DIV

Gemeentelijk Grondbedrijf

Weesperstraat 430, 1018 DN Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 - 555 97 11, Telefax 020 - 555 92 16

Ontwikkelingscombinatie Nieuw Amerika v.o.f.
T.a.v. de heer [redacted]
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

briefnr. : 2002004655
dossiernr.: E 7205/1
plannr. : 789.01
project : Nieuw Amerika

bijlagen :
- Algemene bepalingen 1994
- Splitsings- en uitgiftestructuur
- Tekening nr. 2001-522
- Financieel overzicht
- Bericht van acceptatie
- Nadere informatie bij uitgifte in erfpacht
- Protocol Bouwcoördinatie

contactpersoon: [redacted] telefoon : 555.9289
onderwerp: erfpachtaanbieding onderappartementsrechten Nieuw Amerika, Compartiment E, Oostelijke Handelskade 27

Amsterdam, 24 april 2002

Geachte heer [redacted]

Onder verwijzing naar diverse onderhandelingen tussen vertegenwoordigers van Ontwikkelingscombinatie Nieuw Amerika v.o.f. (verder te noemen OCNA) en van 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 onderappartementsrechten, in totaal omvattende 217 vrije sector koopwoningen, 4 vrije sector huurwoningen, 48 bedrijfsruimten, 217 koopparkeerplaatsen en 155 huurparkeerplaatsen, onderdeel uitmakende van het op bijgevoegde tekening (nummer 2001-522) met enkele lijnarcering en puntraster aangegeven perceel.

Het perceel is gelegen aan de Oostelijke Handelskade; momenteel nog kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie N, nummers 3738, 4066 gedeeltelijk, 4116 gedeeltelijk en 3668 gedeeltelijk en is groot ongeveer 9.995 m².

Het perceel zal worden bebouwd met een ondergrondse parkeergarage, waarop 3 gebouwen; Boston, Chicago en Detroit. Het thans bestaande pakhuis Australië zal worden uitgesloopt en geïntegreerd in gebouw Boston. Tenslotte zal het noordelijk van het perceel gelegen pakhuis Wilhelmina vanuit gebouw Chicago worden overbouwd. De gemeente zal het perceel met de te realiseren bebouwing in hoofd- en ondersplitsingen onderappartementsrechten vormen, die zij in erfpacht uit zal geven. De structuur van splitsing en de uitgifte in erfpacht daarvan is in de paragraaf 'Vorming Appartementsrechten' en in de bijlage 'Splitsings- en uitgiftestructuur' nader uitgewerkt.

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

ARCHIEFSTUK
RAADSCOMM.
26 APR 2002
DIV
GRONDBEDRIJF

Het Gemeentelijk Grondbedrijf is per openbaar vervoer te bereiken met metro, sneltram lijn 51 en de tramlijnen 6, 7 en 10 (halte Weesperplein)

Het gebouwencomplex, waarvan de u aangeboden onderappartementsrechten deel zullen uitmaken, omvat daarnaast nog 1 onderappartementsrecht, rechtgevende op 86 te realiseren sociale huurwoningen c.a. en 52 onderappartementsrechten rechtgevende op 52 parkeerplaatsen. Deze onderappartementsrechten zullen in een separate erfpachtaanbieding worden aangeboden aan Woningbedrijf Amsterdam, omdat hierop de Algemene Bepalingen 1998 voor woningcorporaties van toepassing zijn.

In verband met de bouwkundige en juridische verwevenheid geschiedt deze aanbieding onder het voorbehoud, dat zowel deze aanbieding als de hierop aansluitende aanbieding in erfpacht van de te vormen onderappartementsrechten omvattende 86 sociale huurwoningen en 52 parkeerplaatsen aan Woningbedrijf Amsterdam zonder voorbehoud worden aanvaard.

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

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Het appartementencomplex, waarvan de u aangeboden appartementsrechten deel zullen uitmaken, omvat in totaal:

Gebouwnaam	Bestemming
Boston (Nw Australië)	130 vrije sector koopwoningen en 15 bedrijfsruimten
Chicago (Nw Wilhelmina)	86 sociale huurwoningen, 4 vrije sector huurwoningen en 8 bedrijfsruimten
Detroit (Nw Amerika)	87 vrije sector koopwoningen en 25 bedrijfsruimten
Parkeergarage	217 koopparkeerplaatsen, 155 huurparkeerplaatsen en 52 parkeerplaatsen t.b.v. sociale huur

De gemeente geeft vooraf door haar gevormde onderappartementsrechten uit, omdat bij dit project sprake is van verschillende uitgifteregimes. Gelet op de toekomstige beheerssituatie is het evenwel uiterst wenselijk, dat de toekomstige zakelijk gerechtigden zoveel mogelijk zelf de inhoud van de splitsingsakte, -tekening en -reglement kunnen bepalen. Uiteraard behoeven de splitsingsbescheiden de instemming van het gemeentebestuur.

In onderling overleg is de op de bijlage "Splitsings- en uitgiftestructuur Nieuw Amerika" weergegeven principestructuur van hoofd-, ondersplitsingen en erfpachten overeengekomen.

Zonder uw tegenbericht per omgaande ga ik ervan uit, dat u mij de vereiste bescheiden (concept splitsingsakten met -reglement, -tekening, één kadastrale aanduiding voor het gehele perceel alsmede een kadastraal complexnummer) aanlevert in overleg met de erfpachter van de onderappartementsrechten sociale huurwoningen met bijbehorende parkeerplaatsen. U kunt hiervoor een in gezamenlijk overleg gekozen en in Amsterdam gevestigde notaris, in opdracht van de gemeente, opdracht verstrekken de splitsingen in (onder)appartementsrechten voor te bereiden.

De met de splitsing in (onder)appartementsrechten gepaard gaande kosten alsmede de kosten van de kadastrale inmeting en vorming van een kadastraal perceel komen, conform de in het splitsingreglement bepaalde verhouding, voor uw rekening en die van Woningbedrijf Amsterdam. De door u en de erfpachter van de onderappartementsrechten sociale huurwoningen te kiezen notaris zal u deze kosten rechtstreeks in rekening brengen.

De exacte tekst van de splitsingsakten c.a. behoeft de instemming van het gemeentebestuur. Het Grondbedrijf verzorgt de bestuurlijke besluitvorming aan de hand van de concept notariële akte van splitsing.

Teneinde tijdig de bestuurlijke besluitvorming inzake de splitsingen in (onder)appartementsrechten en inzake de erfpachtuitgiften te kunnen regelen dienen de hiervoor genoemde gegevens zo spoedig mogelijk aan mijn dienst ter beschikking te worden gesteld.

Het door u en het Woningbedrijf Amsterdam gezamenlijk gekozen notariskantoor zal in beginsel door mijn dienst met het verlijden van de splitsingsakten worden belast. Ik verzoek u deze keuze op het bijgaande bericht van acceptatie aan te geven.

ERFPACHTVOORWAARDEN

De uitgifte in erfpacht zal geschieden onder de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam (verder te noemen Algemene bepalingen).

Op grond van deze Algemene bepalingen wordt de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht uitgegeven tegen een waardevaste canon. Het canonbedrag wordt telkens na 5 jaar aangepast aan de veranderde waarde van het geld. Bij het einde van ieder 50-jarig erfpachttijdvak wordt steeds een door de gemeente herziene canon voor het volgende erfpachttijdvak aan de erfpachter medegedeeld. Indien de erfpachter zich met de herziene canon niet kan verenigen, wordt deze door drie deskundigen bindend vastgesteld.

De erfpachter kan desgewenst de canons verschuldigd over een 50-jarig erfpachttijdvak of het nog niet verstreken gedeelte daarvan, bij vooruitbetaling voldoen (afkopen). Ook is het mogelijk de 5-jaarlijkse canonindexering voor een lopend 50-jarig tijdvak uit te sluiten door de aanvangscanon te verhogen. Tenslotte is het mogelijk de canon voor een tot maximaal 100 jaar verlengd erfpachttijdvak af te kopen. Voor de uitwerkingen hiervan verwijs ik u kortheidshalve naar het onderdeel financiële gegevens.

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

1. De zaak, waarop de (onder)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 Burgemeester en Wethouders behoeft;
   C. de erfpachter verplicht is 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;
   D. 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.
2. De (onder)appartementsrechten zijn bestemd tot 217 vrije sector koopwoningen van in totaal 24.762 m² gebruiksvloeroppervlakte (gbo), 4 vrije sector huurwoningen van in totaal 504 m² gbo, 48 bedrijfsruimten van in totaal 12.188 m² bruto vloeroppervlakte (bvo), 217 koopparkeerplaatsen en 155 huurparkeerplaatsen; de erfpachter is verplicht deze dienovereenkomstig te gebruiken.
3. De erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
   ✓ de verplichting om de (onder)appartementsrechten te realiseren conform het goedgekeurde bouwplan;
   ✓ de verplichting om de (onder)appartementsrechten overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken;

✓ het verbod het bouwvolume van de (onder)appartementsrechten te wijzigen,

zoals vermeld in de artikelen 14, 16 en 17 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 met de bouw van het appartementencomplex aan te vangen binnen zes maanden na het tijdstip waarop daarmee naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders een begin kan worden gemaakt en vervolgens regelmatig met de bouw voort te gaan.

4b. De bouw van het appartementencomplex dienen te zijn voltooid binnen 30 maanden na de datum van ingang van de erfpacht.

5. 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.

6. De erfpacht is verplicht binnen de onder 4b. bedoelde termijn een openbaar toegankelijk binnenterrein aan te brengen/leggen, zoals op tekening 2001473 met puntraster aangeven, en vervolgens te houden en te onderhouden:
   - zoveel lichtpunten op of rond het binnenterrein als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders noodzakelijk is;
   - de bestrating van het binnenterrein overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde maaiveldontwerp.

7a. De erfpachter is verplicht de erfpacht als volgt in erfpachten te splitsen:
   i 217 erfpachten in totaal omvattende:
      (1) zoveel erfpachten, elk omvattende één onderappartementsrecht wonen alsmede één onderappartementsrecht parkeren, als het aantal (onder)appartementsrechten waarvan de feitelijk gerealiseerde VON-prijs een bedrag van € [redacted] daarbij inbegrepen de voor die woning geldende grondwaarde (hierna: inclusief grondwaarde), te boven gaat;
      (2) zoveel erfpachten, elk omvattende één onderappartementsrecht wonen alsmede één onderappartementsrecht parkeren, als het aantal (onder)appartementsrechten waarvan de feitelijk gerealiseerde VON-prijs een bedrag van ten hoogste € [redacted] inclusief grondwaarde, niet te boven gaat, doch waarvan de erfpachter tevens één onderappartementsrecht parkeren verwerft;
      (3) zoveel erfpachten, elk omvattende één onderappartementsrecht wonen, als het aantal (onder)appartementsrechten waarvan de feitelijk gerealiseerde VON-prijs een bedrag tot ten hoogste € [redacted] inclusief grondwaarde, niet te boven gaat en waarvan de erfpachter niet tevens één onderappartementsrecht parkeren verwerft;
   ii 4 erfpachten, elk omvattende één onderappartementsrecht vrije sector huurwoning;
   iii 48 erfpachten, elk omvattende één onderappartementsrecht bedrijfsruimte;
   iv 1 erfpacht omvattende 155 onderappartementsrechten huurparkeerplaats
   v zoveel erfpachten, elk omvattende één onderappartementsrecht koopparkeerplaats, als het aantal (onder)appartementsrechten parkeren dat, na de toepassing van het onder i. gestelde, resteren.

7b. De goedkeuring als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de vorengenoemde Algemene bepalingen wordt voor deze erfpachtsplitsing geacht te zijn verleend.

8. De erfpachter van een erfpacht omvattende een onderappartementsrecht parkeren 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 onderappartementsrecht wonen, die binnen het complex geen parkeerplaats hebben verworven;
   ii aan erfpachters van een erfpacht omvattende één onderappartementsrecht wonen alsmede één onderappartementsrecht parkeren en aldus reeds beschikken over één parkeerplaats binnen het complex;
   iii aan erfpachters van een onderappartementsrecht bedrijfsruimte;
   iv aan huurders binnen het complex;
   de in deze bepaling bepaalde vervreemdingsvolgorde dient bij elke vervreemding van een als zelfstandige erfpacht uitgegeven parkeerplaats aangehouden te worden.

9. De erfpachter van de erfpacht omvattende de 155 onderappartementsrechten huurparkeerplaats is verplicht aan de erfpachters of gebruikers (niet zijnde bezoekers) van pakhuis Wilhelmina 25 parkeerplaatsen te huur aan te bieden; voorts is hij verplicht de overige huurparkeerplaatsen achtereenvolgens aan de volgende gegadigden te huur aan te bieden:
   i aan huurders van de vrije sector huurwoningen;
   ii aan de erfpachters of gebruikers (niet zijnde bezoekers) van de bedrijfsruimten;
   iii aan erfpachters van een onderappartementsrecht wonen, die binnen het complex geen parkeerplaats hebben verworven;
   iv aan erfpachters van een erfpacht omvattende één onderappartementsrecht wonen alsmede één onderappartementsrecht parkeren en aldus reeds beschikken over één parkeerplaats binnen het complex;
   indien na aanbieding aan de onder 9. sub i tot en met v genoemde gegadigden huurplaatsen onverhuurd blijven, is de erfpachter vrij om de parkeerplaatsen aan derden te huur aan te bieden; bij beëindiging van de huur dienen vrijkomende parkeerplaatsen opnieuw volgens de in deze bepaling bepaalde volgorde te huur aangeboden te worden.

Ter uitwerking van de in bijzondere bepaling 2 opgenomen vloeroppervlakten (gbo / bvo) voor het gehele project en de in bijzondere bepaling 7 vervatte verplichting tot splitsing van de erfpacht in erfpachten 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 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 definitief vastgesteld financieel overzicht zijn vermeld. Het bij de aanbieding gevoegde financieel overzicht geldt tot die tijd ter indicatie.

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.

PARKEREN

Het parkeerbeleid van het Stadsdeel Zeeburg heeft onder andere als uitgangspunt, dat bewoners/gebruikers, die bij de koop van een woning/bedrijfsruimte van de mogelijkheid een (gebouwde) parkeervoorziening mee te kopen geen gebruik hebben gemaakt, normaliter niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op straat (in het stadsdeelgebied). Dit beleid is vastgelegd in het "Uitwerkingsbesluit parkeren stadsdeel Zeeburg (Stadsdeelraad 22 januari 2002-4) op grond van artikel 6 van de Parkeerverordening 1996". Teneinde dit beleid te ondersteunen is in de erfpachtaanbieding een bepaling opgenomen, waarin dit beleid verder zal worden uitgewerkt.

U bent verplicht dit beleid alsmede de daaraan gerelateerde erfpachtbepalingen nadrukkelijk onder de aandacht te brengen van de door u te werven toekomstige kopers/erfpachters/bewoners of gebruikers van het complex. In het bijzonder dienen zij op de hoogte gesteld te worden van de strekking van de artikelen 3, lid 2, sub b alsmede 5, lid 4 van voornoemd besluit, achtereenvolgens luidende:

- "Een vergunning wordt verstrekt aan de houder of de eigenaar van een motorvoertuig, indien de aanvrager, een medebewoner of een bedrijf op hetzelfde adres geen parkeerruimte in eigen beheer heeft of kan hebben";
- "Indien sprake is van een situatie waarbij de aanvrager of een bewoner op hetzelfde adres beschikt of zou kunnen beschikken over een aantal parkeerplaatsen in eigen beheer, dan zal dit aantal in mindering worden gebracht op het aantal vergunningen waarop hij op basis van de normen in de voorgaande leden van dit artikel, aanspraak zou kunnen maken".

Ter ondersteuning van dit beleid bent u verplicht gegadigden voor een woning tevens een parkeerplaats te koop aan te bieden. Voorts zijn de bijzondere bepalingen 7 en 8 opgenomen. Verkoop van méér dan één parkeerplaats aan een gegadigde is eerst toegestaan nadat parkeerplaatsen vrijvallen doordat een koper van woning met een VON-prijs tot ten hoogste € [redacted] inclusief grondwaarde, afstand heeft gedaan van zijn recht een parkeerplaats te verwerven.

De bijzondere bepalingen 7a. en 8. zien erop, dat:

1. bij woningen met een VON-prijs boven € [redacted] inclusief grondwaarde, tevens een parkeerplaats mee verkocht dient te worden; de onderappartementsrechten wonen en parkeren worden tezamen in één erfpacht uitgegeven;
2. bij woningen die worden verkocht aan een gegadigde, die tevens een parkeerplaats afneemt, eveneens de onderappartementsrechten wonen en parkeren tezamen in één erfpacht zullen worden uitgegeven;
3. bij woningen met een VON-prijs tot ten hoogste € [redacted] inclusief grondwaarde, geen verplichting bestaat een parkeerplaats mee te verkopen; als de gegadigde afziet van het recht een parkeerplaats te verwerven, zal alleen het onderappartementsrecht wonen in erfpacht worden uitgegeven;
4. indien en voor zover na verkoop van de woningen nog parkeerplaatsen onverkocht zijn geldt de volgende volgorde voor de vervreemding van de resterende parkeerplaatsen:
   a. erfpachters van woningen, die in eerste aanleg hebben afgezien van de verwerving van een parkeerplaats;
   b. erfpachters van woningen, die reeds beschikken over één parkeerplaats;
   c. gebruikers van binnen het complex gelegen bedrijfsruimten;
   d. huurders binnen het complex;
5. bovenstaande vervreemdingsvolgorde dient bij elke vervreemding van een als zelfstandige erfpacht uitgegeven parkeerplaats aangehouden te worden.

AANVAARDEN TERREIN / ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX

Bouwrijp maken

Het in mijn opdracht bouwrijp gemaakte gedeelte van de ondergrond van het appartementencomplex, waarop de met deze brief aangeboden (onder)appartementsrechten zullen worden gebouwd, dient te worden aanvaard 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 alsmede pakhuis Australië (zie hierna) verwijs ik u naar de bijlage "Nadere informatie bij uitgifte in erfpacht".

Pakhuis Australië

Het pakhuis Australië zal verbouwrijp aan u worden geleverd. Dit houdt in dat het zich alsdan kwalificeert als een nieuw vervaardigde onroerende zaak. In uw hoedanigheid als aannemer heeft u inmiddels opdracht ontvangen tot het verbouwrijpmaken. U bent verplicht de na het verbouwrijpmaken resterende gedeelten (zijnde de voor- en achtergevel) van het gebouw in de nieuwbouw te integreren. Hiervoor zal geen gemeentelijke vergoeding of bijdrage worden verstrekt.

Pakhuis Wilhelmina

OCNA is gehouden het bestaande pakhuis Wilhelmina te overbouwen conform de in het SP opgenomen modellen. Voor het overbouwen zal OCNA geen gemeentelijke vergoeding of bijdrage ontvangen.

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT

De ingangsdatum van de erfpacht zal worden vastgesteld op de 1e of de 16e van de maand het dichtst liggend bij de datum, dat de ondergrond van het complex bouwrijp respectievelijk verbouwrijp voor wat betreft pakhuis Australië aan u ter beschikking zal worden gesteld. Volgens de thans voorliggende planning is deze datum voorzien op 16 juli 2002.

Voor zover hiervan in deze aanbieding niet is afgeweken blijven de overige afspraken tussen OCNA en het Grondbedrijf, zoals vastgelegd in het door partijen ondertekende afsprakendocument van 13 juli 2001, onverkort gehandhaafd.

ECONOMISCHE LEVERING

Indien de erfpachtakte niet wordt verleden op de datum dat het terrein bouwrijp wordt geleverd (tevens ingangsdatum erfpacht), is op de ingangsdatum sprake van economische levering van het te vestigen recht van erfpacht. Een economische levering is belast met overdrachtsbelasting. Daar de economische levering bouwrijpe grond betreft, is tevens BTW 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.

Voor de goede orde deel ik u nog mede, dat u verplicht bent 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.

FINANCIËLE GEGEVENS

De in aanhef genoemde canon ad € [redacted] is gebaseerd op een grondwaarde van € [redacted] excl. BTW en een canonpercentage van 5,09. Over het bedrag van de grondwaarde van het in erfpacht uit te geven terrein is BTW verschuldigd naar het ten tijde van de ingangsdatum van de erfpacht (economische levering) geldende tarief. De grondwaarde geldt bij de in bijzondere bepaling opgenomen bestemming, te weten: 217 VS koopwoningen, 4 VS huurwoningen, 48 bedrijfsruimten, 217 koopparkeerplaatsen en 155 huurparkeerplaatsen.

Zoals reeds eerder vermeld bestaat de mogelijkheid de 5-jaarlijkse canonindexering voor het eerste erfpachttijdvak uit te sluiten (vaste canon) door verhoging van de canon met een toeslagpercentage van 25; deze vaste canon bedraagt dan € [redacted]
Indien u de canon over het volle eerste erfpachttijdvak van 50 jaar wilt vooruitbetalen dan bedraagt de afkoopsom € [redacted] Indien u de canon over een tot 100 jaar verlengd tijdvak bij vooruitbetaling wilt voldoen bedraagt de afkoopsom € [redacted] welke bedrag is bepaald door verhoging van de afkoopsom voor 50 jaar met een toeslagpercentage van 32%.

Sedert 2000 is de verplichting de canon voor woonbestemmingen bij vooruitbetaling te voldoen komen te vervallen. Hiermee is beoogd de eerste 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.

Op grond hiervan verdient het de voorkeur bij acceptatie van deze aanbieding te opteren canonbetaling. voor gevestigd beleid zal de uitgifte aan u plaatsvinden op basis van een jaarlijks te indexeren canon. De erfpachter / bewoner heeft namelijk in dit geval bij akteverlijding eenmalig de vrijheid om te kiezen voor een andere betalingswijze.

Grondslagen prijzen / prijsaanpassing

Bij de berekening van de bedragen is uitgegaan van de in de bestemmingsbepaling alsmede op 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 grondwaardepeil worden aangepast.

Bij het bepalen van de bruto respectievelijk gebruiksvloeroppervlakten dient NEN2580 gehanteerd te worden. De gemeente behoudt zich het recht voor aan de hand van de revisietekeningen te controleren of de vloeroppervlakten zijn gewijzigd. Mede in dat kader zal spoedig na oplevering van het gebouw in opdracht van de gemeente door een onafhankelijk meetbureau worden gecontroleerd of de overeengekomen vloeroppervlakten daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Deze gegevens zullen 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 vorenstaande bedragen kunnen worden aangepast indien de definitieve bouwplannen van deze grondslagen afwijken. In dit verband is met u overeengekomen, dat het bij deze aanbieding gevoegde financieel overzicht en de daarin opgenomen VON-prijzen indicatief zijn. Ten behoeve van de bestuurlijke besluitvorming dient u mij het definitieve verkoopoverzicht toe te zenden. Deze definitieve gegevens zullen dan in het bij het bestuurlijk besluit behorende financieel overzicht worden verwerkt.

Indien nadien blijkt, dat bijvoorbeeld een groter vloeroppervlakte en/of een andere verhouding tussen bedrijfsvloeroppervlak en/of hogere v.o.n. prijzen dan in het bijgevoegde financieel overzicht opgenomen bedragen zijn gerealiseerd, 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. Met betrekking tot de verhoging van de v.o.n. prijzen geldt een risicodelingsregeling zoals hierna is beschreven.

Risicodeling

Voor de vrije sector koopwoningen geldt een risicodelingsregeling. Deze regeling houdt in, dat bij hogere VON-prijzen dan overeengekomen 25% van het surplus aanvullend ten deel valt aan de grondwaarde en de omzetbelasting daarover.

In de hoogte van het percentage van de risicodeling van 25% is verdisconteerd, dat de risico's met betrekking tot de stijging van de bouwkosten en/of tegenvallende marktontwikkelingen geheel voor uw rekening komen en geen aanleiding zullen vormen de grondwaarden en daarvan

afgeleide bedragen aan te passen.
De uitwerking van de regeling is afhankelijk van de volgende fasering:

1. In de 1e fase vanaf de datum acceptatie van deze erfpachtaanbieding tot en met de datum vaststelling bestuurlijk besluit tot onderhavige uitgifte geldt als referentie een gemiddelde VON-prijs van € [redacted]/m² gbo (ƒ [redacted]) voor alle koopwoningen. De gemiddelde VON-prijs zal worden vastgesteld op basis van het door u aan te leveren overzicht van de VON-prijzen per woning. Deze VON-prijzen zullen op basis van uw meest recente opgave worden opgenomen in een financieel overzicht bij het besluit tot uitgifte in erfpacht.
2. In de 2e fase vanaf de datum vaststelling bestuurlijk besluit geldt niet langer de gemiddelde VON-prijs van alle koopwoningen als toetsingscriterium, maar geldt per woning de in het financieel overzicht bij het bestuurlijk besluit voor de desbetreffende woning opgenomen VON-prijs als referentie.

In concreto houdt deze regeling in, dat:

1. gedurende de eerste fase voor alle koopwoningen per € [redacted] toename van de totale, door u opgegeven VON-prijs boven de totale VON-prijs bij een gemiddelde VON-prijs van € [redacted]/m² gbo (ƒ [redacted]) dan wel
2. gedurende de tweede fase per woning per € [redacted] toename van de blijkens de koop-/aannemingsovereenkomst gerealiseerde VON-prijs boven de voor de desbetreffende woning in het financieel overzicht bij het besluit tot uitgifte opgenomen VON-prijs de volgende verhogingen gelden:

VON-prijs	€ [redacted]
Grondwaarde	€
Canon	€
Vaste canon	€
Afkoopsom 50 jaar	€
Afkoopsom 100 jaar	€
BTW	€
Totaal	€

Hierbij is uitgegaan van de volgende parameters:

Canonpercentage	5,0%
Toeslag vaste canon	25,0%
Afkooppercentage	5,0%
Afkoopfactor	20,0
Toeslag 100 jaar	32,0%
BTW-percentage	19,0%
Afroomregeling	25,0%

De vorenstaande bedragen dienen met uitzondering van de omzetbelasting steeds op hele euro's naar boven te worden afgerond. Afhankelijk van het tijdstip, waarop de VON-prijzen beschikbaar zijn, kan de uitwerking van deze regeling aan de met de aktepassering te belasten notaris worden opgedragen.

In afwijking van hetgeen hieronder in het onderdeel "Betalingen erfpacht" is vermeld, is deze aanvullende canon of afkoopsom verschuldigd met ingang van twee weken na factuurdatum (vervaldatum) dan wel op de datum van aktepassering voor het geval de uitvoering van de regeling aan de notaris is opgedragen. Het bedrag dient uiterlijk te worden voldaan bij het verlijden van de desbetreffende erfpachtakte. Over de eventuele periode tussen de vervaldatum en de betaling is een rente verschuldigd. Deze rente wordt berekend op basis van de samengestelde interest bij het percentage van de wettelijke rente (thans 7%).

Betalingen erfpacht

De canon is verschuldigd met ingang van de datum dat het recht ingaat of geacht wordt te zijn ingegaan (valutadatum). 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 BTW is verschuldigd op het moment van de

(economische) levering. Deze bedragen dienen uiterlijk te zijn voldaan bij het verlijden van de eerste erfpachtakte. Indien betaling later plaatsvindt dan op de datum waarop de erfpacht ingaat dan wel het moment van de (economische) levering, 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 (thans 7%).

Daar de eindgebruikers normaliter pas na vestiging van de erfpacht bekend worden dient u bij een keuze voor canon op de ingangsdatum van de erfpacht tweemaal de canon te voldoen onder verrekening van de betaalde waarborgsom. Na deze betaling is de eindgebruiker pas betaling van de voor hem geldende canon verschuldigd vanaf het derde erfpachtsjaar.

De vooruitbetaling van de canon over de eerste twee erfpachtjaren houdt derhalve in, dat bij een andere keuze van de eindgebruiker, ik de notaris op zal dragen het verschil tussen de betaalde en de gekozen canon of afkoopsom aan de eindgebruiker in rekening te brengen bij aktepassering van zijn erfpacht/appartementsrecht. Deze bijbetaling zal worden verhoogd met rente over de periode van de ingangsdatum van de erfpacht tot de datum van de bijbetaling. Deze rente wordt berekend op basis van de samengestelde interest bij het percentage van de wettelijke rente (thans 7%).

Uitgaande van uw hierbij veronderstelde keuze voor canonbetaling is op de ingangsdatum 2 maal de canon 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 canon,
- de rente over dit saldo vanaf de ingangsdatum van de erfpacht tot en met de datum van betaling daarvan,
- de BTW over de grondwaarde volgens het ten tijde van de (economische) levering geldende tarief (thans 19%),
- de rente over de BTW 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.

<u>Verplichtingen projectontwikkelaar</u>

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

Van elke woning dient u de tekeningen van alle plattegronden uit de verkoopbrochure aan de notaris te sturen. Deze tekeningen dienen aangeleverd te worden op A4-formaat en op schaal 1:100. De notaris zal deze tekening aan de akte hechten.

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 uiteindelijke (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 incl. BTW
b. de grondwaarde,
c. de BTW over de grondwaarde
d. de canon,
e. de canon met uitgesloten indexering,
f. de afkoopsom 50 jaar,
g. de afkoopsom 100 jaar en als referentie
h. de VON-prijs (som van de posten a, f en c).

U dient ervoor te zorgen, dat het Gemeentelijk Grondbedrijf direct na het verlijden van de akten een overzicht van de notaris ontvangt, waaruit blijkt, wanneer en ten gunste van wie en wanneer de diverse erfpachtakten zijn verleden. Daarnaast dient in dit overzicht te zijn opgenomen welke bedragen op welke data aan het Grondbedrijf zijn overgemaakt, alsmede de inschrijvingsgegevens van de onderscheiden akten in de openbare registers.

Erfdienstbaarheden

Terzake van de ondergrond van de door OCNA te realiseren nieuwbouw en van de ondergrond van het complex Wilhelmina zullen de navolgende erfdienstbaarheden moeten worden gevestigd:

1. ten laste van de aan P.F.L. de Ridder Pensioen B.V. en Stichting Wilhelmina in erfpacht uit te geven appartementsrechten als dienend erf en ten nutte van het aan OCNA in erfpacht uit te geven perceel grond als heersend erf, de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat het dienend erf wordt overbouwd vanaf een hoogte van circa 20 meter en 24 centimeter boven N.A.P. tot een hoogte van circa 35 meter en 29 centimeter boven N.A.P., zoals aangegeven op de tekeningen, kenmerk A.202, de dato twaalf juli tweeduizendéén en de tekeningen A.102, A.106, A.210, A.301 en A.105, vervaardigd door [redacted] en [redacted] en dat deze overbouwing in stand wordt gehouden, zulks op zodanige wijze als de betreffende overbouwing aanwezig zal zijn na realisering door OCNA te realiseren nieuwbouw conform de hiervoor vermelde tekeningen, daargelaten wijzigingen van ondergeschikt belang die binnen de revisie vallen en waarvoor geen aanvullende bouwvergunning vereist is.
   Met betrekking tot deze erfdienstbaarheid zal het navolgende gelden:
   a. De kosten van onderhoud en herstel is geheel voor rekening van de gerechtigde tot het heersend erf.
   b. Het risico met betrekking tot de hiervoor vermelde overbouwing komt eveneens voor rekening van de gerechtigde tot het heersend erf, zodat eventuele schade ten gevolge van de bouw hiervan en/of ten gevolge van een gebrek in de constructie en schade tengevolge van herstel- en/of onderhoudswerkzaamheden voor rekening is van de gerechtigde tot het heersend erf
   c. De hiervoor in sub b omschreven schade zal zich nadat de bouw op het heersend erf gereed is zich niet alleen beperken tot de eventuele schade op het dienend erf, maar heeft mede betrekking op eventuele schade in de zin van huurderving casu quo inkomensderving aan de zijde van de gerechtigde tot het dienend erf en huurders/gebruikers van de op het dienend erf aanwezige opstal.
2. ten behoeve en ten laste van de aan P.F.L. de Ridder Pensioen B.V. en Stichting Wilhelmina in erfpacht uit te geven appartementsrechten en ten laste en ten behoeve van de aan OCNA in erfpacht uit te geven grond respectievelijk appartementsrechten de erfdienstbaarheden inhoudende de verplichting:
- te dulden dat de toestand, waarin de betreffende onroerende zaken zich na afbouw van de door OCNA te realiseren nieuwbouw ten opzichte van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, afvoer van hemelwater, grondwater en gootwater, door riolering of anderszins, toevoer van licht en lucht, uitzicht, de aanwezigheid van vensters of ander muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken, voorzover deze op het dienend erf uitzicht geven, op een kortere afstand van de grenslijn van dat erf dan door de wet in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek is toegelaten;
3. ten behoeve van de aan P.F.L. de Ridder Pensioen B.V. en Stichting Wilhelmina in erfpacht uit te geven appartementsrechten als heersend erf en ten laste van de aan OCNA in erfpacht uit te geven grond respectievelijk appartementsrechten als dienend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor de gerechtigden tot het heersend erf

om gebruik te maken van het onbebouwde gedeelte van het dienend erf, grenzend aan het heersend erf om te voet te komen en te gaan van en naar de openbare weg;

Voorts zijn de erfpachters van het pakhuis Wilhelmina, conform de voor hen geldende erfpacht-aanbiedingen, verplicht te gedogen, dat OCNA bevoegd is aan het pakhuis Wilhelmina zodanige tijdelijke hulpconstructies aan te brengen als nodig is ten behoeve van de realisering van de overbouwing als bedoeld in de hierboven onder 1 genoemde erfdienstbaarheid.
OCNA zal de kosten van de hulpconstructies alsmede de daardoor ontstane schade dragen en zal bovendien in redelijkheid gehouden zijn de hulpconstructie en overbouwing zodanig uit te voeren dat daardoor zo min mogelijk hinder / overlast voor de erfpachters van pakhuis Wilhelmina ontstaat.

WAARBORGSOM

Met mijn brief van 13 oktober 2000 (ref.nr. 9912291) heb ik u de nota voor de waarborgsom ad € [redacted] (ƒ [redacted]) gestuurd. Deze waarborgsom is voor het gehele complex Nieuw Amerika

Conform afspraak met u d.d. 20 september 2000 diende het bedrag van de waarborgsom op 1 oktober 2000 op de rekening van het Grondbedrijf te zijn bijgeschreven. Op 4 mei 2001 heeft OCNA een gedeelte van de waarborgsom (€ [redacted] [ƒ [redacted]) betaald. Het resterende deel is op 21 juni 2001 op de rekening van het Grondbedrijf bijgeschreven.

Over de periode 1 oktober 2000 tot 21 juni 2001 bent u rente (gelijk aan de wettelijke rente) verschuldigd. De betreffende rentenota voor een bedrag van € [redacted] (ƒ [redacted]) zal u worden nagezonden.

De waarborgsom strekt tot zekerheid van de nakoming van deze overeenkomst.
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, anders dan door toedoen van de gemeente, niet tot stand komt, zal de waarborgsom ten behoeve van de gemeente zijn verbeurd. Zij kan echter geheel of gedeeltelijk worden teruggegeven, indien daartoe naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders aanleiding bestaat.

De waarborgsom strekte tevens tot reservering om niet van de u hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrechten voor de periode tot 16 december 2001.

RESERVERINGSVERGOEDING

Over de periode van 16 december 2001 tot de ingangsdatum van de erfpacht kan, indien daar tussen u en mijn dienst overeenstemming over wordt bereikt, tot voortzetting van de terreinreservering worden gekomen. Hiervoor dient een reserveringsvergoeding te worden betaald. Voor de reserveringsvergoeding over de periode tot 1 februari 2002 zond ik u reeds nota nummer 850929, welke door u op 11 maart 2002 is voldaan. Voor de periode van 1 februari 2002 tot de datum ingangrecht zal ik u separaat een nota toezenden.

De hoogte van de reserveringsvergoeding is gelijk aan het bedrag van de dan geldende canon vermeerderd met de hierover verschuldigde BTW 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.

ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN

Conform artikel 3 lid 4 van de Algemene Bepalingen komen alle op de uitgifte in erfpacht betrekking hebbende 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 eigenaarslasten en gebruikerslasten verbonden aan de erfpacht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

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

Op de Oostelijke Handelskade is, ter plaatse van de compartimenten A t/m E, de voor uitvoering en bouwwegen beschikbare ruimte uitermate beperkt. Teneinde een zo goed mogelijke voortgang voor de belanghebbende van de compartimenten A t/m E te garanderen is het noodzakelijk de bouwactiviteiten, de daaraan verbonden logistieke en kraanactiviteiten alsmede opslagcapaciteit, tijdelijke bouwonderkomens en activiteiten van reeds in gebruik genomen bestemmingen aan de Oostelijke Handelskade, in te plannen en te coördineren. Het is in het belang van alle betrokken partijen om medewerking te verlenen aan de voor de bouwlogistiek aangestelde coördinator en dat op juiste wijze gehoor wordt gegeven aan de afstemming van hun planningen door de coördinator. Een goede samenwerking is essentieel.

Om de bouwcoördinatie te kunnen realiseren is een protocol opgesteld, dat van toepassing is op alle bij de bouw betrokkenen (erfpachters, aannemers, onderaannemers, toeleveranciers, nutsbedrijven 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.

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

Supervisie

De door OCNA aangestelde coördinerend architect bewaakt de in het Stedenbouwkundig Plan vastgelegde uitgangspunten. Daarnaast geldt een bewaking door de voor de OHK door de gemeente ingestelde supervisor. Zijn bewaking geldt het architectonisch uiterlijk van de gebouwen, de stedenbouwkundige inpassing ervan alsmede het samengaan van het project met het thans in uitvoering zijnde verbouwplan van pakhuis Wilhelmina.

SLOTBEPALINGEN

- Uitwerking bijzondere bepaling 4 vóór aktepassering
  Indien de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling 4a. en/of 4b. omschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel 27 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.
In de daartoe te sluiten koop/aannemingsovereenkomst met de beoogde eindgebruiker/erfpachter dient op straffe van een door 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 Burgemeester en Wethouders niet is toegestaan het recht op levering te verkopen op straffe van een door Burgemeester en Wethouders met inachtneming van artikel 28 van de Algemene Bepalingen te bepalen boete.

- Aktepassering
  Indien blijkt, dat u het terrein vooruitlopend op de geplande ingangsdatum van de erfpacht in gebruik hebt genomen, zullen partijen vanaf deze datum van ingebruikneming (die dan geacht zal worden de ingangsdatum van de erfpacht te zijn), handelen alsof de erfpachtakte al is ingeschreven in de openbare registers.

  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 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.

- Plankosten
  Ik maak u erop attent, dat iedere partij zijn eigen kosten zal moeten dragen, indien geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en mijn dienst, 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 maand 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 alsmede kopieën van de identiteitsbewijzen van de ondertekenaars mee te sturen.

  Indien ik het bericht van acceptatie niet vóór 24 mei 2002 heb ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding en herneemt de gemeente haar vrijheid van handelen dienaangaande.

  Nadat dit bericht en de waarborgsom zijn ontvangen, zal ik aan het gemeentebestuur voorstellen, het terrein aan u in erfpacht uit te geven.

  Overigens wijs ik u erop, dat het feitelijk in gebruik nemen van het terrein, geheel of gedeeltelijk, door mij wordt beschouwd als acceptatie van het bovenstaande.

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,

[redacted]

Hoofd Productie Wonen,
Drs. L.A.C. Brand.


KAD. GEM. AMSTERDAM
SECTIE N
IJHAVEN
IJHAVEN
OOSTELIJKE HANDELSKADE
Gemeentelijk Grondbedrijf
VAN DEZE KAART
KAN NIET GEMETEN WORDEN
40 m
80 m
120 m
160 m
Oostelijke handelskade 27
d.d.06-12-2001
schaal 1 : 2000
tek.
get. kardes
dos.E /7205 /1
opdr.2001-522
...\prod2001\uitg\2001-522.dgn Dec. 10, 2001 14:36:31

BIJLAGE: WAT U VERDER NOG MOET WETEN

Met deze bijlage is niet gestreefd naar volledigheid van de u hiermee te verstrekken informatie: bedoeld is u een globaal overzicht te verschaffen van de bij de ontwikkeling en uitvoering van een bouwplan betrokken instanties, diensten en bedrijven. Voor gedetailleerde informatie dient u, of degene die in uw opdracht werkt, zich steeds te wenden tot de betrokken instanties, diensten of bedrijven. U kunt hierbij desgewenst een beroep doen op assistentie van de in de erfpachtaanbieding genoemde contactpersoon van mijn dienst. Onder 5. vindt u een overzicht van de in deze bijlage genoemde instanties en hun adressen.

1. ONTWIKKELEN BOUWPLAN

Voor informatie over de stedebouwkundige richtlijnen dient u zich te wenden tot de Dienst Ruimtelijke Ordening. Tevens is het gewenst om, nadat de besprekingen met deze dienst zijn afgerond, vooruitlopend op de bouwaanvraag een schetsontwerp ter voorlopige beoordeling voor te leggen aan de Welstandscommissie. Voor de goede orde wijs ik u erop, dat indien het ingediende plan door deze commissie wordt afgewezen als regel slechts eenmaal een herzien plan van dezelfde ontwerper in behandeling zal worden genomen.

Ten aanzien van de onderscheiden huisaansluiting voor de nutsvoorzieningen en de riolering dient u in een zo vroeg mogelijk stadium over uw bouwplannen overleg te voeren met de betrokken instanties over de plaats waar en het tijdstip waarop de onderscheiden huisaansluitingen moeten worden aangesloten op het openbare net. Bij het ontwerpen van de bouwplannen dienen eventueel ruimten te worden gereserveerd ten behoeve van de diverse nutsbedrijven.

Eveneens in een vroegtijdig stadium dient met de stichting Dienst Waterbeheer en Riolering contact opgenomen te worden over de eventueel door deze stichting aan het bouwplan of de realisatie daarvan te stellen voorwaarden met betrekking tot de waterhuishouding, de waterkeringen en het grondwater.

Voor een snelle en efficiënte afwikkeling van uw bouwplannen verdient het overigens aanbeveling van meet af aan contact te onderhouden met deze instanties en de in hoofde van de erfpachtaanbieding genoemde contactpersoon van mijn dienst.

Indien u op of aan de te stichten bebouwing of op het terrein reclame voor uw bedrijf wenst aan te brengen, zal deze reclame in het bouwplan moeten worden opgenomen.

2. COÖRDINATIE BOUW- EN MILIEUVERGUNNING VOLGENS DE WET MILIEUBEHEER

Met de inwerkingtreding van de Wet Milieubeheer zijn ook de bepalingen met betrekking tot de coördinatie van de bouw- en milieuvergunning van kracht geworden

De regeling kent twee belangrijke momenten.

- Het eerste moment is de ontvankelijkheid van de bouwaanvraag. De bouwaanvraag kan alleen ontvankelijk worden verklaard, indiën ook een aanvraag om een milieuvergunning is ingediend en daarvan een bewijs kan worden overlegd (indien deze vergunning nodig is).
- Het tweede moment is als Burgemeester en Wethouders de bouwvergunning kunnen verlenen. Zij moeten deze namelijk aanhouden, indien nog geen inhoudelijke beslissing is genomen op de aanvraag om een milieuvergunning.

Het is dus voor de aspirant bouwer van groot belang in een vroeg stadium te onderkennen of hij een milieuvergunning nodig heeft. De procedure voor de milieuvergunning duurt namelijk zes maanden, dat is drie maanden langer dan de bouwvergunning. De aspirant bouwer doet er dan ook verstandig aan om de milieuvergunning eerder aan te vragen dan de bouwvergunning. De milieuvergunning kan te allen tijde worden afgegeven, zij wordt dan van kracht op het moment, dat de bouwvergunning wordt verleend.

Overigens is de coördinatie-regeling een formele en geen inhoudelijke; ook als de milieuvergunning wordt geweigerd, kan de bouwvergunning desondanks toch worden verleend. Door deze formele coördinatie is het mogelijk de milieu-eisen mee te nemen bij de te verlenen bouwvergunning, zodat direct na afgifte van de bouwvergunning kan worden gebouwd met inachtneming van de milieu-eisen.

Bij de milieudienst kan elke dag tussen 15.30 en 16.30 uur worden geïnformeerd of voor de voorgenomen bouw een milieuvergunning nodig is. De inspecteurs van de Milieudienst houden dan (telefonisch) spreekuur.

3. AANVAARDEN ERFPACHTTERREIN

Zoals reeds is vermeld zal u het erfpachtterrein worden opgeleverd in de staat waarin dit zich bevindt ten tijde van de feitelijke ter beschikking stelling van het terrein. Voor de specificaties verwijs ik u kortheidshalve naar de opdrachtbrieven nummers 2002000710 en 2002004128 van 8 februari 2002 respectievelijk 9 april 2002 welke ik u reeds toezond in uw hoedanigheid van aannemer voor het uitslopen van pakhuis Australië en het bouwrijpmaken van het terrein.

Overigens staat de gemeente in verband met pakhuis Australië niet in voor eventueel in, aan of op het gebouwde aanwezige zichtbare of onzichtbare bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken (kabels, leidingen, houtzwam of andere aantastingen, schaden ten gevolge van lekkages, asbest of asbest houdende producten en dergelijke).

De gemeente is ten aanzien van deze gebreken slechts gehouden aan de erfpachter te vergoeden de aantoonbare kosten verbonden aan de verwijdering en afvoer van asbest en/of asbest houdende producten, welke gelet op vergelijkbare gebouwen de normaal te achten kosten te boven gaan. Voor de uitvoering hiervan dient de erfpachter een plan van aanpak voor de verwijdering van de asbest aan de gemeente ter goedkeuring voor te leggen en voorafgaand aan de opdracht tot verwijdering op basis van de alsdan ingewonnen offertes met de gemeente te bepalen welke de voor vergoeding vatbare meerkosten zijn. Uitbetaling van de overeengekomen bijdrage zal op factuur geschieden onder overlegging van de door u geaccordeerde nota's van de aannemer, aan wie de verwijdering is opgedragen.

A. VERWIJDEREN FUNDERINGEN/FUNDERINGSRESTEN

In beginsel worden de eventueel in het terrein aanwezige funderingen of funderingsresten tot op de paalkoppen verwijderd. De ervaring leert, dat de achterblijvende funderingspalen als regel weinig hinder voor de bouw veroorzaken.

Mocht evenwel tijdens de bouw blijken, dat zich in de grond nog obstakels bevinden, welke de bouw hinderen, dan dient u direct contact op te nemen met het door de gemeente aangewezen ingenieursbureau teneinde vooraf en in onderling overleg een oplossing te regelen. De hieraan eventueel voor u verbonden directe kosten (stagnatie en gevolgschade zijn uitgesloten), zoals extra palen en/of een overdompconstructie, zal ik in principe aan u vergoeden na de beoordeling van deze kosten door het ingenieursbureau. Wellicht ten overvloede wijs ik u er op, dat alleen die maatregelen/kosten zullen worden vergoed, die vooraf door mijn dienst zijn goedgekeurd.

B. MILIEUHYGIËNISCHE STAAT

U dient het in erfpacht uit te geven terrein te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat de bodem in milieuhygiënische zin geschikt zal zijn voor de in deze erfpachtaanbieding opgenomen bestemming(en).

Met betrekking tot de milieuhygiënische staat van het terrein bij de bouwrijpe levering geldt, dat de grond met het bouwrijpmaken geschikt zal worden gemaakt voor de in deze aanbieding aangegeven bestemmingen; na een eventuele sanering zal een evaluatierapportage, waaruit de geschiktheid blijkt door de directeur van de Milieudienst namens Burgemeester en Wethouders van Amsterdam worden afgegeven en aan u worden toegezonden.

Nadrukkelijk wijs ik u erop, dat het gegeven, dat het erfpachtterrein geschikt is voor de te realiseren bestemmingen, niet noodzakelijkerwijs tevens inhoudt, dat eventueel van het terrein vrijkomende grond zonder meer kan worden afgevoerd. De eventueel aan de afvoer van verontreinigde, doch voor de bestemming geschikte grond (projectmatige afvoer) verbonden kosten komen voor rekening van de erfpachter.

C. MILIEUHYGIËNISCHE GESCHIKTHEID BODEM EN ARBO

Milieuhygiënisch

In zijn algemeenheid geldt dat de verantwoording voor het nemen van maatregelen, in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb), ligt bij de partij in wiens/wier opdracht het werk wordt uitgevoerd.

Op de gemeente rust de verplichting grond te leveren, die geschikt is voor de bestemming. De beoordeling of de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik wordt binnen de gemeente Amsterdam door de Milieudienst Amsterdam gedaan. Indien de locatie als gevolg van bodemverontreiniging niet geschikt is voor het beoogde gebruik mag op grond van het bouwbesluit geen bouwvergunning worden afgegeven. Als de locatie geschikt wordt bevonden, kunnen nog wel saneringskosten ontstaan doordat grond en grondwater verontreinigd zijn.

ARBO

De eisen, die op grond van de ARBO ten aanzien van de bouw gesteld worden, kunnen ten aanzien van het grondwerk strenger zijn dan de eisen ingevolge de Wet bodembescherming, doordat tijdens bouwwerkzaamheden intensiever contact met de bodem plaatsvindt. Indien de eenvoudigste wijze om aan de ARBO-eisen te voldoen, verder gaat dan de eisen die worden gesteld bij sanering op grond van de Wet bodembescherming, wil dat niet zeggen, dat de bodem voor de te realiseren bestemming ongeschikt is. Overigens zullen op grond van de ARBO in vrijwel alle gevallen slechts beschermende maatregelen geëist worden.

Voor informatie omtrent de voorkomende verontreiniging in de bodem, welke u mogelijk nopen tot het nemen van maatregelen in het kader van de ARBO of Wbb, verwijs ik u naar de Milieudienst Amsterdam. De Milieudienst Amsterdam kan u tegen vergoeding van kosten en na afspraak de door de gemeente uitgevoerde bodemonderzoeken ter inzage stellen. Nadrukkelijk wijs ik u er op, dat deze bodemonderzoeken zijn uitgevoerd voor beoordeling in het kader van de Wet Bodembescherming. De gemeente kan daarom geen enkele verantwoordelijkheid aanvaarden indien in enige fase zou blijken, dat deze informatie onvolledig of ontoereikend is voor een V&G-plan.

Financiering

Indien het erfpachtperceel bij de feitelijke ter beschikkingsstelling geschikt was voor de bestemming, komen de eventuele meerkosten verbonden aan grondwerk in verontreinigde grond (o.a. projectmatige afvoer) voor rekening van de erfpachter. Uitsluitend meerkosten verbonden aan de aanvullende sanering ten gevolge van door de gemeente voorgeschreven bouwwerkzaamheden/bouwonderdelen (bijv. verplichte aanleg van een parkeerkelder), zijn voor

rekening van de gemeente. Vooraf aan de sanering dienen deze kosten inzichtelijk te worden gemaakt en ter goedkeuring aan de gemeente worden overlegd.

De aan eventueel op grond van de ARBO-wetgeving te stellen eisen verbonden kosten behoren tot de kosten van het werk en dienen door de desbetreffende opdrachtgever gedragen te worden. Eventuele maatregelen ingevolge de ARBO voor het slopen, bouwrijpmaken en saneren van de locatie behoren tot het bouwrijpmaken en de daaraan verbonden kosten komen voor rekening van de gemeente.

D. GESLOTEN GRONDBALANS

Bij de oplevering van het erfpachtterrein is een gesloten grondbalans uitgangspunt. Dat wil zeggen, dat u de bij het grondwerk voor het bouwplan vrijkomende grond opslaat en in een latere bouwfase op de locatie voor zover toegestaan hergebruikt. In deze situatie vindt er in principe geen afvoer naar of aanvoer uit een gronddepot plaats.

Bij de bouw van souterrains / kelders wordt in verband met de aanlegdiepte in onderling overleg vaak van de gesloten grondbalans afgeweken. Rekening houdend met de voor de gevel- en tuinaanvullingen benodigde grond dient de overtollige grond door de erfpachter op diens kosten te worden afgevoerd.

In alle gevallen geldt dat vrijkomende grond moet worden aangeboden bij de Grondbank Amsterdam. De Grondbank zal u een stortplaats aanwijzen. Voor zover deze stortplaats verder dan 10 kilometer van de bouwput is verwijderd worden de transportkosten over het resttraject vergoed.

De bij het grondwerk vrijgekomen en voor de gevel- en tuinaanvullingen benodigde hergebruikgrond dient in alle gevallen door de erfpachter in afwachting van het hergebruik tijdelijk op de bouwlocatie te worden opgeslagen. Indien er geen mogelijkheden zijn of het onwenselijk wordt geacht om de voor de fundering c.a. ontgraven grond tijdelijk op de bouwlocatie zelf op te slaan, dan moet de grond aan de Grondbank worden aangeboden. De Grondbank zal een depot aanwijzen waar de grond kan worden opgeslagen. Met nadruk wijs ik u er op, dat zowel aan de opslag in depot als de aanvoer uit het depot kosten verbonden zijn, welke voor uw rekening komen.

E. PROCES VERBAAL VAN OPLEVERING

Van de oplevering van het erfpachtterrein aan u zal een proces verbaal worden opgemaakt. In dit proces verbaal zal de staat van het terrein bij de oplevering worden weergegeven en eventuele verschillen van inzicht ten aanzien van de feitelijke staat en de naar de mening van de erfpachter vereiste staat, voor zover deze een overdracht van het erfpachtterrein redelijkerwijze niet in de weg hoeven staan. Voor zover mogelijk zullen bij het proces verbaal worden gevoegd de revisietekeningen van het bouwrijpmaken en de eventuele sanering alsmede de geschiktheidsverklaring dan wel het evaluatierapport van de sanering. Het proces verbaal dient na aldus gecompleteerd te zijn door beide partijen voor akkoord ondertekend te worden.

4. UITVOERING BOUWPLAN

A. INRICHTING WERK- EN BOUWTERREIN

Indien gewenst zal de gemeente in overleg met OCNA streven naar het beschikbaar stellen van een binnen de gegeven omstandigheden zo gunstig mogelijk gelegen terrein voor het plaatsen van bouwketen en het opslaan van bouwmaterialen, buiten het erfpachtterrein. Conform het gemeentelijk beleid dient er voor dit terrein precario dan wel terreinhuur betaald te worden. Indien het werkterrein 'private' grond van het Grondbedrijf betreft dient u met het

Grondbedrijf daarvoor een huurcontract af te sluiten. Indien het openbaar gebied betreft dient u met gemeentebelastingen contact op te nemen en moet u rekening houden met precario.

Voordat met de bouw wordt gestart dient u aan de hand van een loopbriefje over het bouwplan en de wijze van uitvoering overleg te plegen met de betrokken diensten en bedrijven. Voorts dient u een tekening met de door u gewenste inrichting van uw werkterrein (plaats keten, ontsluiting, kraanbaan, enz.) ter goedkeuring toe te zenden aan de uitvoeringscoördinator Oostelijke Handelskade en de sector Stadsdeelwerken van het stadsdeel Zeeburg.

Als het door u gewenste werkterrein naast het in erfpacht uit te geven terrein ook gemeentegrond beslaat dient voor het gebruik van die gemeentegrond een vergoeding te worden betaald. Indien het openbare grond betreft (weg of groen) dient u zich te wenden tot de Dienst Gemeentebelastingen; anders dient u zich tot het Grondbedrijf te wenden.

B. ONTRUIMING ONBEBOUWD ERFPACHT- EN BOUWTERREIN

Tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn moeten het onbebouwde gedeelte van het erfpachtterrein en het werkterrein in overleg met de betrokken diensten en bedrijven van bouwmateriaal en afval zijn ontdaan teneinde deze instanties de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen of in orde te maken. Het Ingenieursbureau Amsterdam treedt hierin als coördinator op; u dient dan ook in een vroeg stadium contact met hen op te nemen en gedurende de bouw van de voortgang op de hoogte te houden.

5. NUTTIGE ADRESSEN

Commissie voor de Welstand en Monumenten
Jodenbreestraat 25
postbus 1900
1000 BX Amsterdam
telefoon 020-5527014
fax nummer 020-5527055

Dienst der Gemeentebelastingen
Karspeldreef 8
1101 CS Amsterdam
telefoon 020-6513513

Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer
Wibautstraat 3
1091 GH Amsterdam
telefoon 020-5964400
fax 5964405

Telefoondistrict Amsterdam
La Guardiaweg 5
1043 DE Amsterdam
postbus 58800
1007 DA Amsterdam
telefoon 020-4848484

Stedelijke Woningdienst Amsterdam
Jodenbreestraat 25
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
telefoon 020-5527511

Milieudienst
Weesperplein 4
1018 XA Amsterdam
telefoon 020- 5513888
fax 020-6240636

Vastgoed Informatiecentrum Amsterdam
Postbus 41808
1009 DA Amsterdam
telefoon 020-5964662

Kadaster Noord-Holland
Prins Hendrikkade 33
1012 TM Amsterdam
Postbus 1242 1000 BE Amsterdam
telefoon 020-5557911

Energie Noord West Amsterdam NV
gasnet
kabelnet
Spaklerweg 20
1069 BA Amsterdam
Postbus 41920
1009 DC Amsterdam
telefoon 020-5971111

Energiebedrijf Amsterdam (EBA)
adviesbureau voor bouw & installaties
Hoogoorddreef 66/68
1101 BE Amsterdam
telefoon 020-6513900

Ingenieursbureau Amsterdam (IBA)
Frankenmaheerd12
1102 AN Amsterdam
Postbus 12963
1100 AR Amsterdam
telefoon 020 6501650

Gemeente Waterleidingen
Condensatorweg 54
1014 AX Amsterdam
Postbus 8169
1005 AD Amsterdam
telefoon 020-5802911

Dienst Waterbeheer en Riolering
Spaklerweg 18
1096 BA Amsterdam
Postbus 94370
1090 GJ Amsterdam
telefoon 020-4602100

Dienst Ruimtelijke Ordening
Jodenbreestraat 25
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam
telefoon 020-5527711
fax. 020-5527777

Kabeltelevisie A 2000
Kabelweg 51
1014 BA Amsterdam
telefoon 020-7700700