelet op het besluit van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam d.d. 5 oktober 2004, nr. ROIB 2004/10685 tot instructie voor de vaststelling en aanpassing van de schaduwgrondwaarde en instructie voor de vooruitbetaling van de canon;
- Overwegende dat de kandidaat-erfpachter zich volledig heeft geconformeerd aan het Stedenbouwkundig Programma van Eisen d.d. 26 november 2002 betreffende het voormalige VLUG terrein aan de Generaal Vetterstraat;
- Overwegende, dat de kandidaat-erfpachter op 27 december 2004 schriftelijk is tegemoetgekomen aan alle overige erfpachtvoorwaarden zoals gesteld in het door de afdeling Grondzaken van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid verzonden verzoek tot bieding op de erfpacht d.d. 3 november 2004 en aanvulling daarop d.d. 23 december 2004;
- Overwegende, dat de kandidaat-erfpachter op 19 mei 2005 per mailbericht is tegemoetgekomen aan nader gestelde erfpachtvoorwaarden als gevolg van het kaveloppervlak van het uit te geven terrein en op 12 juli 2005 heeft ingestemd met het ontwerp van dit besluit d.d. 17 juni 2005 met dien verstande dat de ingangsdatum erfpacht in overleg wordt gewijzigd van 1 augustus 2005 in 1 september 2005;

Besluit:

I. aan Eyeworks Real Estate B.V. en/of nader te noemen principaal in voortdurende erfpacht uit te geven het op bijgaande uitgiftetekening schaal 1:500 met enkele arcering aangegeven terrein, plaatselijke aanduiding Generaal Vetterstraat (voorheen genummerd 82), kadastraal bekend als gemeente Sloten, sectie F, nummer 2911, groot 1930 m² (voor de recentelijk uitgevoerde kadastrale inmeting nog bekend onder nummer 2141 gedeeltelijk, groot ca. 1930 m²); tegen een jaarlijkse canon van € 18.022,50 , welke verkregen is door toepassing van een canonpercentage van 4,45% op de grondprijs ad € 405.000,00 ; zulks met ingang van 1 september 2005;

II. te bepalen, dat de onder I. bedoelde erfpachtuitgifte geschiedt onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 2000 Amsterdam, welke door de gemeenteraad zijn vastgesteld bij raadsbesluit nr. 689 van 15 november 2000, en voorts onder de volgende bijzondere bepalingen:

1. Het terrein dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat het terrein bij aanvang van de erfpacht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 2. genoemde bestemmingen, hetgeen onder meer blijkt uit bijgaande beschikking van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht d.d. 18 mei 2005 dossiernr. AM0363/03064 welke is afgegeven naar aanleiding van het rapport van de Dienst Waterbeheer en Riolering d.d. 29 april 2005 rapportnummer 05-790320 inzake het nader bodemonderzoek;

2. Het terrein dient te worden bebouwd met een bedrijfsruimte inclusief bijbehorende c.q. onzelfstandige kantoorruimten van maximaal 30% van het totaal gebouwde, minimaal 1 autoparkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlak bedrijfsruimte ten behoeve van die bedrijfs- en kantoorruimte, en een laad- en losruimte ten behoeve van de gebruiker van het aangrenzende bedrijfspand aan de Generaal Vetterstraat 78-80, thans drukkerij Jubels Groep, overeenkomstig de nog te verkrijgen bouwvergunning op het bouwplan; de erfpachter is verplicht het dienovereenkomstig te gebruiken;

3. Geen artikelen mogen direct, met uitschakeling van de detailhandel, vanuit het gebouwde en/of vanaf het terrein aan de consument worden verkocht en/of geleverd;

4. Het parkeren, laden en lossen dient geheel op eigen terrein te geschieden;

5. De erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
   - de verplichting om het perceel en de opstal overeenkomstig de bestemming als genoemd onder 2. te gebruiken en
   - het verbod het bouwvolume van de opstal te wijzigen,

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

6a. De erfpachter is verplicht met de bebouwing van het terrein aan te vangen binnen zes maanden na het tijdstip waarop daarmee naar het oordeel van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Amsterdam Oud Zuid een begin kan worden gemaakt en vervolgens regelmatig met de bouw voort te gaan;

6b. De bebouwing van het terrein en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dient te zijn voltooid binnen 18 maanden na de datum van ingang van de erfpacht;

6c. Indien de erfpachter niet voldoet aan de onder 6a. en/of 6b. omschreven verplichtingen is het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid bevoegd naast de uit de Algemene bepalingen voortvloeiende sanctiemogelijkheden, zolang de erfpacht niet in de openbare registers is ingeschreven naar hun keuze:

   1. geen uitvoering meer te geven aan de erfpachtovereenkomst;
   2. zolang van de onder 1. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het alsdan volgens het gemeentelijk grondwaardebeleid geldende grondwaardepeil;

7. De erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover dit uit de uitvoering van het onder 2. genoemde bouwplan volgt;

8a. In aanvulling op artikel 14 lid 1 van de Algemene bepalingen van 2000 geldt, dat de erfpachter van het terrein zonder toestemming van het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid tevens niet bevoegd is het *recht op levering* van zijn erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen dan wel een beperkt recht te vestigen waardoor het gebruik van het perceel door derden wordt verkregen, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge artikel 13 lid 1 van de Algemene bepalingen van 2000;

8b. In afwijking van artikel 14 van de Algemene bepalingen van 2000 is de eerste erfpachter, als bedoeld in 8a., in zijn hoedanigheid van ontwikkelaar wel bevoegd om zijn erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen aan de eerste koper, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge artikel 13 lid 1 van de Algemene bepalingen van 2000 uit hoofde van een tussen hen (ontwikkelaar en koper) gesloten koop/aannemings-overeenkomst;

9. De erfpachter dient te gedogen dat in de onbebouwde terreinen kabels, leidingen, buizen en dergelijke worden gelegd, gehouden en onderhouden ten behoeve van gemeenschappelijke diensten en bedrijven alsmede van telecommunicatie;

10. Het is niet geoorloofd boven of direct naast kabel- en leidingstroken opstallen, opslagmateriaal, zwaar materieel etc. te plaatsen, diepwortelende beplanting, palen, pennen en andere voorwerpen aan te brengen of te houden, of een gesloten wegdek aan te brengen anders dan in de tekeningen van de bouwvergunning zal worden voorzien;

11. Met inachtneming van het onder punt 10. gestelde zal schade ten gevolge van bovengenoemde werken door of namens de uitvoerder van die werken, voorzover het gemeentelijke diensten of bedrijven betreft, worden hersteld of vergoed; betreft het particuliere bedrijven, dan worden deze geacht overeenkomstig te handelen;

III. vast te stellen dat met ingang van 1 september 2005 een erfpachttijdvak van 50 jaar aanvangt, zodat als tijdstip waarop het eerste tijdvak, als bedoeld in de artikelen 2 en 3 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 2000 Amsterdam, zal zijn verlopen wordt aangenomen 31 augustus 2055, zodat op 1 september 2055 het volgende tijdvak van 50 jaar een aanvang zal nemen;

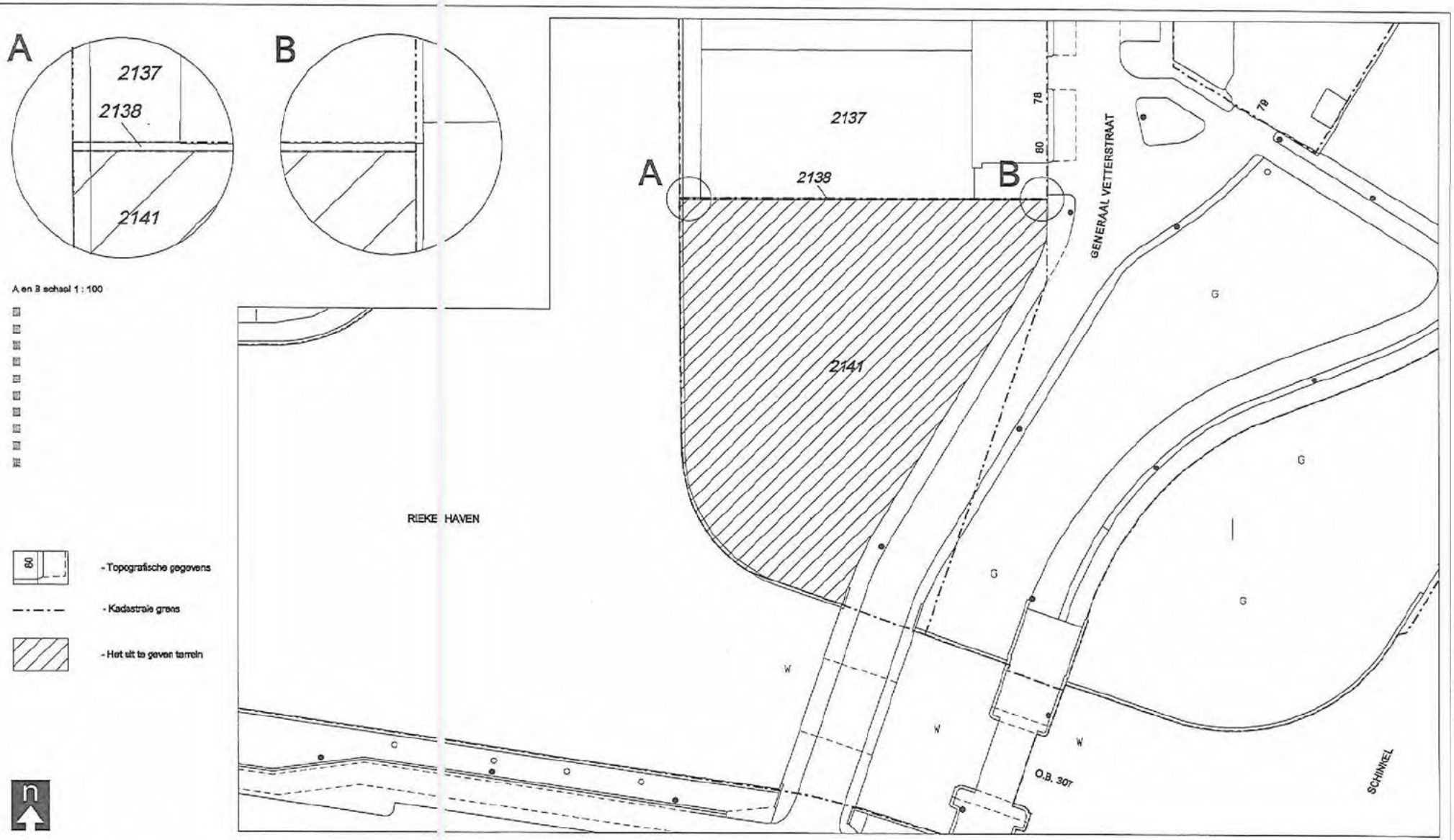
IV. dat lettende op artikel 10 van Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 2000 Amsterdam, met de erfpachter van het onder I. genoemde terrein wordt overeengekomen, dat door betaling aan de Gemeente Amsterdam op of vóór 1 september 2005 van een afkoopsombedrag van € 405.000,00 de jaarlijkse canon ad € 18.022,50 voor het voornoemde erfpachtrecht, bij vooruitbetaling zal worden voldaan voor het eerste erfpachttijdvak over een periode van 50 jaar van 1 september 2005 tot 1 september 2055;

V. te bepalen dat, gelet op artikel 41 van voornoemde Algemene Bepalingen, de kosten van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten voor rekening van de erfpachter zijn.

Aldus besloten door het Dageliiks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid
in zijn vergadering van 19 AUG 2005

J.A.S. Boomgaardt
stadsdeelsecretaris

E.R. Jaensch
voorzitter



Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid

Dossier E 10115 / 1
Uitgifte in erfpacht van het terrein aan de Generaal Vetterstraat, kadastraal bekend als Gemeente Sloten, sectie F, nummer 2141 gedeeltelijk, groot ca. 1930 m².

Ingangsdatum erfpacht 1 september 2005.

tekening [redacted]
bestand ...\esd\grondzaken\erfp-schinkelterrein-vlug.dgn
schaal 1 : 500
datum 22 juli 2005
in opdracht van Afdeling Grondzaken

Amsterdam Oud Zuid
REO - Ruimtelijk Beleid

Uittreksel Kadastrale Kaart

Kadaster



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

[redacted]

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	SLOTEN (N.H.)
Sectie	F
Perceel	2911

Voor een eensluidend uittreksel, AMSTERDAM, 8 juli 2005
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.