Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

TE KOOP

FELIX MERITIS



Zie ook: www.amsterdam.nl/felixmeritis

Inleiding

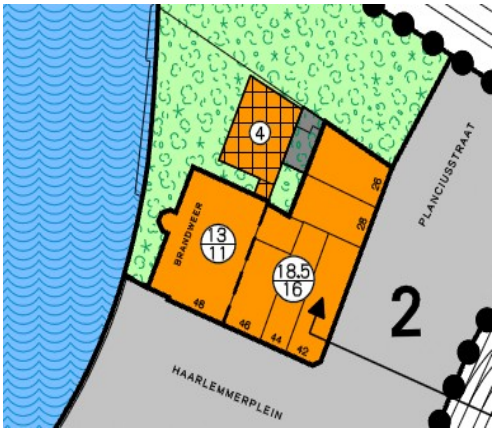
Felix Meritis, gelegen aan Keizersgracht 324 in Amsterdam wordt door te koop aangeboden door middel van een uitgifte in erfpacht. Het betreft een rijksmonument van ca. m² BVO groot, gelegen op een kavel van m². De verkoop (en gunning) zal plaatsvinden middels een besloten inschrijving waarbij enkele partijen heeft geselecteerd die de mogelijkheid krijgen een bod uit te brengen inclusief een onderbouwd exploitatieplan. Bij de gunning zal niet alleen worden gekeken naar de hoogste prijs, maar ook de ruimtelijke invulling en exploitatie van het gebouw. Het is dus niet per definitie de hoogste bieder aan wie gegund zal worden. Er zal gegund worden aan diegene met de beste combinatie van de prijs, de ruimtelijke invulling plus een goede onderbouwde exploitatie. Hierna wordt in het kort toegelicht hoe de procedure in zijn werk zal gaan en welke spelregels gehanteerd zullen worden.

Selectie op prijs en exploitatie

Het is de wens van het gemeentebestuur om door middel van deze uitgifte in erfpacht niet uitsluitend een goede opbrengst te genereren, maar ook een rendabele exploitatie te creëren voor het gebouw. Hierbij is uitgesproken dat de begane grond van het gebouw een publiekstoegankelijke invulling dient te krijgen. Aan de toekomstige invulling van de overige etages worden geen directe voorwaarden gesteld, maar uiteraard dient de gehele invulling binnen de contouren van het geldende bestemmingsplan en erfpachtbestemming te passen en moet de exploitatie een kostendekkende huur voor het gebouw opleveren. Tevens mag geen strijdigheid bestaan met de eisen die voortvloeien uit de monumentale status.

Het bestemmingsplan, wat is mogelijk?

Het bestemmingsplan is van toepassing. Conform dit plan heeft de bestemming ‘ ’ en zijn in principe de volgende invullingen mogelijk:



- Woningen
- Kantoren
- Openbare voorzieningen: denk hierbij aan niet-commerciële voorzieningen, zoals overheidsvoorzieningen, educatieve voorzieningen (onderwijs), medische en sociaal-medische voorzieningen (opvang e.d.)
- Bijzondere voorzieningen, zoals sociaal-culturele en recreatieve voorzieningen (theater, museum e.d.) en levensbeschouwelijke voorzieningen (kerkgenootschappen e.d.)
- Galeries
- Winkels
- Voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening (o.a. reisbureau, bankfiliaal, makelaarskantoor e.d.)
- Bedrijven

Parkeren:
Conform het bestemmingsplan is parkeren op eigen terrein niet toegestaan, parkeervergunningen kunnen eventueel worden aangevraagd via Cition. Zie voor meer informatie de internetsite van Cition: www.cition.nl Houdt u er rekening mee dat voor deze locatie voor het verkrijgen van vergunningen een wachttijd bestaat.

De selectieprocedure
De selectie vindt plaats nadat de geselecteerde partijen in de gelegenheid zijn gesteld om de beschikbare verkoopdocumentatie te bestuderen. Deze documentatie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Bodemonderzoeken en verklaring DMB
- Asbestrapportage
- NEN2580 oppervlaktemeting
- Bouwkundige opname
- Bestemmingsplan
- Kadastrale informatie
- Model erfpachtbevestiging
- Inschrijfformulier

Deze gegevens zijn te vinden op een speciaal voor deze verkoop beschikbaar gestelde internetpagina www.amsterdam.nl/felixmeritis.

Staat van het terrein en het gebouwde
Uit de verkoopdocumentatie blijkt in welke staat het terrein en het pand zich bevinden. Houdt u er rekening mee dat u bij uitgifte in erfpacht het geheel accepteert in de staat waarin het zich ten tijde van de uitgifte bevindt en dat u de gemeente vrijwaart van alle aansprakelijkheden dienaangaande.

Uiteraard wordt het ook mogelijk het terrein en het pand te bezichtigen, hiertoe worden kijkdagen georganiseerd. Let op: tijdens deze kijkdagen is er geen gelegenheid tot het stellen van vragen. De geïnteresseerden hebben de gelegenheid om tot uiterlijk per email vragen te stellen, waarvan de antwoorden uitsluitend in een ‘vraag- & antwoorddocument’ uiterlijk op op de internetsite zullen worden gepubliceerd. Dit zodat voor de inschrijving alle geïnteresseerden over dezelfde gegevens kunnen beschikken. Zie voor deadlines en plaatsingsdata het onderdeel ‘tijdspad’ verderop in dit document.

Op het moment van inschrijving wordt geïnteresseerden verzocht een onvoorwaardelijke bieding schriftelijk kenbaar te maken, waarbij de geïnteresseerden naast de geboden koopsom ook aangeven welke invulling zij voor ogen hebben.

Selectiecriteria: koopsompunten en kwaliteitspunten

De geselecteerde inschrijvers kunnen 'koopsompunten' verdienen door de hoogte van de geboden koopsom. Hiermee wordt de som van de grondwaarde en de eenmalige opstalvergoeding bedoeld. De voorgestelde invulling van de begane grond van het pand en de onderbouwde exploitatie leveren 'kwaliteitspunten' op. In principe wordt uiteindelijk gegund aan de kandidaat met het hoogste totaal aantal punten, waarbij als randvoorwaarde wordt gesteld dat de koopsom (de som van de grondwaarde en de eenmalige opstalvergoeding samen) minimaal **€ 2.500.000,-** kosten koper dient te bedragen en de BG van het gebouw een publiekstoegankelijke invulling dient te krijgen.

Biedingen lager dan het minimumbedrag en BG invulling die niet publiekstoegankelijk izjn worden uitgesloten van de selectieprocedure. In de geboden koopsom gaat de gemeente uit van een afkoop van de canonverplichting voor een periode van 50 jaar. Zie voor meer informatie het kopje 'uitgifte in erfpacht' in deze brochure.

Voorbeeld

Om deze procedure toe te lichten is onderstaand een voorbeeldsituatie geschetst. In dit voorbeeld gaan we uit van een viertal kandidaat kopers met verschillende voorgestelde koopsommen en verschillende functies op de begane grond en onderbouwde exploitaties:

KANDIDAAT	A	B	C	D
Koopsom (k.k.)	€ 3.250.000,--	€ 2.750.000,--	€ 2.500.000,--	€ 2.000.000,--
Functie B.G.	Horeca	Galerie	Cultuur	Kantoor

1. Koopsompunten:

De toedeling van koopsompunten aan potentiële kopers geschiedt naar rato van het geboden bedrag dat de hoogste bieder heeft voorgesteld. Deze hoogste bieder krijgt 100 punten toebedeeld, mits deze hoogste bieder tenminste het minimumbedrag van € 900.000,-- k.k. heeft geboden. De overige bieders krijgen punten toebedeeld die in verhouding staan tot het hoogste geboden bedrag.

KANDIDAAT	A	B	C	D
koopsom (k.k.)	€ 3.250.000,--	€ 2.750.000,--	€ 2.500.000,--	€ 2.000.000,--
koopsompunten	100	80	72	**uitgesloten**

Aangezien kandidaat D lager heeft geboden dan de vastgestelde minimumprijs, krijgt hij geen punten toegekend en is hij uitgesloten voor de uiteindelijke gunning.

2. Kwaliteitspunten:

Met betrekking tot de gewenste publieksfunctie op de begane grond is gekozen voor de volgende puntenverdeling:

Functie B.G. + exploitatie	**kwaliteitspunten**
Woningen	uitgesloten
Kantoren	0
Openbare voorzieningen	30
Cultuur	30
Galeries	20
Detailhandel	10
Consumentverzorgende dienstverlening	10
Bedrijfsruimte	0
Overige functies	uitgesloten

N.B. Een bieding die een functie voorstelt die conform het huidige bestemmingsplan niet is toegestaan, wordt uitgesloten voor de uiteindelijke gunning.

Voor de onderbouwde exploitatie kunnen maximaal 80 punten worden verdiend. De exploitaties worden beoordeeld op kostendekkende huur. Onder kostendekkende huur wordt verstaan: alle kosten die nodig zijn om het gebouw in goede staat te houden als een Rijksmonument plus alle financieringskosten die nodig zijn om het gebouw te verwerven.

De toedeling van de kwaliteitspunten met de samenvatting van de totaalscores zijn dan als volgt te presenteren:

	KANDIDAAT	**A**	**B**	**C**	**D**
	Koopsom (k.k.)	€ 3.250.000,--	€ 2.750.000,--	€ 2.500.000,--	€ 2.000.000,--
	Koopsompunten	100	80	72	uitgesloten
Funstie B.G. + exploitatie	kwaliteitspunten				
Woningen	uitgesloten				
Kantoren	0 + 70				70
Openbare voorzieningen	30 + 40				
Cultuur	30 + 50			90	
Galeries	20 + 80		100		
Horeca	20 + 50	70			
Consumentv. dienstv	10 + 10				
Bedrijfsruimte	0 + 20				
Overige functies	uitgesloten				

TOTAALSCORE		170	**180**	162	uitgesloten

Uit bovenstaande matrix blijkt dat in dit geval in principe aan kandidaat B gegund zal worden.

Biedingen

Indien u een bieding wenst uit te brengen, dan dient deze aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- U dient voor het uitbrengen van een bieding het inschrijfformulier te gebruiken. Dit formulier kunt u vinden op de internetsite www.amsterdam.nl/felixmeritis.
- Uitsluitend inschrijvingen zonder voorbehouden worden in behandeling genomen;
- Op het inschrijfformulier dient u duidelijk aan te geven welke functie u voor ogen heeft, opdat er geen misverstanden omtrent de puntenverdeling kunnen optreden. Onvolledig ingevulde of niet-ondertekende inschrijfformulieren worden uitgesloten van de selectie, evenals inschrijvingen lager dan het minimumbedrag of inschrijvingen waaraan voorwaarden zijn verbonden.
- Inschrijvingen die strijdig zijn met het vigerende bestemmingsplan en/of de eisen die voortvloeien uit de monumentale status van het gebouw, worden uitgesloten van de selectie.
- Het ondertekende inschrijfformulier dient uiterlijk te zijn ontvangen door de gemeente. Het ingevulde en ondertekende inschrijfformulier geldt als onherroepelijk aanbod aan de gemeente. De bieding kan niet zonder toestemming van de gemeente door de kandidaat koper worden gewijzigd of ingetrokken. Contactgegevens voor het inleveren van uw inschrijfformulier vindt u onder het kopje ‘Contact’ van deze brochure.
- T.a.v. de ‘winnende’ inschrijving geldt dat de gemeente bij besluit de inschrijving accepteert, waardoor de erfpachtovereenkomst van rechtswege tot stand komt.

Gunningvoorbehoud

- De gemeente behoudt zich het recht van gunning voor en kan zonder opgaaf van redenen kandidaat- kopers uitsluiten voor de gunning;
- Een integriteits-toets maakt deel uit van de gunning;
- De gemeente is niet verplicht kandidaten te selecteren of te gunnen;
- Indien hiertoe aanleiding bestaat, kan de selectieprocedure te allen tijde door de gemeente worden beëindigd. Biedingen van kandidaat-kopers komen dan van rechtswege te vervallen;
- Indien de selectieprocedure door de gemeente wordt beëindigd, is de gemeente vrij om een andere erfpachter te werven.

Ná de gunning

De inschrijver aan wie gegund wordt, werkt het door hem ingediende plan na de gunning uit ……..met inachtneming van deze Brochure, de in het kader van de inschrijving door inschrijver geleverde stukken en de model-erfpachtbevestiging inclusief bijlagen…….. De Gemeente onthoudt haar goedkeuring indien ……strijdig is met de eisen en voorwaarden die zijn neergelegd in deze Brochure, de in het kader van Inschrijving door Ontwikkelaar geleverde stukken en/ of de model-erfpachtbevestiging inclusief bijlagen. In dat geval , eventueel op aanwijzing van de Gemeente, ……..

Na akkoordbevinding van …….zal de Gemeente aanvangen met de uitgifte in erfpacht van het perceel en het daarop gebouwde aan Inschrijver. De model-erfpachtbevestiging zal op basis van het door de Inschrijver ……..nader worden ingevuld door de Gemeente.

Levering en uitgifte in erfpacht

De uiteindelijke levering van het geheel zal plaatsvinden door middel van een uitgifte in erfpacht, waarbij de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam (AB2000) van toepassing zullen zijn. De erfpachter ontvangt daartoe van de gemeente een erfpachtbevestiging. In de erfpachtvoorwaarden van deze erfpachtbevestiging zal de voorgestelde functie en het oppervlak daarvan vastgelegd worden. Tevens zal de koopsom door de gemeente op basis van de functie en het oppervlak worden onderverdeeld in een component ‘grondwaarde’ en een component ‘eenmalige opstalvergoeding’.

Voor de grondwaarde geldt het volgende. Op grond van de AB2000 geeft de gemeente de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht uit tegen een zogenaamde indexcanon. Naast deze jaarlijks te indexeren canon kan de erfpachter ook kiezen voor een vaste canon voor een periode van 10 of 25 jaar.

Deze canons worden bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met de door Burgemeester en Wethouders (B&W) van Amsterdam vast te stellen canonpercentages. Deze percentages worden elk kwartaal vastgesteld en zijn te vinden op de internetsite: www.amsterdam.nl/erfpacht. Ten slotte kan de erfpachter de canon over het lopend 50-jarig tijdvak vooruit betalen door betaling van een afkoopsom. Deze bedragen zullen nader worden uitgewerkt in de erfpachtbevestiging na ontvangst van het definitief ontwerp van de definitief geselecteerde inschrijver. In het definitief ontwerp (DO) dient de definitief geselecteerde inschrijver het verbouwprogramma definitief vast te leggen.

N.B.

In de door u geboden koopsom dient u uit te gaan van een afgekochte erfpachtcanon voor een periode van 50 jaar. Indien de erfpachter kiest voor het betalen van een jaarlijkse indexcanon (of een vaste canon voor een periode van 10 of 25 jaar) in plaats van de afgekochte canon voor 50 jaar, dan wordt de grondwaarde op de koopsom in mindering gebracht. Daarom is het wellicht voor u van belang om een indicatie te krijgen van de grondwaarde die zal worden gehanteerd bij de uitgifte in erfpacht. De berekening van deze grondwaarde hangt samen met de functies die u voor ogen heeft in het pand, alsmede de metrages die u hierbij wenst te hanteren. Zo zou een uitgifte met een volledige bestemming ‘woningen’ een andere grondwaarde krijgen dan een uitgifte waarbij ‘detailhandel’ op de begane grond, ‘kantoren’ op de eerste etage en ‘woningen’ op de tweede etage wordt voorgesteld.

Om de grondwaarde in de situatie die u voor ogen heeft te benaderen, kunt u gebruik maken van de volgende tabel. Let op: deze tabel is ter indicatie. De definitieve grondwaarde wordt door de gemeente vastgesteld op het moment van de uitgifte in erfpacht.

Functie	Grondwaarde per m2	m2 BVO/GBO	Subtotaal
Woningen	€ ,--	GBO	
Kantoren	€ ,--	BVO	
Openbare voorz.	maatwerk, per geval te bepalen	BVO	
Bijzondere voorz.	maatwerk, per geval te bepalen	BVO	
Galeries	€ ,--	BVO	
Detailhandel	€ ,--	BVO	
Consumentv. Dv.	€ ,--	BVO	
Bedrijven	€ ,--	BVO	
Totaal		(BVO)	

Indien u meerdere functies voor ogen heeft, wordt de grondwaarde berekend volgens de volgende formule:

Grondwaarde per m2 functie A * m2 functie A = grondwaarde functie A
Grondwaarde per m2 functie B * m2 functie B = grondwaarde functie B (etc…)
Totaal grondwaarde = som grondwaarden van de aanwezige functies

Let op: per functie dient u het metrage in m2 BVO (bruto vloeroppervlakte) te hanteren. Behalve bij de functie 'woningen'. Bij deze functie dient u het metrage in m2 GBO (gebruiksoppervlakte) te hanteren. Gebruikt u voor het te hanteren metrage (per etage) de door de gemeente Amsterdam beschikbaar gestelde NEN2580 meting. Deze kunt u vinden op de internetsite.

Ook de model erfpachtbevestiging is te vinden op de internetsite van Felix Meritis via www.amsterdam.nl/felixmeritis Meer algemene informatie over erfpacht kunt u vinden via www.amsterdam.nl/erfpacht

Tijdspad (let op: de vet gedrukte data zijn wijzigingen)

- publicatie verkoopinformatie:

- kijkdagen:

- extra kijkdag

- stellen schriftelijke vragen:

- publicatie antwoorden (Q&A):

- inleveren schriftelijke bieding:

- bekendmaking uitslag:

- levering en uitgifte in erfpacht:

Contact

Indien u schriftelijke vragen wenst te stellen of een schriftelijke bieding wilt uitbrengen, neemt u dan contact op met: