Gemeente Amsterdam
Optieovereenkomst Kavel 4a en 4b, Houthaven

10 februari 2016

Partijen:

1. De rechtspersoon naar publiekrecht, de **gemeente Amsterdam**, in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] hierna te noemen: **"Gemeente"**;

2. De definitief geselecteerde inschrijver voor Bouwenvelop Kavel 4a en 4b, VORM Ontwikkeling B.V., in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] en BPD Ontwikkeling B.V., in dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], hierna te noemen: **"Ontwikkelaar"**,

hierna afzonderlijk of gezamenlijk ook aan te duiden als: "Partij" respectievelijk "Partijen"

Overwegende dat:

a. de Gemeente eigenaar is van de Bouwkavel, gelegen binnen het Plangebied Houthaven; zie arcering op de kaart die als bijlage 2b aan deze overeenkomst is gevoegd.

b. de Gemeente de voorwaarden en uitgangspunten waaronder de ontwikkeling van de Bouwkavel dient plaats te vinden heeft neergelegd in de Bouwenvelop 4a en 4b, d.d. 15 juli 2015, bijlage 1;

c. de Gemeente -in haar privaatrechtelijke hoedanigheid van grondeigenares- een marktpartij in de gelegenheid wil stellen een optierecht voor de kavel te verkrijgen, inhoudende dat de voorliggende Model erfpachtaanbieding voor de kavel, bijlage 2, slechts rechtsgeldig door de marktpartij kan worden geaccepteerd indien de marktpartij zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden zoals opgenomen in de onderhavige Optieovereenkomst;

d. de Gemeente de voorwaarden en uitgangspunten waaronder de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma door een marktpartij kan plaatsvinden heeft neergelegd in onderhavige overeenkomst;

e. de Gemeente Ontwikkelaar door middel van een openbare selectieprocedure heeft geselecteerd en Partijen hun afspraken in de onderhavige Optieovereenkomst integraal vastleggen;

f. Ontwikkelaar met de totstandkoming van deze Optieovereenkomst akkoord gaat met hetgeen is opgenomen in o.a. de selectieleidraad, Bouwenvelop, Bouwprogramma, betaling van de Grondprijs en de Optievergoeding.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1 Definities

Onder de in deze Optieovereenkomst genoemde begrippen, die worden aangeduid met een hoofdletter, wordt het volgende verstaan:

Algemene Bepalingen 2000
Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 689 d.d. 15 november 2000 met inachtneming van de bij zijn besluit nummer 226/640 van 1 oktober 2014 vastgestelde afwijking van artikel 7 lid 1 en aan-

[redacted] [redacted] [redacted]

wijzing omtrent de toepassing van de artikelen 8 lid 2 en 9 lid 2 van die bepalingen. Zie bijlage 7. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 2000, de toelichting daarop en overige informatie downloaden via http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/achtergronden/brochures

Bestemmingsplan
het Bestemmingsplan De Houthaven 2013, vastgesteld door de raad van Stadsdeel West op 18 februari 2014, dat in beginsel het kader biedt voor de verlening van de, voor de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma benodigde, vergunningen en ontheffingen

BLVC-plan
het door Ontwikkelaar op te stellen plan om de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie tijdens de uitvoering van het Bouwprogramma te waarborgen.

Bouwenvelop
de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan, waarin onder andere is opgenomen de uiterste begrenzing van het op de Bouwkavel te realiseren bouwvolume, inclusief de randvoorwaarden

Bouwkavel
het gemeentelijke perceel dat aan Ontwikkelaar in erfpacht wordt uitgegeven, plaatselijk bekend als Kavel 4a en 4b, kadastraal bekend als ASD 07 K 04774, K 07318, K 07322, K 07321, K 09538 (allen gedeeltelijk) en op de kadastrale kaart bij de Model erfpachtaanbieding met arcering aangegeven

Bouwprogramma
het geheel van werken dat Ontwikkelaar op grond van de Optieovereenkomst op de Bouwkavel dient te ontwikkelen en realiseren

Bouwrijp maken (en leveren)
het bewerken (het leveren) van het Bouwkavel (in de staat) zoals omschreven in de Bouwenvelop en in de terreinspecificatie, die als onderdeel van de Model erfpachtaanbieding aan deze Optieovereenkomst is gehecht, waarbij de garantie wordt gegeven dat de Bouwkavel geschikt is voor het beoogd gebruik en kwalificeert als bouwterrein, als bedoeld in het artikel 11.4 van de Wet op de omzetbelasting 1968

Definitief ontwerp (DO)
de definitieve vastlegging door Ontwikkelaar van het Bouwprogramma in relatie tot de Bouwenvelop voor wat betreft de opbouw van het Bouwprogramma en de afzonderlijke ruimten daarin

Erfpachtaanbieding
de aanbieding van de Gemeente betreffende de vestiging van het Erfpachtrecht, zoals opgesteld op basis van het DO van Ontwikkelaar en de Model Erfpachtaanbieding

Erfpachtrecht
het recht van erfpacht op de Bouwkavel dat de Gemeente ten gunste van Ontwikkelaar zal vestigen

Grondprijs
het bedrag dat Ontwikkelaar in het kader van de erfpachtuitgifte moet voldoen aan de Gemeente.

Ingangsdatum erfpachtrecht
de datum, waarop de Gemeente de Bouwkavel Bouwrijp aan Ontwikkelaar levert en het erfpachtrecht ingaat.

[redacted] [redacted] [redacted]

Kavel 4a en 4b
deelplan van de Houthaven, waarvan Ontwikkelaar de Bouwkavel als onderdeel van de Optieovereenkomst zal ontwikkelen en realiseren.

Mijlpalen
de in de Planning (artikel 12) opgenomen harde data omtrent de door Partijen te nemen stappen

Optieovereenkomst
de onderhavige overeenkomst

Optierecht
de aanspraak van Ontwikkelaar jegens de Gemeente op de totstandkoming van een erfpachtovereenkomst met betrekking tot de kavel onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze Optieovereenkomst.

Optievergoeding
de éénmalige financiële vergoeding van Ontwikkelaar aan de Gemeente tot verkrijging van het Optierecht

Plangebied Houthaven
een gebied binnen stadsdeel West van de gemeente Amsterdam, dat ruwweg begrensd wordt door de Pontsteiger, de Tasmanstraat, de Spaarndammerdijk, de Archangelweg, de Haparandaweg, de Hararandadam en van halverweg de Haparandadam tot de kop van de Pontsteiger.

Planning
de planning voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma, als bedoeld in het artikel 12.

Stedenbouwkundig plan
het "Stedenbouwkundig Plan Houthaven 2006", vastgesteld door de stadsdeelraad van Westerpark op 31 januari 2006, inclusief de "Aanvulling op het Stedenbouwkundig Plan Houthaven" van 20 maart 2007, gewijzigd op 19 januari 2011 in "Plan Houthaven, ruimtelijke scenario voor financiële optimalisatie, resultaat heroverweging" en opnieuw gewijzigd op 23 april 2013, 16 juni 2013 en 17 september 2013 in "Stedenbouwkundige Plan Houthaven 2013".

Voorlopig ontwerp (VO)
de voorlopige globale vastlegging door Ontwikkelaar van het Bouwprogramma op hoofdlijnen in relatie tot de Bouwenvelop, voor wat betreft de opbouw van het Bouwprogramma en de afzonderlijke ruimten daarin

Artikel 2 Bijlagen

2.1 De volgende bijlagen maken integraal deel uit van de Optieovereenkomst:

1. Bouwenvelop Kavel 4a en 4b Houthaven, d.d. 15 juli 2015
2. Model erfpachtaanbieding, met bijlage
   a. terreinspecificatie;
   b. Uitgifte tekening nummer 2015/08HH d.d.15 april2015
   c. Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000;
3. Uitgangspunten bouwlogistiek: tekening Bouwlogistiek t.b.v. kavel 4a en 4b

[redacted] [redacted] [redacted]

4. Uitgangspunten bouwlogistiek: BLVC criteria kavel 4a en 4b, met bijlage
   a. Notitie "Zo werken wij in Amsterdam" op straat (versie 2)
   b. Voorbeeld ISO/VCA bebording
   c. Profieleisen Verkeersregelaar
   d. Format BLVC,- en Bouwveiligheidsplan
   e. Instructiekaart zorgvuldig graven
5. Protocol Supervisie d.d. 2 oktober 14
6. Toetsing Energieneutraal bouwen, d.d. 3 maart 2015
7. Concept tijdelijke huurovereenkomst bouwterrein,
8. 1e Nota van Inlichtingen d.d. 12 oktober 2015
9. 2e Nota van Inlichtingen d.d. 9 november 2015
10. Selectiebrochure kavel 4a en 4b Houthaven, d.d. 21 augustus 2015
11. Ingevuld en ondertekende inschrijfformulier selectie d.d. 7 december 2015
12. Ingevuld en ondertekende BIBOB formulieren (VORM en BPD) d.d. 14 december 2015
13. Programma van Eisen Openbare Verlichting overspanning d.d. 19 maart 2015
14. Door de Ontwikkelaar overlegde mijlpalen planning d.d. 18 december 2015

2.2 De volgende algemene relevante documenten zijn te raadplegen via www.amsterdam.nl/houthaven (dit betreft de documenten b, c, d en e) of als bijlagen bijgesloten bij deze Optieovereenkomst (dit betreft de documenten a en f):

a) Convenant Houthaven/NDSM-werf
b) Stedenbouwkundig Plan Houthaven d.d. 17 september 2013
c) Beeldkwaliteitplan, april 2007,
d) Plan Openbare Ruimte, september 2008
e) Houthaven 100% klimaatneutraal, duurzaam bouwen & energievisie d.d. 2 maart 2010,
f) (voorbeeld) Project Specifieke Overeenkomst Westpoortwarmte, inclusief bijlagen

2.3 Bestemmingsplan Houthaven, te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl

Artikel 3 Opschortende voorwaarde en Optierecht

3.1 Deze Optieovereenkomst komt, als onderdeel van de op basis van de Selectieleidraad Bouwkavel 4a en 4b Houthaven d.d. 21 augustus 2015 uitgevoerde selectie, na gunning door de gemeente aan de geselecteerde inschrijver en voorafgaand aan de ondertekening door Partijen van deze Optieovereenkomst, tot stand onder de in artikel 3.5 en 3.6 van de Selectieleidraad Bouwkavel 4a en 4b Houthaven d.d. 21 augustus 2015 opgenomen opschortende voorwaarde.

3.2 Nadat voornoemde opschortende voorwaarde is geëindigd en Partijen zijn overgegaan tot ondertekening van deze Optieovereenkomst, verleent de Gemeente aan Ontwikkelaar een Optierecht tot verkrijging van het Erfpachtrecht op de kavel, op basis van de Erfpachtaanbieding en onder de voorwaarden zoals door Partijen in deze Optieovereenkomst overeengekomen.

3.3 Het Optierecht wordt voor bepaalde tijd verleend. Het recht gaat in zodra de onderhavige Optieovereenkomst wordt ondertekend en het eindigt van rechtswege 12 maanden later, onverminderd het bepaalde in de artikelen 6, 21 en 25.

[redacted] [redacted] [redacted]

3.4 Voor het verlenen van het Optierecht brengt de Gemeente een éénmalige Optievergoeding in rekening ten bedrage € [redacted] ex btw. Ontwikkelaar dient deze Optievergoeding uiterlijk twee weken na ontvangst factuur aan de Gemeente te hebben betaald. De factuur wordt verstuurd direct na ondertekening van de Optieovereenkomst. De Optievergoeding wordt niet verrekend of geretourneerd en is verschuldigd naast de Grondprijs.

Artikel 4 Bouwprogramma

4.1 Op de Bouwkavel dient een Bouwprogramma te worden gerealiseerd, bestaande uit woningen in de vrije marktsector. Eén en ander binnen de door de Bouwenvelop geschetste kaders. Het maximaal aantal te realiseren woningen is 83. De parkeernorm is 0,6 tot 1,0 parkeerplekken per woning. Eventuele parkeerplekken dienen binnen de Bouwkavel, geheel verdiept, opgelost te worden. Bij de Bouwkavel wordt vastgehouden aan het 0-vergunningplafond dat ook in de rest van de Houthaven geldt. Binnen eiland 4 is ruimte voor één horecavestiging van maximaal 150 m², mede afhankelijk van de categorie. Afspraak is dat er 100% klimaatneutraal gebouwd wordt.
Zie voor nadere informatie de Bouwenvelop.

4.2 Het Bouwprogramma mag alleen aangepast worden na schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan haar toestemming nadere (financiële) voorwaarden verbinden.

4.3 Ontwikkelaar is gehouden aan de maatvoering en overige bepalingen uit de Bouwenvelop. Alle afwijkingen hiervan dienen op initiatief van Ontwikkelaar overlegd te worden met de Gemeente. Afwijkingen die niet als zodanig gemeld zijn en achteraf geconstateerd worden, worden alsnog afgewezen.

Artikel 5 Uitoefening Optierecht

5.1 Uitsluitend indien is voldaan aan de in de artikelen 3.3, 4, 8 en 12 van onderhavige Optieovereenkomst neergelegde verplichtingen, is Ontwikkelaar bevoegd het Optierecht uit te oefenen door uitsluitend de ingevolge artikel 5.2 bedoelde geactualiseerde erfpachtaanbieding binnen de in artikel 3.3 genoemde termijn te accepteren. Acceptatie vindt plaats door ondertekening en retournering van het bericht van acceptatie dat bij de Erfpachtaanbieding hoort.

5.2 De Model Erfpachtaanbieding is voor wat betreft metrages, aantallen en getallen nog onvolledig. De ontbrekende gegevens dienen in het kader van de toetsprocedure (DO) door Ontwikkelaar te worden aangeleverd. De Gemeente neemt de gegevens van Ontwikkelaar over en verwerkt deze in de Erfpachtaanbieding, zodat wanneer Ontwikkelaar aan alle voorwaarden heeft voldaan en tot acceptatie van de Erfpachtaanbieding wenst over te gaan, de voorliggende Erfpachtaanbieding een volledig bijgewerkt document is.

5.3 Bij uitoefening van het Optierecht zoals bedoeld in artikel 5.1 wordt de betaalde Optievergoeding zoals bedoeld in artikel 3.4 niet verrekend met de canon, afkoopsom of andere financiële verplichtingen die uit de erfpachtuitgifte van de Kavel voortvloeien.

5.4 Na de totstandkoming van de erfpachtovereenkomst door acceptatie van de Erfpachtaanbieding blijft het bepaalde in onderhavige Optieovereenkomst van kracht voor zover daarvan in de erfpachtovereenkomst niet wordt afgeweken.

[redacted] [redacted] [redacted]

Artikel 6 Vervallenverklaring Optierecht

6.1 Indien en zodra Ontwikkelaar niet aan de in de artikelen 3.4, 4, 8 en 12 van onderhavige Optieovereenkomst en/of niet aan één of meer van de andere in onderhavige Optieovereenkomst en/of de 'Selectieleidraad kavel 4a en 4b Houthaven' neergelegde verplichtingen heeft voldaan, dan wel om andere reden de Erfpachtaanbieding niet binnen de in artikel 3.3 genoemde termijn heeft geaccepteerd, komt het Optierecht van rechtswege te vervallen en eindigt onderhavige Optieovereenkomst van rechtswege.

6.2 Indien vóór de in artikel 3.3 genoemde vervaldatum van het Optierecht vaststaat dat Ontwikkelaar niet op tijd aan de in artikel 6.1 bedoelde verplichtingen kan of wil voldoen, is de Gemeente bevoegd de onderhavige Optieovereenkomst buitengerechtelijk te beëindigen. Het Optierecht komt daarmee te vervallen.

6.3 Indien het Optierecht op de hiervoor aangegeven wijzen (artikel 6.1 en 6.2) komt te vervallen herneemt de Gemeente haar volledige vrijheid van handelen met betrekking tot de kavel. Alle aanspraken van Ontwikkelaar vervallen. De gemeente is in geen geval gehouden om voor dit verlies in welke vorm dan ook compensatie te bieden. Alle schade en kosten komen geheel voor rekening van Ontwikkelaar. Ontwikkelaar doet jegens de Gemeente afstand van iedere aanspraak op schadevergoeding. De Gemeente is gerechtigd om, in overeenstemming met het artikel 21.4, het Erfpachtrecht aan een derde partij aan te bieden. Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de verplichting van Ontwikkelaar om de Optievergoeding als bedoeld in artikel 3.4 aan de Gemeente te voldoen. Reeds betaalde Optievergoeding wordt niet gerestitueerd.

Artikel 7 Verplichtingen van de Gemeente

De Gemeente draagt met inachtneming van de Planning (artikel 12) en de bepalingen van deze Optieovereenkomst in haar hoedanigheid van eigenares van het Plangebied Houthaven (limitatief), zorg voor:

a) het Bouwrijp maken van de Bouwkavel en Bouwrijp leveren op uiterlijk de ingangsdatum Erfpachtrecht;
b) het toetsen van het door Ontwikkelaar voorgelegde VO, DO en BLVC-plan en, bij gebleken conformiteit ten aanzien van gemeentelijke eisen, voorwaarden en uitgangspunten, zoals opgenomen in deze Optieovereenkomst en bijlagen, het afgeven van een schriftelijk akkoord overeenkomstig de procedure als bedoeld in artikel 10;
c) het in procedure brengen van een (partiële) herziening van het Bestemmingsplan, mocht dat noodzakelijk zijn voor de verlening van een omgevingsvergunning voor het Bouwprogramma;
d) het voor zover mogelijk tijdelijk beschikbaar stellen van een, niet openbaar, bouwterrein (niet zijnde Bouwkavel) ten behoeve van de realisatie van het Bouwprogramma tegen een vaste huurprijs van € [redacted] per m^2 per jaar, enkel en alleen indien daartoe een huurovereenkomst tussen Partijen tot stand is gekomen;
e) het nader uitwerken van de Model erfpachtaanbieding tot een definitieve Erfpachtaanbieding na toetsing en akkoordbevinding door de Gemeente van het DO;
f) het splitsen in appartementsrechten voorafgaand aan de vestiging van het Erfpachtrecht, een en ander zoals nader uitgewerkt in de definitieve Erfpachtaanbieding;
g) het in voldoende mate bereikbaar zijn van het bouwterrein tijdens de bouw en de bereikbaarheid van de woningen na bouwkundige oplevering, waartoe de Gemeente zich zal inspannen;

[redacted] [redacted] [redacted]

h) de inrichting van openbare ruimte;
i) het uiterlijk drie maanden voor bouwkundige oplevering van de laatste woning behorende tot het Bouwprogramma, mits steigervrij, starten met de werkzaamheden ten behoeve van het ontgraven van een gedeelte van de gracht voor de woningen zodat de Ontwikkelaar de grond- en waterkerende deel van de gevel kan realiseren;

Artikel 8 Verplichtingen van Ontwikkelaar

8.1 Ontwikkelaar draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma volgens de Planning, op basis van deze Optieovereenkomst en de bijlagen. Onder ontwikkeling en realisering wordt mede verstaan:

a) het, overeenkomstig de procedure als bedoeld in artikel 10, ter toetsing aan de Gemeente voorleggen van het VO, DO en BLVC-plan;
b) het tijdig en ontvankelijk indienen van de aanvragen voor alle voor de realisering van het Bouwprogramma noodzakelijke vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen etc. en het spoedig aanleveren van aanvullende informatie, indien dat noodzakelijk is voor het verkrijgen van deze vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen etc.;
c) het voor eigen rekening en risico realiseren van huisaansluitingen voor de nutsvoorzieningen en de riolering,
d) het aansluiten van alle woningen op het stadswarmtenet en koudenetwerk van Westpoortwarmte en het hiertoe afsluiten van een Project Specifieke Overeenkomst (PSO) met Westpoortwarmte;
e) het voeren van overleg met betrokken instanties ten aanzien van de onderscheiden huisaansluitingen voor de nutsvoorzieningen en de riolering over de plaats waar en het tijdstip waarop onderscheiden huisaansluitingen moeten worden aangesloten op de netwerken voor het opstellen van het VO;
f) het melden van alle bouwwerkzaamheden bij het coördinatiestelsel 'Bouwprogramma van Amsterdam' en de 'Werkgroep Werk in Uitvoering' van de Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer uiterlijk 30 dagen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden
g) bij ontwerp rekening houden met hangende verlichting aan de gevel conform Programma van Eisen openbare verlichting overspanning bijlage 13

8.2 Indien enig onderdeel van de documenten, als bedoeld in het artikel 8.1a, 8.1b, 8.1d, en 8.1g in strijd is met het Bestemmingsplan, de Woningwet en de daarop gebaseerde regelgeving en/of de bepalingen van deze Optieovereenkomst en de bijlagen, zal Ontwikkelaar op eerste verzoek van de Gemeente het bewuste document voor eigen rekening zodanig aanpassen waardoor het alsnog voldoet aan de gestelde norm.

Artikel 9 Samenwerking/Overleg

9.1 De Gemeente en Ontwikkelaar zullen gedurende de looptijd van deze Optieovereenkomst structureel periodiek met elkaar overleggen over de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma, en elkaar van alle relevante ontwikkelingen zo spoedig mogelijk op de hoogte stellen. De structuur, inhoud en frequentie van dit overleg worden nader door Partijen uitgewerkt.

[redacted] [redacted] [redacted]

9.2 De Gemeente organiseert, indien zij dat wenselijk acht, een periodiek overleg tussen de Gemeente, Ontwikkelaar en de Ontwikkelaars van overige bouwprogramma's in de Houthaven met betrekking tot de voortgang en afstemming van de werkzaamheden die door Ontwikkelaar en de betreffende Ontwikkelaars worden uitgevoerd. Dit overleg dient onder andere ter afstemming van bouwlogistiek en het naleven van de BLVC-plannen. Ontwikkelaar dient aan dat overleg deel te nemen.

9.3 Het is Ontwikkelaar niet toegestaan om zonder toestemming van de Gemeente mededelingen aan derden te doen in verband met de Optieovereenkomst, anders dan noodzakelijk voor een correcte uitvoering van de Optieovereenkomst, zoals in het kader van overleg met overheden, onderaannemers, leveranciers en adviseurs, respectievelijk zoals gebruikelijk is.

Artikel 10 Toetsingsprocedure

10.1 Het VO, DO en BLVC-plan worden door Ontwikkelaar opgesteld nadat zij het overleg als bedoeld in artikel 8.1e hebben gevoerd, en dienen vervolgens aan de Gemeente ter accordering te worden voorgelegd.

10.2 Het VO, DO en BLVC-plan worden door de Gemeente getoetst aan de bepalingen in deze Optieovereenkomst en de uitgangspunten van de bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen.

10.3 Onderdeel van de toets door de Gemeente is de toets van het kwaliteitsteam. Die toetst de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit van de ontwerpen van de gebouwen, volgens het protocol supervisie, bijlage 5.

10.4 Onderdeel van de toets door de Gemeente is de toets op duurzaamheid aan de hand van bijlage 6.

10.5 De Gemeente stelt Ontwikkelaar zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen vier weken na de eerste aanlevering van de betreffende documenten schriftelijk op de hoogte van het resultaat van de toetsing. Indien Ontwikkelaar aanvullende informatie en/of gewijzigde documenten moet aanleveren, geldt andermaal een termijn van vier weken voor de toetsing na aanlevering. Indien de Gemeente niet binnen de hiervoor gestelde termijn het resultaat van de toetsing aan Ontwikkelaar kenbaar heeft gemaakt, kan Ontwikkelaar daar niet de conclusie aan verbinden dat het VO, DO en/ of BLVC-plan voor de Gemeente akkoord zal zijn bevonden.

10.6 Toetsing en accordering van een document door de Gemeente zal in geen geval aansprakelijkheid van de Gemeente ten aanzien van de inhoud ervan met zich meebrengen. Ontwikkelaar is en blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de inhoud van dit document.

10.7 Ontwikkelaar dient het Bouwprogramma te (laten) ontwikkelen en te realiseren strikt volgens de door hem aangegeven kwaliteitsniveau en kwaliteitseisen, vastgelegd in het door, de Gemeente getoetste en geaccordeerde DO. Ontwikkelaar dient volledig medewerking te verlenen aan eventuele controles van de Gemeente hierop tijdens het bouwproces en bij of na oplevering van (onderdelen van) het Bouwprogramma.

Artikel 11 Ingangsdatum erfpachtrecht

[redacted] [redacted] [redacted]

11.1 De Ingangsdatum Erfpachtrecht wordt bepaald op de 1e of 16e dag van de maand uiterlijk drie maanden na de datum, waarop de omgevingsvergunning voor het bouwen onherroepelijk is geworden, zijnde de datum ook waarop de Gemeente de Bouwkavel Bouwrijp aan Ontwikkelaar levert en Ontwikkelaar de Grondprijs verschuldigd is, een en ander onder voorbehoud van het bepaalde in de artikelen 6 en 11.2.

11.2 Indien de Gemeente de Bouwkavel niet op de in artikel 11.1 genoemde Ingangsdatum erfpachtrecht Bouwrijp aan Ontwikkelaar kan leveren, stelt de Gemeente Ontwikkelaar daar uiterlijk vier weken voor de Ingangsdatum erfpachtrecht schriftelijk van op de hoogte.
Partijen treden in overleg over de gevolgen van het uitstel en de nieuwe Planning.
De nieuwe, alternatieve Ingangsdatum erfpachtrecht zal nader worden bepaald op de 1e of 16e dag van de maand, die het dichtst ligt bij de datum, dat de Gemeente de Bouwkavel alsnog Bouwrijp kan leveren.
Indien Ontwikkelaar aangeeft aantoonbaar schade te lijden door de vertraagde bouwrijpe levering en de Gemeente ter zake een verwijt kan worden gemaakt, trachten Partijen in het genoemde overleg tot aanvullende afspraken te komen. Indien dit niet resulteert in een voor beide Partijen aanvaardbaar resultaat, kan dit door elk der Partijen worden aangemerkt als een geschil, als bedoeld in het artikel 23.

Artikel 12 Planning

12.1 De gemeente heeft in de Selectiebrochure (bijlage 10) en in het format mijlpalenplanning (bijlage 14) uiterste termijn na gunning opgenomen waaraan de Ontwikkelaar gebonden is. In het format mijlpalenplanning heeft de Ontwikkelaar op basis van de uiterste termijnen eigen data ingevuld. De Ontwikkelaar is ook aan deze data gebonden op basis van de randvoorwaarden zoals beschreven in deze overeenkomst (artikel 12) en in de mijlpalenplanning (bijlage 14). De door de Ontwikkelaar opgestelde mijlpalenplanning (bijlage 14) maakt onderdeel uit van deze Optieovereenkomst. Gemeente en Ontwikkelaar maken op basis van de door de ontwikkelaar overlegde en ondertekende mijlpalenplanning (bijlage 14) structuurafspraken en een gedetailleerde planning.

12.2 In geval van (dreigende) vertraging zullen Partijen elkaar onmiddellijk informeren en met elkaar in overleg treden om de vertragingen tot een minimum te beperken. De Planning kan alleen worden aangepast indien de Gemeente akkoord is met de aanpassing daarvan.
Indien Partijen overeenstemming bereiken over aanpassing van de Planning dan geldt de aangepaste planning als Planning in de zin van deze Optieovereenkomst.

Artikel 13 Kosten

Partijen dragen ieder de kosten die zij maken ter zake van de op hen rustende taken.

Artikel 14 Publiekrechtelijke taken Gemeente

14.1 De Gemeente heeft in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken een eigen verantwoordelijkheid, welke zich niet voor een privaatrechtelijke regeling leent en derhalve buiten de werking van deze Optieovereenkomst valt.

[redacted] [redacted] [redacted]

14.2 Met inachtneming van het artikel 14.1 zal de Gemeente zich inspannen om, voor zover dat in de onderhavige situatie van toepassing is, het in procedure brengen van een (partiële) herziening van het Bestemmingsplan, indien noodzakelijk voor de verlening van een omgevingsvergunning voor een Bouwprogramma dat in overeenstemming is met de Bouwenvelop, alsmede de verkrijging door Ontwikkelaar van overige benodigde juridisch planologische toestemming, zorgvuldig en voortvarend te doen verlopen.

14.3 De Gemeente is niet gehouden tot vergoeding van schade aan de zijde van Ontwikkelaar, die is veroorzaakt, doordat een overheid of een rechter geen of slechts gedeeltelijke medewerking verleent of komt tot (gedeeltelijke) schorsing of (gedeeltelijke) vernietiging van besluiten, die in het kader van deze Optieovereenkomst van belang zijn.

Artikel 15 Bijzondere omstandigheden

15.1 Indien Ontwikkelaar gedurende de looptijd van deze Optieovereenkomst tot de conclusie komt dat de realisering van het Bouwprogramma niet of, gelet op de Planning, niet tijdig mogelijk is, doordat de voor de realisering van het Bouwprogramma benodigde vergunningen en/of ontheffingen niet of niet tijdig kunnen worden verkregen, doet Ontwikkelaar de Gemeente opgave van de inspanningen, die zij gepleegd heeft ter zake van tijdige verkrijging van de benodigde vergunningen en/of ontheffingen en overlegt daartoe de aanwezige schriftelijke (bewijs)stukken.

15.2 De Gemeente beoordeelt de voornoemde opgave. Indien de Gemeente binnen vier weken na verkrijging van de opgave naar objectieve maatstaven gemeten moet vaststellen dat het Bouwprogramma inderdaad niet zal kunnen worden gerealiseerd doordat Ontwikkelaar de benodigde vergunningen en/of ontheffingen definitief niet zal kunnen verkrijgen, en aan Ontwikkelaar ter zake geen verwijt kan worden gemaakt, dan meldt de Gemeente dit schriftelijk aan Ontwikkelaar en treden Partijen met elkaar in overleg over een aanpassing van deze Optieovereenkomst. Aanpassing van deze Optieovereenkomst zal alsdan zodanig geschieden dat een gewijzigd Bouwprogramma en/of gewijzigde Planning wordt overeengekomen, welke zoveel mogelijk aansluit bij deze Optieovereenkomst en waarbij de belangen van beide partijen worden meegewogen.

15.3 Indien de Gemeente binnen vier weken na de verkrijging van voornoemde opgave moet vaststellen dat Ontwikkelaar een verwijt kan worden gemaakt voor het niet verkrijgen van de benodigde vergunning en/of ontheffingen, is de Gemeente bevoegd om deze Optieovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden.

15.4 Indien het overleg als bedoeld in het artikel 15.2 niet binnen acht weken na datum van verzending van voornoemde opgave heeft geleid tot schriftelijke aanpassing van deze Optieovereenkomst, is elk der Partijen bevoegd deze Optieovereenkomst met onmiddellijke ingang en zonder rechtelijke tussenkomst te ontbinden. Ontwikkelaar heeft deze bevoegdheid niet indien zij verwijtbaar heeft gehandeld als bedoeld in artikel 15.3. Partijen kunnen overeenkomen dat de in dit artikel genoemde termijn van acht weken wordt verlengd met een nader te bepalen periode.

Artikel 16 Financiële verplichtingen

[redacted] [redacted] [redacted]

16.1 De vaste grondprijzen voor bouwkavel 4a en 4b bedraagt € [redacted] excl btw (prijspeil mei 2015)

16.2 Over de periode vanaf prijspeil gunning tot en met toepassing van artikel 11 te bepalen Ingangsdatum erfpacht wordt de Grondwaarde geïndexeerd op basis van wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De indexering zal worden opgeschort indien en voor zover het niet realiseren van de Planning aan de Gemeente toerekenbaar is.

De Grondwaarde wordt daartoe vermenigvuldigd met het prijsindexcijfer voor de kalendermaand liggend vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin erfpachtuitgifte plaatsvindt. Indien CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zo veel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede Partij aan de directeur van CBS een uitspraak worden gevraagd die voor Partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door Partijen elk voor de helft gedragen.

16.3 De (index)canon of de afkoopsom, mocht Ontwikkelaar opteren voor afkoop van haar canon verplichting gedurende een erfpachttijdvak van 50 jaar, alsmede de omzetbelasting zijn door Ontwikkelaar verschuldigd vanaf de Ingangsdatum erfpachtrecht.

16.4 De Optievergoeding voor de Bouwkavel bedraagt € [redacted] ex btw. Ontwikkelaar is de Optievergoeding verschuldigd overeenkomstig de bepalingen in de artikelen 3.3 en 3.4.

Artikel 17 Erfpacht

17.1 De Gemeente geeft in erfpacht uit aan Ontwikkelaar en Ontwikkelaar aanvaardt in erfpacht de Bouwkavel tegen een (index)canon die met toepassing van artikel 16.2 zal worden bepaald op basis van de geïndexeerde Grondprijs. Voor zover van toepassing dient hieronder mede begrepen te worden de uitgifte van op de Bouwkavel door de Gemeente gevormde hoofd- en/of onderappartementsrechten dan wel de uitgifte van een combinatie van een opstalrecht en erfpacht(en), wat nader is uitgewerkt in de Model erfpachtaanbieding.

17.2 De uitgifte zal plaatsvinden onder de Algemene Bepalingen 2000 (bijlage 2).

17.3 Indien in de uitgifte een recht van opstal betrokken is, zullen de Algemene Bepalingen 2000 in analogie van toepassing worden verklaard op het recht van opstal. Voor de verdere inhoud van de, in de erfpacht(uitgifte)akte op te nemen, algemene en bijzondere voorwaarden verwijst de Gemeente naar de Model erfpachtaanbieding.

17.4 De Gemeente werkt de Model Erfpachtaanbieding, aan de hand van het in het kader van de toetsing DO door Ontwikkelaar aan te leveren overzicht van te realiseren bestemmingen, oppervlakten, v.o.n. prijzen en de gewenste erfpachtuitgiftestructuur, uit tot een definitieve erfpachtaanbieding, welke na onvoorwaardelijke acceptatie ervan door Ontwikkelaar als grondslag zal dienen voor de erfpacht(uitgifte)akte. De Gemeente stuurt de definitieve Erfpachtaanbieding uiterlijk vier weken na dagtekening van het schriftelijke akkoord op het DO naar Ontwikkelaar.

[redacted] [redacted] [redacted]

17.5 De verdeling over de te realiseren bestemmingen van de geïndexeerde Grondprijs zal door de Gemeente overeenkomstig het ten tijde van uitgifte erfpacht door haar gevoerde grond prijsbeleid worden bepaald op basis van de door Ontwikkelaar aan te leveren V.O.N.-prijs, de gebruiksoppervlak van de woningen, het bruto vloeroppervlak (voor niet-woonbestemmingen) en het aantal gebouwde parkeerplaatsen.

17.6 Indien Ontwikkelaar niet binnen zes maanden na de Ingangsdatum Erfpachtrecht daadwerkelijk met de bouw van het kavel is aangevangen en daarmee voortvarend doorgaat, is de Gemeente, overeenkomstig het artikel 21.1, gerechtigd deze Optieovereenkomst zonder rechtelijke tussenkomst te ontbinden.

Artikel 18 Communicatie

18.1 Ontwikkelaar dient alle potentiële kopers en huurders van de woningen in het Bouwprogramma er op te wijzen dat zij niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning voor het parkeren in de openbare ruimte.

18.2 Ontwikkelaar dient alle potentiële kopers en/of huurders van de woningen in het Bouwprogramma optimaal voor te lichten over de milieuaspecten van hun toekomstige woonsituatie en dient het bestaan van het convenant tussen de gemeente, de provincie en een aantal bedrijven in Westpoort hieromtrent (document zoals vermeld onder 2.2 – a) op te nemen in de koop- en/of huurovereenkomsten, zodat (potentiële) kopers en huurders zich bewust zijn van de mogelijke overlast, afkomstig van bedrijven in Westpoort. Ontwikkelaar neemt de tekst hieromtrent uit de Model Erfpachtaanbieding (Erfpacht voorwaarde 11) op in de koop- en/of huurovereenkomsten.

Artikel 19 Overdracht rechten en verplichtingen

19.1 De rechten en verplichtingen uit deze Optieovereenkomst zijn niet overdraagbaar, tenzij Gemeente daar voorafgaand schriftelijke toestemming voor heeft verleend. De Gemeente is bevoegd om aan deze toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

19.2 Indien Ontwikkelaar het recht van erfpacht wil doen vestigen op naam van een ander, behoeft zij voorafgaand schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente is bevoegd aan deze toestemming voorwaarden te verbinden. Tot die voorwaarden zal in ieder geval behoren de voorwaarde dat Ontwikkelaar en de ander na de vestiging van het recht van erfpacht hoofdelijk gebonden zullen zijn tot gehele nakoming van de verplichtingen van Ontwikkelaar uit hoofde van deze Optieovereenkomst.

Artikel 20 Duur van de Optieovereenkomst

Deze Optieovereenkomst wordt aangegaan voor de duur van de ontwikkeling en realisering van het Bouwprogramma of zoveel eerder als deze Optieovereenkomst tussentijds wordt beëindigd.

Artikel 21 Opzegging of ontbinding van de Optieovereenkomst

[redacted] [redacted] [redacted]

21.1 De Gemeente is gerechtigd deze Optieovereenkomst per aangetekende brief, zonder rechterlijke tussenkomst en met onmiddellijke ingang op te zeggen c.q. te beëindigen indien:

a) (tijdige) betaling van de Optievergoeding, als bedoeld in het artikel 16.4, uitblijft;
b) blijkt dat Ontwikkelaar in strijd heeft verklaard met de hierna in artikel 25 opgenomen integriteitscalusule en/of hier op enig later moment niet aan voldoet of aan Ontwikkelaar met toepassing van de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) een vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of goedkeuring wordt geweigerd dan wel zo'n vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of goedkeuring wordt ingetrokken;
c) Ontwikkelaar in surseance van betaling of in staat van faillissement verkeert;
d) Ontwikkelaar de in de Planning opgenomen mijlpalen niet behaalt binnen de in de Planning opgenomen uiterste data.
e) in alle andere situaties, waarvan in deze Optieovereenkomst concreet is bepaald dat die de mogelijkheid tot voortijdige beëindiging bieden.

21.2 Partijen zijn gerechtigd van deze Optieovereenkomst in rechte ontbinding te vorderen, indien de andere Partij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, waarbij een redelijke termijn voor de nakoming wordt gegeven, tekortschiet in de nakoming van een of meer krachtens deze Optieovereenkomst op die Partij rustende verplichtingen, tenzij de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. Partijen zijn niet bevoegd deze Optieovereenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden door middel van een buitenrechtelijke verklaring, behoudens de aan de Gemeente in deze Optieovereenkomst daartoe gegeven mogelijkheden.

21.3 De Gemeente is na beëindiging van de Optieovereenkomst op grond van artikel 21.1 of 21.2 gerechtigd om teruglevering van de Bouwkavel te vorderen in eenzelfde staat als waarin zij deze Bouwrijp heeft geleverd aan Ontwikkelaar. Beëindiging van de Optieovereenkomst leidt in principe ook tot beëindiging van de erfpachtrechten, welke beëindiging bij notariële akte dient te worden geconstateerd. Tot dan toe gemaakte kosten en eventuele schade voor Ontwikkelaar of kosten om de Bouwkavel weer in oorspronkelijke staat terug te leveren worden onder geen beding door de Gemeente vergoed. Er bestaat evenmin een aanspraak op een alternatieve locatie of enig andere vorm van compensatie.

21.4 Na opzegging of ontbinding van de Optieovereenkomst vervalt de ontwikkelaanspraak van Ontwikkelaar op de Bouwkavel en is de Gemeente gerechtigd om voor de ontwikkeling en erfpachtuitgifte van de Bouwkavel een derde partij te contracteren met inachtneming van artikel 6.3.

21.5 De Gemeente is na opzegging of ontbinding van de Optieovereenkomst gerechtigd om de (intellectuele) eigendomsrechten en/of gebruiksrechten van alle door Ontwikkelaar in het kader van de Optieovereenkomst geproduceerde en/of aangewende (plan)producten te verwerven, mits Partijen voorafgaand aan die verwerving overeenstemming hebben bereikt over de vergoeding door de Gemeente van de ter zake door Ontwikkelaar gemaakte redelijke kosten en de contracten/contractspartijen van Ontwikkelaar zulks toelaten.

Artikel 22 Overige bepalingen

22.1 De Optieovereenkomst en de bijlagen kunnen slechts worden gewijzigd, indien Partijen daarover schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.

[redacted] [redacted] [redacted]

22.2 De bij de Optieovereenkomst behorende bijlagen genoemd in artikel 2.1 maken integraal onderdeel uit van de Optieovereenkomst. Bij strijdigheid tussen de Optieovereenkomst en één van de bijlagen prevaleert de Optieovereenkomst.

Artikel 23 Geschillen

Op de Optieovereenkomst is Nederlands Recht van toepassing. Geschillen zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Amsterdam.

Artikel 24 Mededelingen

24.1 Mededelingen ter zake van de Optieovereenkomst dienen schriftelijk te geschieden.

24.2 De Gemeente respectievelijk Ontwikkelaar kiezen daartoe woonplaats op de volgende adressen:

Gemeente Amsterdam
Weesperplein 8 te Amsterdam (postadres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam)

Ontwikkelaar
VORM Ontwikkeling B.V.: Veerweg 165 te Papendrecht
(postadres: Postbus 16, 3350 AA Papendrecht)

Artikel 25 Integriteitclausule

25.1 Ontwikkelaar verklaart dat hij op het moment van sluiten van de Optieovereenkomst geen van de volgende misdrijven, overtredingen of gedragingen heeft gepleegd of heeft begaan en op dat moment geen van de onderstaande omstandigheden op hem van toepassing is:

a) deelneming aan een criminele organisatie;
b) omkoping;
c) valsheid in geschrifte;
d) ter eigen bevoordeling opzettelijk nalaten gegevens te verstrekken, terwijl daar een wettelijke verplichting toe bestaat;
e) misbruik van subsidie;
f) heling;
g) witwassen;
h) schending van ambts-, beroeps- of bedrijfsgeheimen;
i) afpersing;
j) bedreiging;
k) oplichting;
l) bedrog;
m) milieudelicten, die volgens het Nederlandse recht als misdrijf gelden en milieudelicten, die als overtreding gelden indien een Partij hiervoor meerdere malen veroordeeld is;
n) diefstal;
o) verduistering;
p) delicten die naar hun aard zijn aan te merken als delicten in strijd met de

[redacted] [redacted] [redacted]

beroeps-gedragsregels;

q) het doen van een gift of belofte of het aanbieden van een dienst, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd iemand iets te laten doen wat in strijd is met zijn plicht;
r) het verstrekken van onjuiste gegevens of het ten onrechte niet verstrekken van juiste gegevens, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd financieel voordeel te behalen;
s) het handelen of nalaten, waardoor de lichamelijke integriteit van werknemers of andere personen ernstig in gevaar wordt gebracht;
t) het opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom als bedoeld in het artikel 56.1 van de Mededingingswet;
u) het door een, bij wet met het houden van toezicht op de nakoming van specifieke wetgeving belaste, autoriteit opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom;
v) gefinancierd worden met, uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;
w) voornemens zijn bij de uitvoering van die opdracht strafbare feiten te plegen;
x) een dagvaarding ontvangen hebben, waarbij een delict, als bedoeld in dit artikel, ten laste wordt gelegd;
y) anderszins dan door het ontvangen van een dagvaarding op de hoogte zijn van het feit dat strafvervolging tegen hem is ingesteld ten aanzien van een delict, als bedoeld in dit artikel;
z) andere delicten en gedragingen of omstandigheden, die naar hun aard zijn aan te merken als ernstige fout in de uitoefening van het beroep.

25.2 Gedurende de looptijd van de Optieovereenkomst is Ontwikkelaar verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat hij zich onthoudt van gedragingen, als bedoeld in het artikel 25.1.

25.3 De Gemeente is, overeenkomstig het artikel 21.1, gerechtigd om de uitvoering van elke overeenkomst met Ontwikkelaar op te schorten of de Optieovereenkomst met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden, zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade van Ontwikkelaar te vergoeden, indien:

a) een of meerdere van de feiten of omstandigheden, als bedoeld in het artikel 25.1, op Ontwikkelaar van toepassing zijn;
b) Ontwikkelaar ten tijde van het sluiten van de Optieovereenkomst niet overeenkomstig de waarheid verklaard heeft ten aanzien van de feiten/omstandigheden, als bedoeld in de artikelen 25.1 en 25.4.

25.4 Ontwikkelaar verklaart geen kennis te hebben van feiten of omstandigheden, als bedoeld in het artikel 25.1, die van toepassing zijn op aan Ontwikkelaar gelieerde partijen. Personen of partijen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan Ontwikkelaar, indien zij:

a) direct of indirect leiding geven aan Ontwikkelaar;
b) bij de uitvoering van de Optieovereenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
c) zeggenschap hebben over Ontwikkelaar;
d) aan Ontwikkelaar vermogen verschaffen;
e) in een zakelijk samenwerkingsverband tot Ontwikkelaar staan;
f) op Ontwikkelaar anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.

[redacted] [redacted] [redacted]

25.5 Indien de Gemeente de Optieovereenkomst op basis van het artikel 25.3 opzegt of op grond van dwaling de Optieovereenkomst vernietigt, zal Ontwikkelaar, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de Gemeente een onmiddellijk opeisbare en verschuldigde boete verbeuren ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de Gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen als daarvoor gronden zijn, behoudens rechterlijke matiging.

25.6 Ontwikkelaar vrijwaart de Gemeente van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de Optieovereenkomst door de Gemeente op grond van het artikel 25 van de Optieovereenkomst.

25.7 Indien gedurende de looptijd van de Optieovereenkomst blijkens een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat Ontwikkelaar een handeling, als bedoeld in het artikel 25.1, heeft verricht of indien Ontwikkelaar ter zake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolging tegen hem is ingesteld, zal Ontwikkelaar zulks onverwijld aan de Gemeente melden.

25.8 Gedurende de looptijd van de Optieovereenkomst heeft de Gemeente de bevoegdheid om Ontwikkelaar te screenen op het van toepassing zijn van een van de feiten of omstandigheden, als bedoeld in het artikel 25.1. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van Ontwikkelaar nodig heeft, zal Ontwikkelaar hier op eerste verzoek aan voldoen.

Aldus in tweevoud opgesteld en ondertekend te Amsterdam op 10 februari 2016.

[redacted]

Gemeente Amsterdam
Dhr. [redacted]

[redacted]

VORM Ontwikkeling B.V.
Dhr. [redacted]

[redacted]

BPD Ontwikkeling B.V.
Dhr. [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Bijlage 1

[redacted]

[redacted]

[redacted]

ROUTHAVEN



Gemeente
Amsterdam

Bouwenvelop kavel 4a & 4b
(Eiland 4: Narva-eiland)

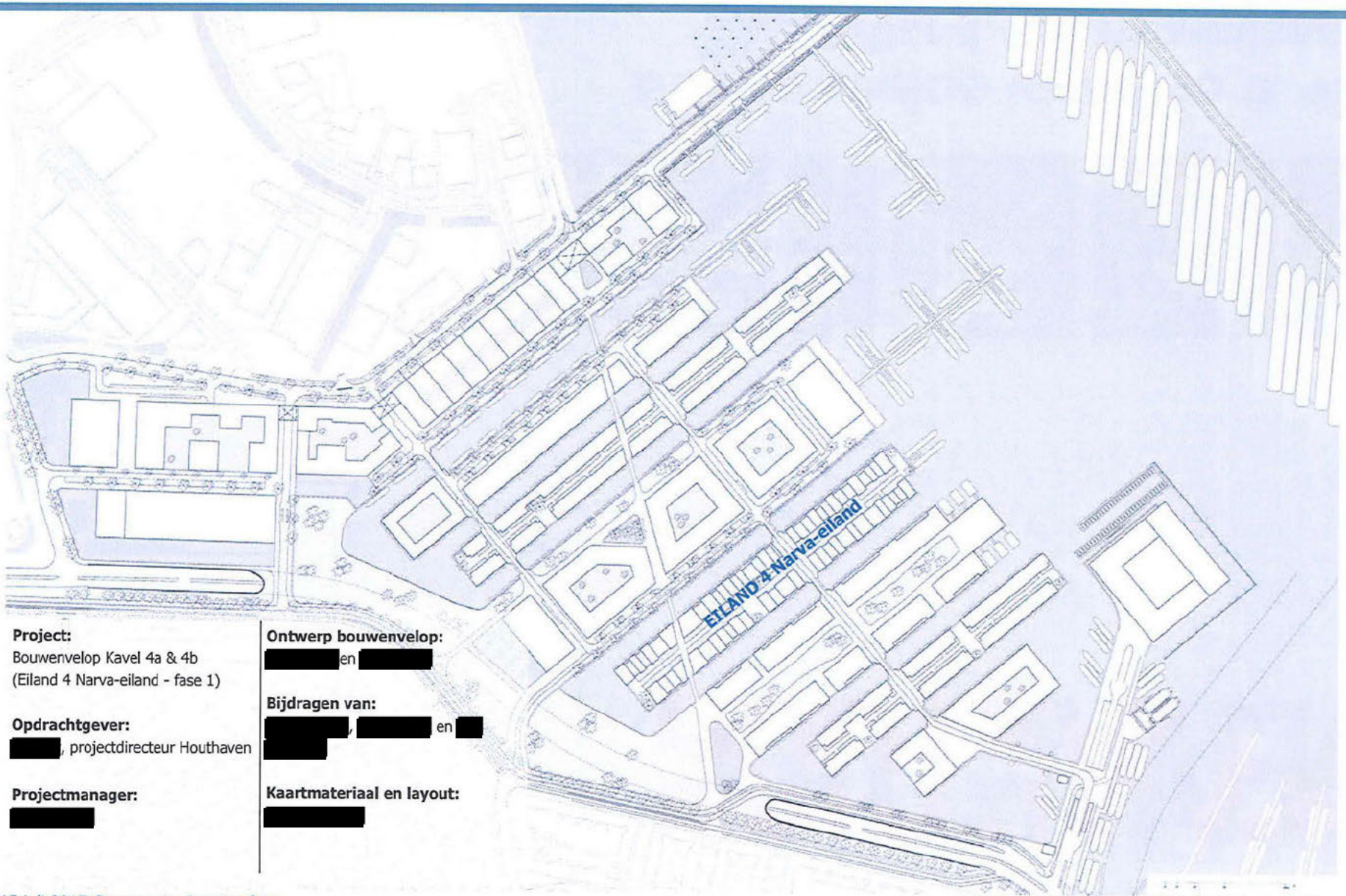
15 juli 2015

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]



Project:
Bouwenvelop Kavel 4a & 4b
(Eiland 4 Narva-eiland - fase 1)

Opdrachtgever:
[redacted], projectdirecteur Houthaven

Projectmanager:
[redacted]

Ontwerp bouwenvelop:
[redacted] en [redacted]

Bijdragen van:
[redacted], [redacted] en [redacted]

Kaartmateriaal en layout:
[redacted]

15 juli 2015 **Gemeente Amsterdam**

HOUTHAVEN **BOUWENVELOP KAVEL 4a & 4b**

[redacted]

[redacted]

Inleiding 3

1 Context 5
1.1 Stedenbouwkundig plan 5
1.2 Bestemmingsplan 7
1.3 Beeldkwaliteitplan 8

2 Ruimtelijke randvoorwaarden 11
2.1 Programma 11
2.2 Ruimtelijke randvoorwaarden kavel 12

3 Openbare ruimte 21

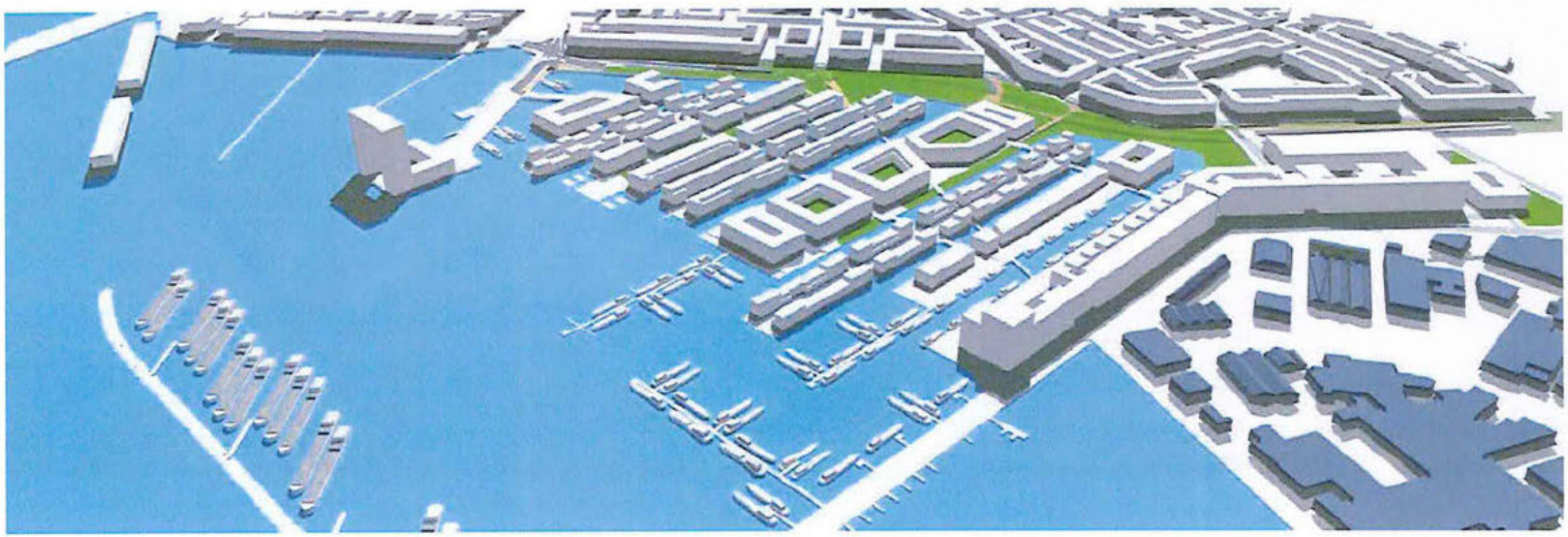
4 Duurzaamheid 24

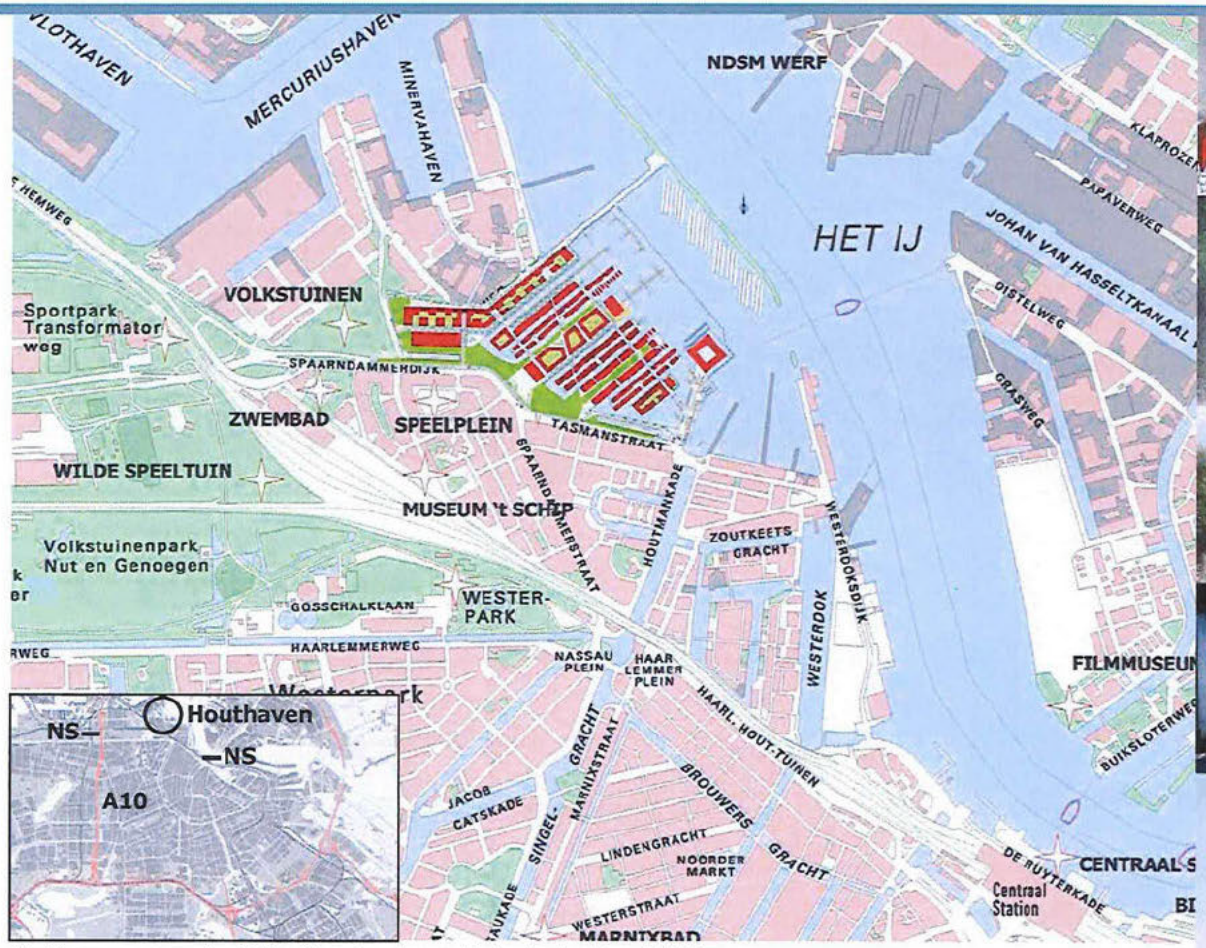
Bijlage: referentiemodellen 26

Bijlage: basiskwaliteit woningbouw 29

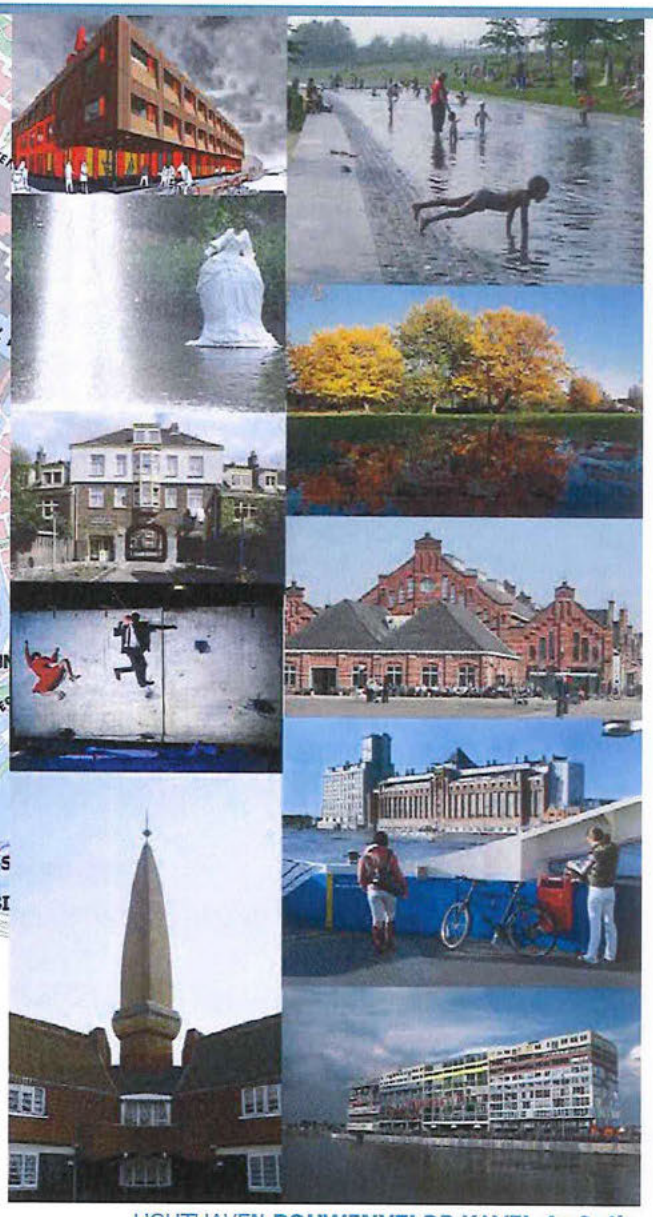
Bijlage: toegankelijkheidseisen parkeergarages 30

Bijlage: voorbeelden steigers 31





Houthaven en omgeving (afbeelding toont verouderde plankaart van 2011)



Inleiding

De komende jaren zal de ontwikkeling van eilanden en bebouwing in de Houthaven plaatsvinden.

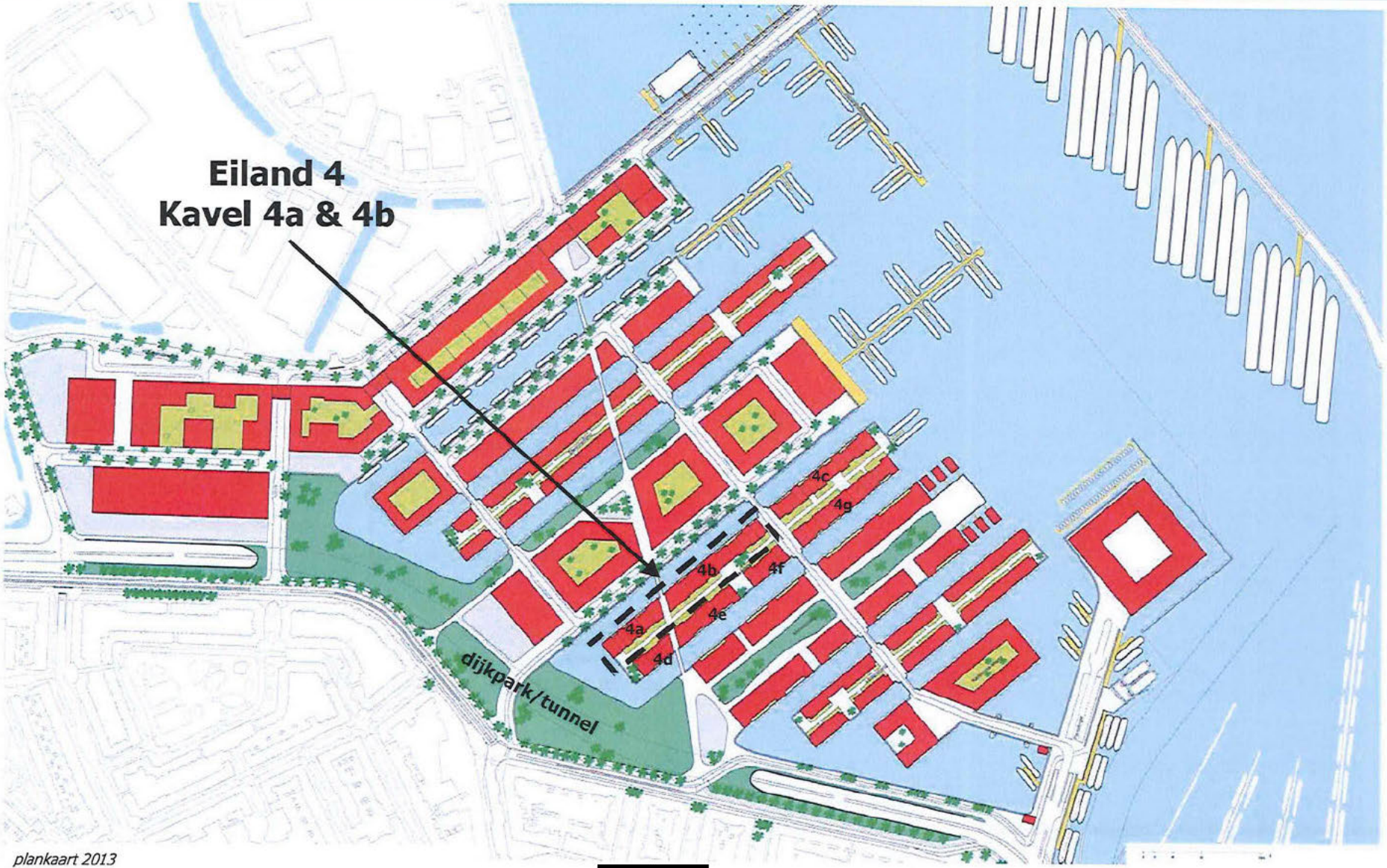
Voor de ontwikkeling van de verschillende kavels worden ontwikkelovereenkomsten gesloten waarvan dit document, de bouwenvelop, een onderdeel is. In de bouwenvelop worden de noodzakelijke eisen met betrekking tot stedenbouw, het programma en welstandscriteria uiteengezet. Binnen deze kaders biedt de bouwenvelop de ontwikkelaar ruimte voor optimalisatie.

Deze bouwenvelop bevat de bouwregels voor de kavel 4a & 4b. Op de kavel worden koopwoningen gerealiseerd.

In de lange planvormingstijd zijn de verschillende kaderstukken door diverse oorzaken aangepast, zoals het Stedenbouwkundig Plan en het Plan Openbare Ruimte. Ook is het totaal programma voor de Houthaven substantieel verkleurd naar meer woningen. Een en ander heeft niet altijd geleid tot een integrale aanpassing van de kaders, waardoor soms meerdere stukken geraadpleegd moeten worden voor hetzelfde kader.

Op de stedenbouwkundige plankaart op pagina 4 zijn alle wijzigingen doorgevoerd. De meeste afbeeldingen in deze bouwenvelop zijn geactualiseerd op de aanpassingen. Het Beeldkwaliteitplan Houthaven (zie paragraaf 1.3) wordt niet geactualiseerd, omdat het plan qua visie niet veranderd is. Het Plan Openbare Ruimte Houthaven (zie hoofdstuk 3) wordt in het najaar van 2015 geactualiseerd.

[redacted]



plankaart 2013

[redacted]

[redacted]

1 Context

1.1 Stedenbouwkundig plan Houthaven

Het Stedenbouwkundig Plan Houthaven is beschikbaar op www.houthaven.nl onder downloads.

De hoofdopzet van het stedenbouwkundige plan (SP 2006 met aanvullingen 2007) is het maken van eilanden in het IJ. Daarvoor wordt het land afgegraven naar de Spaarndammerdijk toe. Ook wordt een gedeelte juist opgespoten en steken de zo ontstane eilanden verder het IJ in.

De eilanden hebben elk een eigen karakter. Dit karakter ligt ingebed in de maat van elk eiland, de gekozen verkaveling en de architectuur.

De richting van de eilanden is gebaseerd op de oude insteekhavens die oorspronkelijk aanwezig waren. Ook de Spaarndammerdijk wordt als landschappelijk element in ere hersteld. Het water is weer terug aan de dijk en vanuit de Spaarndammerbuurt is direct zicht op het IJ.

De relatie tussen de Spaarndammerbuurt en de Houthaven is groot. Ze sluiten ruimtelijk, functioneel, sociaal en economisch op elkaar aan. Bewoners uit de Houthaven zullen winkelen in de Spaarndammerstraat; bewoners van de Spaarndammerbuurt maken gebruik van de scholen en de groene plekjes en pleintjes in de Houthaven. Voor een goede verbinding tussen beide buurten wordt het doorgaande verkeer op de Tasmanstraat/Spaarndammerdijk in een tunnel ondergebracht. Uiteindelijk worden de Spaarndammerbuurt en de Houthaven één ongedeelde buurt. Het park boven de tunnel vormt de verbindende schakel tussen beide buurten.

De Houthaven wordt autoluw en groen in opzet. Dit betekent dat een aantal eilanden autovrij zijn en dat bomen en groene openbare ruimte prominent in het plan aanwezig zijn.

Eiland 4
Op eiland 4 wordt gewoond. De tegenovergelegen kavel 4 d-e-f- is reeds gegund. De ontwikkelaar werkt aan een bouwplan met een gevarieerd woningaanbod met maisonnettes en appartementen. Alle woningen zijn koopwoningen. Het plan bevat een geheel verdiepte parkeergarage. Begin 2016 is de start bouw gepland.

Op het naastgelegen eiland 3 worden meerdere niet-woonfuncties op het eiland gerealiseerd. Aan de oostzijde zijn in de plint niet-woonfuncties mogelijk gemaakt. Deze niet-woonfuncties liggen in het verlengde van de Spaarndammerstraat. Op kavel 3a is een nieuwe basisschool gebouwd. De school is in 2014 in gebruik genomen door 'Wereldschool Amsterdam' en de Brede School 'De Spaarndammerhout'. Daarnaast biedt het gebouw ruimte voor horeca, bedrijven en verschillende vormen van kinderdagopvang. Het programma van Kavel 3b bestaat uit seniorenwoningen, zowel sociale huur als markthuur. Op Kavel 3d worden markwoningen gerealiseerd. En Kavel 3e bevat een hotel met horeca.

Op Eiland 5 wordt ook een woonprogramma gerealiseerd. Op kavel 5c ontwikkelt de De Key sociale huurwoningen. De overige kavels bevatten een programma met marktwoningen. Op kavel 5 d-e zal bij selectie van een marktpartij mede opdrachtgeverschap een rol spelen.

[redacted]



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "De Houthaven 2013"

Plangebied
- Plangebiedgrens

Bestemmingen
- GD-3 Gemengd - 3
- GD-4 Gemengd - 4
- GD-5 Gemengd - 5
- GD-6 Gemengd - 6
- GD-7 Gemengd - 7
- G Groen
- V-3 Verkeer - 3
- V-4 Verkeer - 4
- WA-1 Water - 1
- WA-2 Water - 2
- WA-3 Water - 3
- WA-4 Water - 4
- WA-5 Water - 5
- W Wonen

Dubbelbestemmingen
- WS-WK Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen
- geluidzone - industrie - westpoort
- geluidzone - industrie Cornelis Douwesterrein en Westpoort

Functieaanduidingen
- (b) bedrijf
- (br) brug
- (-h) horeca uitgesloten
- (pg) parkeergarage
- (ste) steiger
- (vr) verblijfsrecreatie
- (v) verkeer
- (wl) woonschepenligplaats

Bouwvlak
- bouwvlak

Bouwaanduidingen
- [ond] onderdoorgang

Maatvoeringaanduidingen
- maatvoeringsvlak
- minimum bouwhoogte (m)
- maximum bouwhoogte (m)

Verklaring
- topografische gegevens en bestaande ondergrond

Planinformatie

Datum	Planstatus	Informatie bij	Stadsdeel West
	Concept	Gemaakt door	Van Riezen & Partners
4 juni 2013	Voorontwerp		
12 augustus 2013	Ontwerp		
18 februari 2014	Vastgesteld	Schaal	1:1000
	Onherroepelijk	Papierformaat	1500 x 860 mm
	Geconsolideerde versie	Plancode	NL.IMRO.0363.E1306BPSTD-VG01

Bestemmingsplan De Houthaven 2013

[redacted]

[redacted]

1.2 Bestemmingsplan De Houthaven

Het bestemmingsplan "De Houthaven 2013" is op 18 februari 2014 vastgesteld door de stadsdeelraad en in werking getreden. Op 31 juli 2014 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan is in te zien en te downloaden via www.ruimtelijkeplannen.nl door te zoeken op de naam "De Houthaven 2013".

De plankaart en de regels van het bestemmingsplan zijn uiteraard bepalend voor de ontwikkeling van de kavel. De bestemmingsplanregels bieden veel ruimte aan ontwikkelingen, in de bouwenvelop kunnen die verder ingeperkt worden. De afspraken in de bouwenvelop zijn dan bepalend.

Kavel 4a & 4b valt binnen de bestemming 'Wonen'. Het maximum bebouwingspercentage is 100 en de maximum bouwhoogte is 17 meter (t.o.v. peil is 0,60 +NAP).

1.3. Beeldkwaliteitplan Houthaven

Het Beeldkwaliteitplan is te downloaden via www.houthaven.nl onder downloads.

Het beeldkwaliteitplan (2007) geeft richtlijnen voor de bebouwde ruimte met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het plan te waarborgen. Het beeldkwaliteitplan is gemaakt door de supervisor, Sjoerd Soeters.

In het beeldkwaliteitplan krijgen de verschillende eilanden thema's mee, die een relatie hebben met Amsterdam en zorgen voor het onderscheid van de verschillende eilanden.
Warm en informeel zijn sleutelbegrippen bij de architectonische uitwerking.

De thematiek voor eiland 4 is "Vrijbuiters".



Bijlagen




afwisseling in vorm en kleur


afwisseling in architectuur


gegroeide reeks


daklandschap


individuele panden

Uit: Beeldkwaliteitplan Houthaven:

4.5 Eiland 4





Thematiek

Thema	Vrijbuiters. Vrijheid, blijheid en tolerantie.
Hoofdkarakteristieken	Individuele huizen. Een rijk beeld ontstaat van een reeks verschillende panden. Beeld van een gegroeide reeks gebouwen met een grote variatie aan bouwstijlen, typologieen en korrels. Ruimte voor experimenten en jonge architecten. Vrijere richtlijnen voor de beeldkwaliteit, wel waken voor te extreme verschillen.
Referenties	Individuele architectonische rijkdom van de Scheepstimmermanstraat in Amsterdam Kleurrijke reeks van gebouwen in Port Grimaud.

Korrelgrootte en profiel

Korrel	Grootte van de korrel varieert en drukt individualiteit uit. Een mix van verschillende architecten of verschillende ontwerpen van een aantal architecten.
Profiel *	Vier bouwlagen, veel subtiele verschillen in bouwhoogte. Hoogteverschillen zijn niet meer dan twee verdiepingen.
Dakvorm **	Verschillende dakvormen mogelijk in relatie tot geluidswerende maatregelen.

Organisatie

Ontsluiting	Maaiveldontsluiting.

Gevelopbouw en plastiek

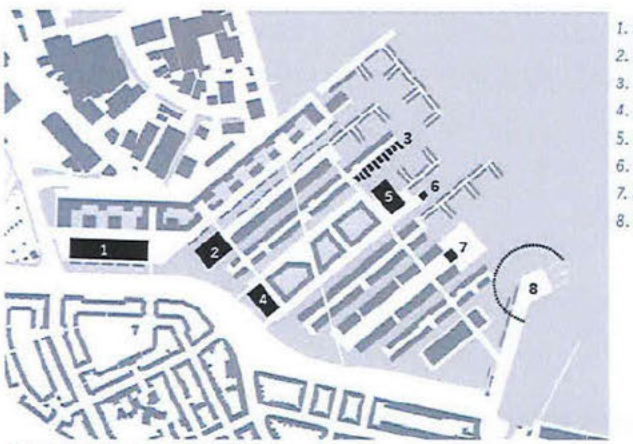
Geleding	Door een reeks van individuele gebouwen overheerst de verticaliteit.
Plastiek	Veel verspringingen in rooilijnen en dakhoogte geven de gebouwen onderscheidend vermogen. Veel uitbouwen en terugliggende gevelvlakken.
Expressiemiddelen	Veel verschillende expressiemiddelen zijn mogelijk, zoals bijvoorbeeld buitenruimten, overstekken, uitkragingen of andere ornamenten.

Materiaal en kleur

Materiaal	Verschillende soorten baksteen, hout, beton, staal, glas, etc.
Kleur	Veel kleuren toegestaan. Geen gelijksoortige kleuren langdurig naast elkaar. Extreme verschillen in materiaal- en kleurgebruik zijn niet toegestaan.

* Uitgangspunt voor het maximale bouwvolume is de Bouwenvelop. De maximale bouwhoogte is te vinden in de doorsnede op pagina 19 van de Bouwenvelop.

** Opmerking bij "dakvorm": Maatregelen betrekking tot geluidwerende bouwlagen zijn in principe niet meer aan de orde in het bestemmingsplan "De Houthaven 2013". Ten behoeve van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bouwplan met een geluidsgevoelige bestemming dient de ontwikkelaar een geluidsonderzoek te laten verrichten om aan te tonen dat voldaan wordt aan de wettelijk vereisten.



1. Entreegebouw
2. Spijkerblok
3. Watervilla's
4. Schoolblok
5. Hotelblok
6. Horeca aan water
7. Paviljoen
8. Pontsteiger

Bijzondere gebouwen in de Houthaven



[redacted]

[redacted]

2 Ruimtelijke randvoorwaarden

2.1 Programma

Eiland 4 is opgedeeld in vier kavels: kavel 4a & 4b, kavel 4c, kavel 4d, 4e & 4f en kavel 4g. Dit boekje beschrijft alleen de kavel 4a & 4b.

Wonen:
Om het programma per kavel te berekenen zijn referentiemodellen gemaakt. Uitgangspunt voor woonprogramma is een referentiewoning van 120 m2. De referentiemodellen zijn als bijlage in dit boekje opgenomen. Op de kavel 4a & 4b zijn volgens het referentiemodel 75 woningen mogelijk.

Op basis van de referentiemodellen wordt het programma voor de ontwikkelovereenkomst bepaald. Op kavel 4a & 4b worden woningen in de vrije marktsector gerealiseerd. Ten opzichte van de referentiemodellen in de bijlage mag het programma maximaal 10% worden opgehoogd. Dat leidt tot het volgende maximaal aantal woningen:
Kavel 4a & 4b : max. 83 woningen

In de Houthaven moet 80% van alle eenlaagse woningen op de begane grond of bereikbaar met een lift voldoen aan de basiseisen voor aanpasbare nultredenwoningen, zoals omschreven in de bouwbrief 2011-116 over de Basiskwaliteit woningbouw marktsector Amsterdam. Ook dienen al deze woningen goed toegankelijk te zijn vanaf de openbare weg met een maximaal hoogte verschil van 2 cm (zie bijlage pagina 29). Op www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwen-verbouwen/bouwbrieven-0/ zijn de bouwbrief en toelichting te downloaden.

Overig programma:
In het bestemmingsplan staat aangegeven dat naast de functie wonen, praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis toegestaan. Hieronder wordt verstaan: dienstverlening of bedrijf, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft.

Daarnaast is op eiland 4 één horecavestiging toegestaan als volgt:
Categorie 1: Fastfood, max 100 m2 bvo;
Categorie 3: café, max 150 m2 bvo; of
Categorie 4: Restaurant, max 150 m2 bvo.
In overleg dient de locatie voor horeca nader bepaald te worden.

Horeca moet voldoen aan de normen van het Internationaal Toegankelijkheidssymbool (ITS) in verband met de doelstelling een woonservicewijk te creëren (zie www.toegankelijkheidssymbool.nl). Ontwikkelaars moeten zorg dragen voor de noodzakelijke keuringen en de toekenning van het keurmerk. Dit wordt vastgelegd in de ontwikkelovereenkomst per kavel.

Binnen de kavel dient rekening gehouden te worden met nader te bepalen inpandige ruimtes ten behoeve van nutsbedrijven (zie pagina 17).

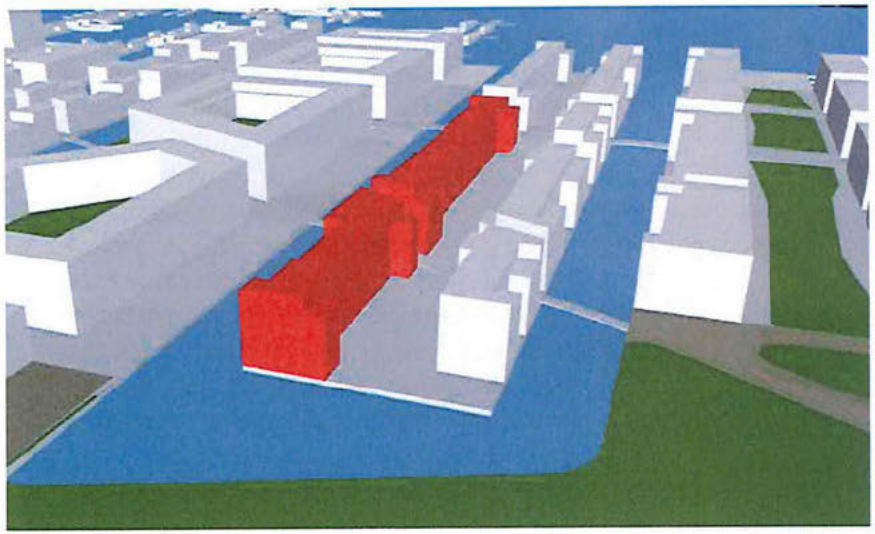
Parkeren:
Binnen de kavel dient geparkeerd te worden. De volgende parkeernormen zijn van kracht:
min. 0.6 - max. 1.0 parkeerplaats per marktwoning

De parkeernorm is een combinatie van de parkeernorm uit het stedenbouwkundig plan Houthaven en nieuwe normen uit de Parkeernota stadsdeel West 2012-2020.

De parkeernorm geldt per kavel dus voor 4a en 4b samen. Indien de kavel gefaseerd gebouwd wordt, dient per fase aan de parkeernorm te worden voldaan.

Het is niet toegestaan om op de kavel meer parkeerplaatsen te realiseren dan op basis van de maximale parkeernorm is toegestaan.

Voor inpandige parkeervoorzieningen geldt dat minimaal 5% van de



Impressie bouwvolume Narva-eiland gezien van af zuidzijde

parkeerplaatsen moeten voldoen aan de afmetingen van een gehandicaptenparkeerplaats (haaks:3,5 x 5m, langsparkeren: 2,5 x 6m). Om ze flexibel te kunnen toewijzen dienen deze plekken niet gekoppeld te worden aan een specifieke woning. Inpandige parkeervoorzieningen moeten voldoen aan de normen van het Internationaal Toegankelijkheids Symbool (ITS, zie bijlage pagina 30). De ontwikkelaar moet zorg dragen voor de noodzakelijke ITS keuring van het ontwerp van en de gerealiseerde garages.

Bezoekers parkeren op straat met een norm van 0,2 pp/woning. Bezoekersparkeerplaatsen worden door de gemeente Amsterdam gerealiseerd onder meer op eiland 3, eiland 1, Houthaven West en bij de pontsteiger.

Bewoners komen niet aanmerking voor een parkeervergunning in de openbare ruimte.

2.2 Ruimtelijke randvoorwaarden kavel

Typologie:
Het 45 meter brede eiland heeft aan weerszijden individuele en gestapelde huizen. Er is een grote variatie aan bouwstijlen, typologieën en korrels. De woningen staan met één zijde in het water en aan de andere zijde zijn ze gesitueerd aan een rustige, autovrije middenlaan.

Maatvoering:
De maten en coördinaten van de hoekpunten zijn op tekening aangegeven op pagina 18.

Bouwhoogten en bebouwingspercentages:
De maximale bouwhoogte bedraagt 17.60 + NAP. De hoogte van de 1e bouwlaag is minimaal 3,50 meter (bovenkant vloer – bovenkant vloer).

De wens is om kleinschaligheid van bouwvolumes te benadrukken, daarom

[redacted]

[redacted]

wordt bij een 5e bouwlaag uitgegaan van een terugliggende gevellijn (set back).

Aanstraathoogten:
In de situatietekening op pagina 18 zijn de aanstraathoogten aangegeven. In en om de dwarsstraten variëren de aanstraathoogten in verband met de aansluiting op de bruggen. De overgang tussen de helling en het vlakke gedeelte is in coördinaten aangegeven.

In verband met de vele bruggen in het stedenbouwkundig plan zijn er veel hoogteverschillen op maaiveldniveau. Deze hoogteverschillen worden opgelost door geleidelijke hellingen in het maaiveld van maximaal 4% (1:25). Aangrenzende bebouwing dient deze geleidelijke hellingen te volgen. In ieder geval worden goten en hellingbanen langs gevels om niveauverschillen tussen maaiveld en bebouwing te overbruggen uitgesloten.

Rooilijnen:
Er dient op of binnen de begrenzing van de envelop gebouwd te worden. Bebouwing op de hoekpunten is verplicht.

Het Stedenbouwkundig Plan bestaat uit formele en informele stedelijke ruimtes. Juist het contrast tussen formeel en informeel zorgt voor interessante verschillen en een rijkere ruimtelijke beleving.

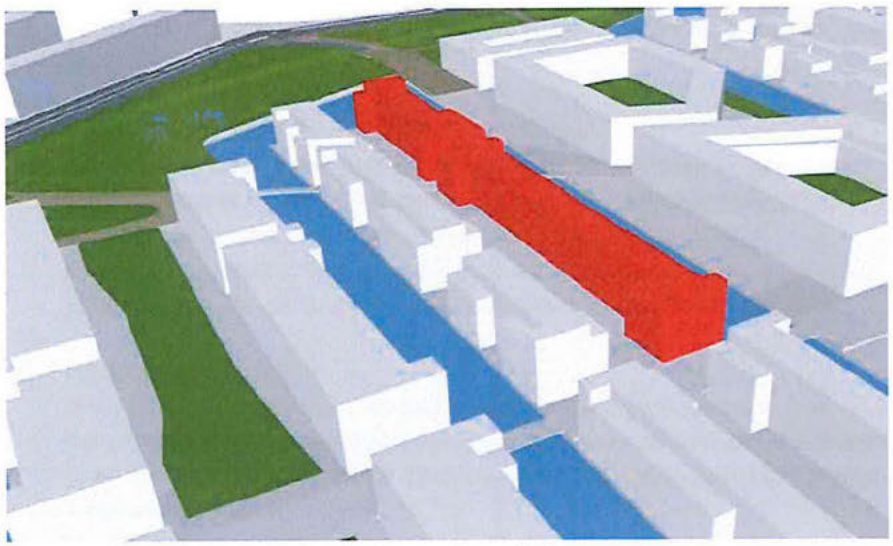
Voorgevelrooilijn:
Eiland 1 heeft aan de voorkant een formele openbare kade met een vaste rooilijn. Er dient voor ten minste 80% op de aangegeven rooilijnen te worden gebouwd. Het percentage rooilijn wordt bepaald door de gevellengte van de bebouwing op de rooilijn te delen door de gehele lengte van de kavel.

Achtergevelrooilijn:
De informele achterkant, aan de gracht, heeft een wisselende rooilijn. De rooilijn aan het water mag tot maximaal 30% bebouwd worden. Deze voorwaarde moet bewerkstelligen dat op diverse plekken langs het water ruimtes ontstaan voor terrassen.
Overige gevels aan de achterzijde kunnen op elke positie worden geplaatst binnen het oranje vlak met een flexibele rooilijn. Het percentage geldt daarbij als maximaal te bebouwen oppervlak.

Balkons
Incidentele voorgevel rooilijnoverschrijdingen ten behoeve van erkers of balkons zijn toegestaan vanaf 4,5 meter boven maaiveld en tot maximaal 0,6 meter uit de gevel en met een maximale lengte van 2,5 meter. Diepere uitkragende balkons (tot max. 2,0 meter) en langere balkons hebben absoluut niet de voorkeur van het Kwaliteitsteam. Echter daar waar het ook aan de achterzijde van een bouwblok onmogelijk blijkt een dergelijk balkon te realiseren sluit het Kwaliteitsteam dit niet bij voorbaat uit. Voornemens hiertoe zullen per casus op zijn architectonische waardes bekeken moeten worden en ingebracht in het Kwaliteitsteam. Aan de waterzijde mogen balkons tot maximaal 0,6 meter boven het water uitsteken.

Uitkragende balkons zijn niet toegestaan op de koppen van het blok aan de diagonale route en de ontsluitingsweg.

Dakterrassen
Daktuinen en dakterrassen kunnen een positieve bijdrage leveren aan het wooncomfort. De keuze is aan de ontwikkelaar om hier invulling aan te geven, binnen de ruimtelijke mogelijkheden van de bouwenvelop en het bestemmingsplan 'De Houthaven 2013'. Het bestemmingsplan biedt in de algemene afwijkingsregels ruimte voor een overschrijding van de bouwhoogte van maximaal 3,0 meter. De gemeente Amsterdam wil in principe voor de realisatie van dakterrassen en eventuele toegangsgebouwen gebruik maken deze mogelijkheid. Indien van deze afwijkingsmogelijkheid gebruikt wordt gemaakt, dan dient de aanvraag te voldoen aan een aantal criteria. De criteria zijn opgenomen in paragraaf 2.6 "Dakterrassen en toegangsopbouwen" van het "Paraplubestemmingsplan Stadsdeel West, deel 1 Toelichting". Het



Impressie bouwvolume Narva-eiland gezien vanaf noordzijde

paraplubestemmingsplan is te downloaden via de website van stadsdeel West www.west.amsterdam.nl/wonen_en/bestemmingsplannen/

De afwijkingsmogelijkheid betreft geen recht, er dient een binnenplanse afwijkingsprocedure te worden doorlopen.

Steigers

Bij woningen aan het water zijn op initiatief van eigenaren individuele steigers toegestaan. Deze worden niet planmatig ontwikkeld, zodat variatie in steigers ontstaat. Steigers hebben een maximale afmeting van 2,5 x 2,5 meter (per grondgebonden woning), gemeten vanuit de kadelijn. Pleziervaartuigen die daar aangelegd kunnen worden bevinden zich in een zone van maximaal 6 meter uit kadelijn. In de bijlage 'voorbeelden steigers' op pagina 31 zijn twee afbeeldingen opgenomen van een wenselijk en onwenselijk voorbeeld.
De maximale breedte van deze afgemeerde pleziervaartuigen is 2, 0 meter en de diepgang kan maximaal 1,40 meter bedragen. Dit i.v.m. de doorvaartprofielen voor de grachten.
De doorvaarthoogte is 1,90 meter ter plaatse van bruggen van eiland 4. De opgegeven doorvaarthoogte ter plaatse van bruggen is van toepassing op een breedte van 5 meter.

Plint:

Circa 50% (meer is wenselijk) van de woningen dient een individuele entree aan de straat te krijgen. Het percentage is van toepassing op het aantal woningen dat op de kavel gerealiseerd wordt.

Souterrain

Souterrains zijn toegestaan tot maximaal 1 meter boven aangrenzend maaiveld. Deze maat geldt voor de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer. Een souterrain is echter alleen toegestaan rechtstreeks onder bebouwing.
Indien een niveauverschil wordt gerealiseerd tussen het vloerpeil van eerste

woonlaag en de aanstraathoogte dan dienen alle woningen in de eerste woonlaag goed toegankelijk te zijn (maximaal hoogte verschil van 2 cm conform de in paragraaf 2.1 genoemde basiskwaliteit woningbouw) via de hoofdentree of voordeur vanaf de openbare weg i.v.m. toegankelijkheid voor mindervaliden

Voortuinen:
Op eiland 4 krijgen de woningen aan de straatzijde een voortuin, behalve bij de openbare pleintjes. Deze tuin is minimaal 3,5 meter diep, inclusief erfscheiding. Bij voorkeur voorzien van een robuuste groene haag. Door de wisselende rooilijn van de bebouwing kan de diepte van de tuin variëren. De tuinen worden in erfpacht uitgegeven.

Bouwen aan het water:
Indien de gevel van het gebouw aan het water grenst, heeft deze gevel een grond - en waterkerende functie. Deze constructie is onderdeel van het gebouw en dient door de ontwikkelaar gerealiseerd en onderhouden te worden. De constructie dient bestand te zijn tegen het aanvaren van boten. Materialen voor deze gevel zijn duurzaam, logen niet uit en zijn bij voorkeur onderhoudsarm.

De waterdiepte aan de gevel is 2.40 –NAP. De gemiddelde waterhoogte is 0.40 – NAP.

Indien de gevel van het gebouw niet aan het water grenst, dient de ontwikkelaar op de aan het water grenzende erfpachtgrens een zelfstandige kadeconstructie te bouwen en te onderhouden. De kadeconstructie en/of gevel dient tot 0.80+NAP waterdicht te zijn conform het gestelde in de concessie.

Aansluiting brug
Een openbare trap naar het water bij de diagonale route en de autobrug is onderdeel van het ontwerp van de bruggen. De trappen bevinden zich tussen de coördinaatpunten 5 - 5a en 6 - 6a, zie de situatietekening op pagina 18. Het deel van de kademuur tussen die coördinaatpunten wordt door de ontwikkelaar gerealiseerd. De ontwikkelaar stemt het ontwerp van dat deel af met de gemeente evenals de aansluiting van de brugleuning op het gebouw. Er zijn twee aansluitingen gebouw/brug die coördinatie vereisen. De ontwerpen van de bruggen zijn op pagina 16 afgebeeld.

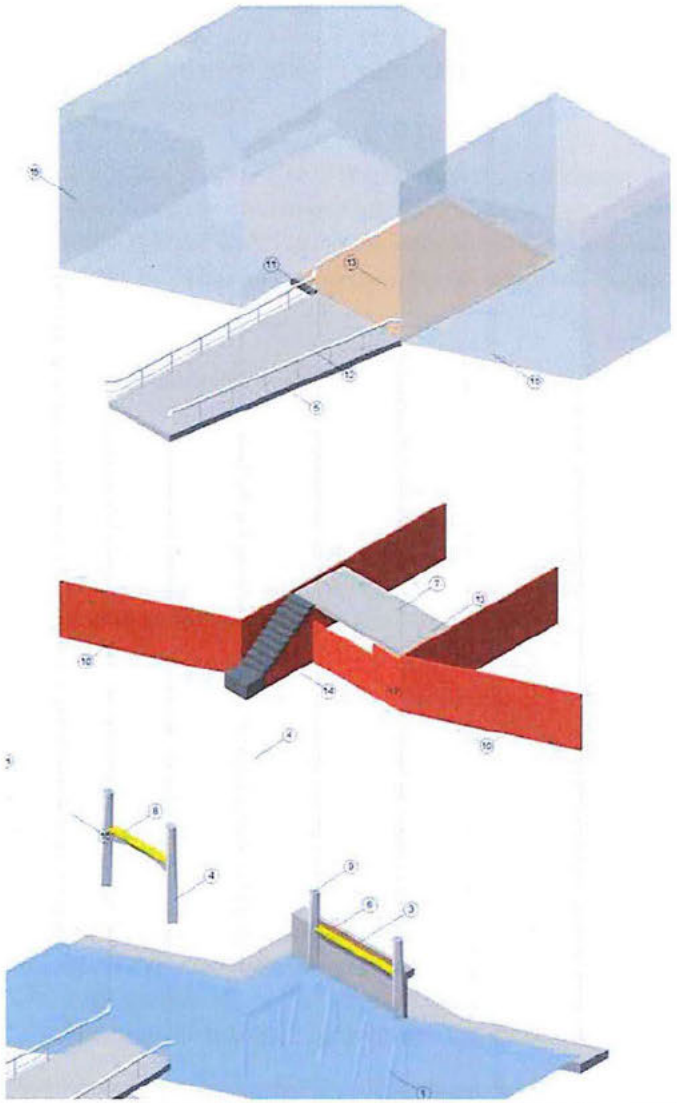
Parkeren:
Het parkeren voor bewoners dient volgens de normering op de kavel gesitueerd te worden en vindt plaats in een geheel verdiepte parkeergarages.
In verband met levendigheid van de plint is de toegang tot de ondergrondse parkeergarage zo minimaal mogelijk gesitueerd aan de buitengevel, ook niet in de vorm van blinde/gesloten gevels.

De kavel heeft maximaal één gecombineerde in- / uitrit voor de parkeervoorziening. De entree van de parkeervoorziening bevindt zich in blok 4b, in het eerste deel (max. 25 m) van het tussenstraatje op de zuidoostelijke gevel. De garage onder de kavel 4a & 4b kan worden verbonden. In dat geval is een uitsparing in de kelderbak tussen coördinaatpunt 2, 5 en 5a van toepassing t.b.v. de draagconstructie van de brug bij de diagonale route.

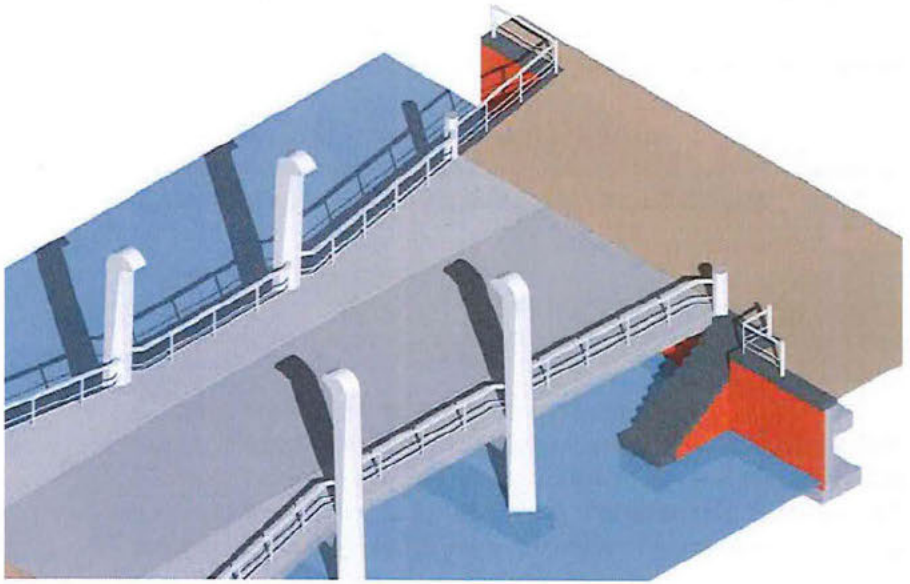
Hellingbanen en vereiste vlakstand zijn niet toegestaan in de openbare ruimte buiten de kavel. De parkeergarage dient te voldoen aan NEN 2443 : 2013, in dit geval betreft het een stallinggarage.

Alternatieven voor de in het stedenbouwkundig plan opgenomen parkeeroplossingen kunnen voorgesteld worden, maar dienen te voldoen aan de ambities ten opzichte van beeldkwaliteit in de Houthaven.

Ook de conform het Bouwbesluit verplichte (fiets)bergingen dienen inpandig en niet aan de buitengevels gesitueerd te worden volgens de norm van 2 stallingplekken per woning. In Bouwbrief 2015-130 wordt toegelicht hoe een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een inpandige berging zodanig kan worden ingericht dat dit als gelijkwaardig aan een individuele



Ontwerp brug diagonale route met aansluiting op blok 4a en 4b, waaronder een brugleuning



Ontwerp autobrug met aansluiting op blok 4b, waaronder een brugleuning

[redacted]

[redacted]

fietsenberging conform het Bouwbesluit wordt beschouwd door de gemeente Amsterdam. Op www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/ontwikkelingsbedrijf/bouwbrieven zijn de bouwbrief en toelichting te downloaden.

Westpoortwarmte
Ten behoeve van leidingen tracés van Westpoortwarmte dient ruimte gereserveerd te worden in de kruipruimtes, bergingen of parkeergarages volgens specificaties WPW.

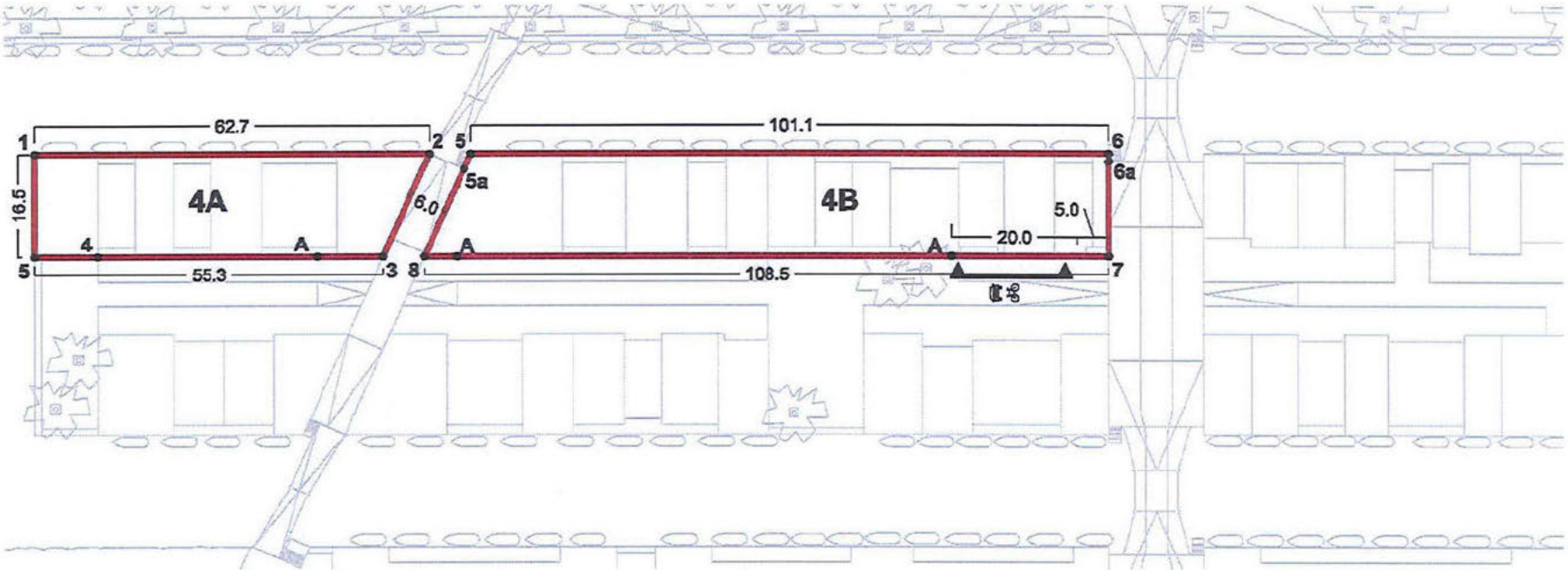
Inpandige voorzieningen nutsbedrijven
In blok 4f dient ruimte gereserveerd te worden voor een traforuimte.

- globale afmeting 25 m2

De ruimte dient te worden uitgevoerd conform de door Alliander af te geven afmetingen en nadere specificaties. Ook de locatie van de ruimte in het bouwblok dient te worden afgestemd met Alliander en het projectbureau Houthaven zodat deze goed bereikbaar is. Uitgangspunt is plaatsing van de ruimte op de begane grond en directe bereikbaarheid vanuit de openbare ruimte.

Verlichting
Architectuur en verlichting moeten op elkaar worden afgestemd ten behoeve van een integraal ontwerp. Voor het ontwerp betekent dit dat er rekening gehouden moet worden met de bevestiging van spandraden en het in de gevel omhoog voeren van voedingskabels ten behoeve van verlichtingsarmaturen die in later stadium worden aangebracht. In het Plan Openbare Ruimte wordt uitgegaan van een ritme van 20 meter. De toekomstige bevestigingspunten van de spandraad/ voedingskabel komen op ongeveer NAP + 7.10 meter (met een afwijking van plus/min 0,25 meter).
Afstemming met het Ingenieursbureau Amsterdam en het projectbureau Houthaven is noodzakelijk voor een goede plaatsing van verlichting aan het bouwblok.

Veiligheid
Het bouwplan en de inrichting van de openbare ruimte binnen de erfpachtgrens dienen te voldoen aan het politiekeurmerk. Het Stedenbouwkundig Plan Houthaven en het Plan Openbare Ruimte Houthaven zijn reeds getoetst aan de eisen voor het politiekeurmerk. De kosten voor eindinspectie en certificering van het gebouw zijn voor rekening van Ontwikkelaar. Ontwikkelaar dient het bouwplan in een zo vroeg mogelijk stadium (VO-fase) in tweevoud (plattegronden, gevel- en situatietekeningen) aan te bieden bij de Omgevingsdienst.



coördinaten en aanstratingshoogte in meters

1	X=120441.099 Y=489519.366	n.v.t.	5	X=120494.224 Y=489563.796	n.v.t.
2	X=120489.185 Y=489559.583	1.80+ N.A.P.	5a	X=120494.956 Y=489561.226	1.80+ N.A.P.
3	X=120494.132 Y=489542.210	1.10+ N.A.P.	6	X=120571.781 Y=489628.660	n.v.t.
4	X=120459.355 Y=489513.125	0.80+ N.A.P.	6a	X=120572.583 Y=489627.701	1.77+ N.A.P.
5	X=120451.684 Y=489506.709	n.t.b.	7	X=120582.366 Y=489616.003	1.20+ N.A.P.
A	positie n.t.b.	0.80+ N.A.P.	8	X=120499.171 Y=489546.424	1.10+ N.A.P.

legenda

kavelgrens

zoeklocatie inrit auto- en fietsparkeren

1 5 10 50m

[redacted]

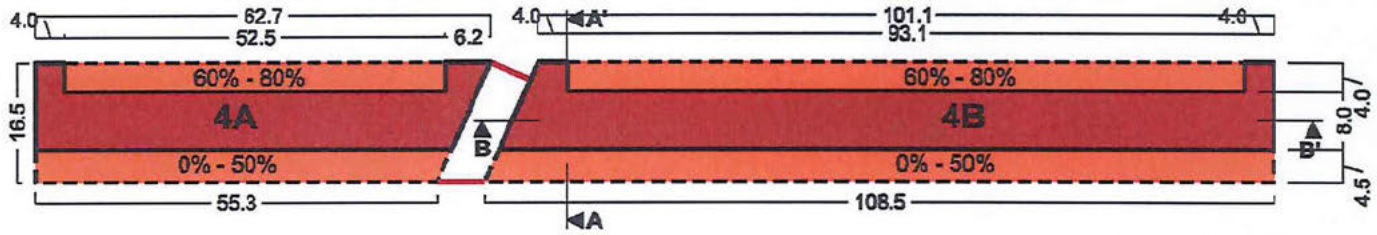
[redacted]

project
Houthaven

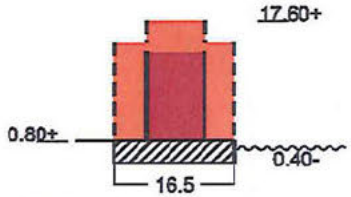
schaal
1:1000 A4

tekening
Kavel 4a & 4b situatie

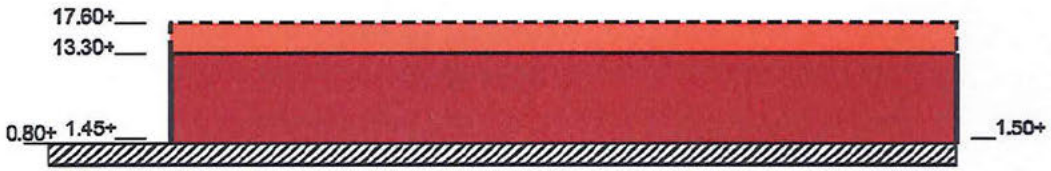
datum
15 mei 2015



PLATTEGROND



DOORSNEDE A-A'



DOORSNEDE B-B'

legenda

- bouwenvelop, 90-100% te bebouwen
- flexibele bouwenvelop, percentage bebouwing rooilijn zie tekening
- parkeergarage
- minimale rooilijn
- flexibele rooilijn

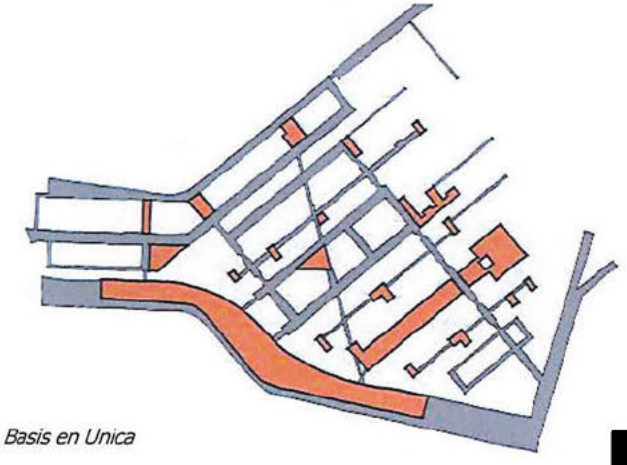
alle hoogtematen in meters ten opzichte van N.A.P.

project **Houthaven**	schaal **1:1000 A4**
tekening **Elland 4 1e fase - matenplan**	datum **20 mei 2015**



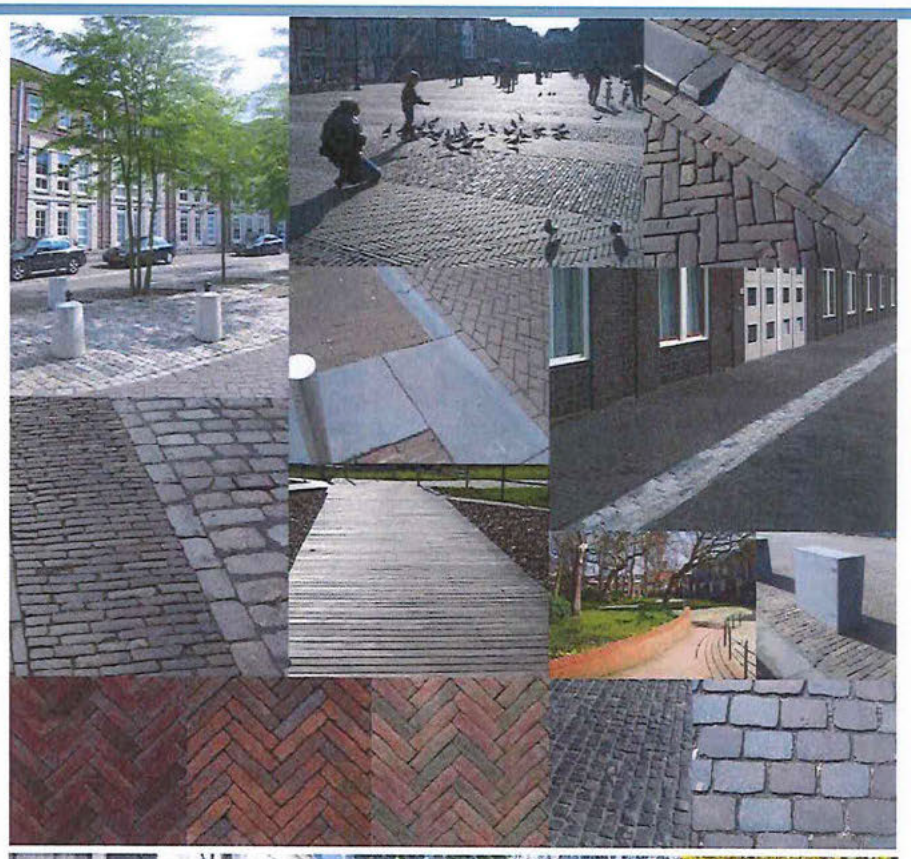


Plan openbare ruimte Houthaven 2008



Basis en Unica

Referentiebeelden verharding





Zwarte stalen hekwerken langs de voortuinen

Bomen op pleintjes

3 Openbare ruimte

Voor de Houthaven is een Plan Openbare Ruimte (POR) opgesteld, te vinden op http://www.houthaven onder downloads. Het POR wordt in het najaar van 2015 geactualiseerd.

Op basis van dit plan zijn de aanstraathoogtes vastgesteld ten behoeve van de bouwenvelop. Het plan vormt het kader voor de nog op te stellen maaiveld inrichting. Dit inrichtingsplan zal afgestemd worden met de betrokken ontwikkelaars op het eiland en kan dan ook op onderdelen nog afwijken van het plan openbare ruimte. Eventuele aanpassingen van aanstraathoogtes kunnen alleen in onderling overleg bepaald worden. Voor de overige onderdelen behoudt de gemeente het recht om eenzijdig te besluiten af te wijken van het plan openbare ruimte.

Narva-eiland is de straatnaam voor het gehele eiland 4. In het plan openbare ruimte is het volgende specifiek opgenomen:

Ruimtelijke karakteristiek openbare ruimte:
De openbare ruimte van eiland 4 wordt gekenmerkt door het smalle beschutte en autovrije straatje en de afwisseling met de pleintjes die gericht zijn op het water. De pleintjes liggen iets verhoogd ten opzichte van de straat. Slechts verhuisauto's en hulpdiensten rijden door straat.

Kenmerken basis profiel:
Het basisprofiel benadrukt het intieme autovrije karakter. Het wegprofiel heeft een minimale maat en is vormgegeven als voetgangersgebied. De afwatering vindt plaats met een molgoot bestaande uit granieten keien. Daardoor wordt het profiel nog kleinschaliger.

Breedte en opbouw:
12 meter bestaande uit: gevel, min. 3.5 meter voortuin, 5 meter rijbaan, min. 3.5 meter voortuin, gevel.

Groen:
Er is in het basisprofiel geen ruimte voor bomen. Alleen op de pleintjes zijn plekken die geschikt zijn. Omdat er weinig bomen zijn is gekozen voor zeer specifieke soorten die als solitaire bomen een sterke uitstraling hebben en kleur en sfeer geven aan de pleintjes

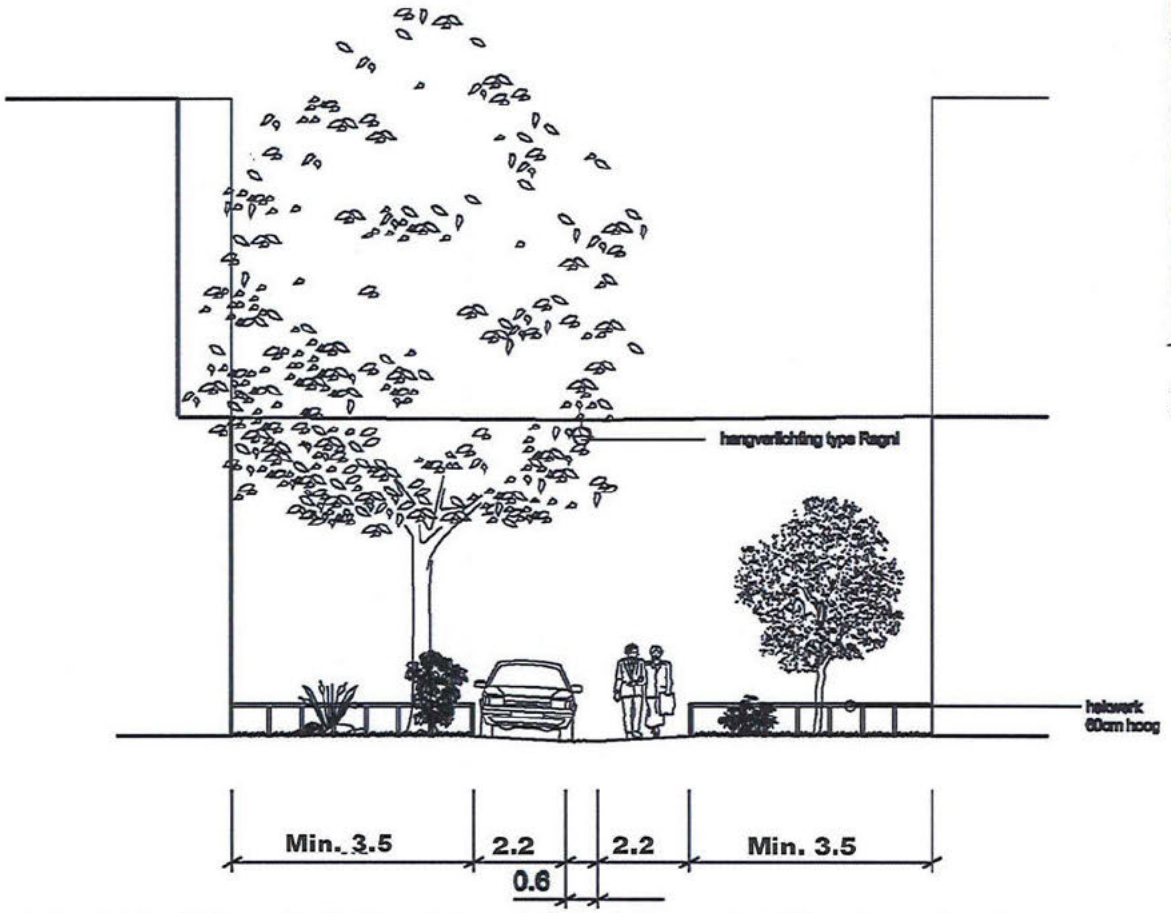
Verlichting:
Hangend op ca. 6 meter hoogte, armatuur van de "21e eeuw". Op de pleintjes en de diagonale route worden 4,6 meter hoge masten geplaatst.

Overgangen privé- openbaar:
Erfafscheidingen straatzijde: bij de architectuur passende ontwerpen. Vanwege het stenig karakter van het eiland bij voorkeur een robuuste groene haag en hekwerk. Te realiseren op de kavel door ontwikkelaar.

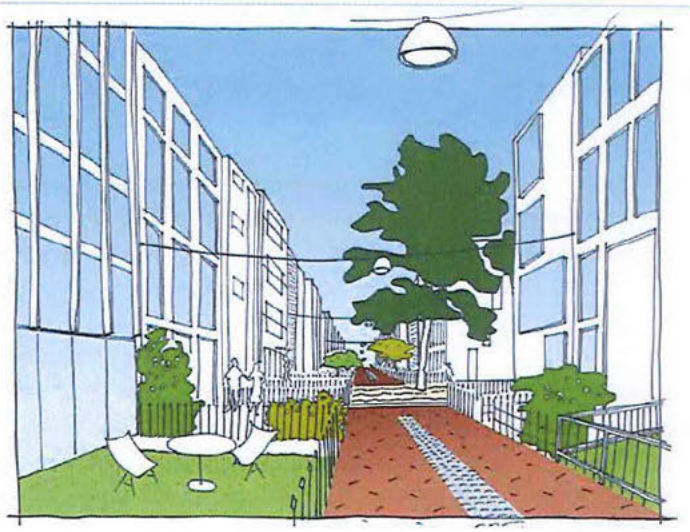
Aan het openbare pleintje kan een margestrook van 60 cm worden gerealiseerd. De strook heeft een afwijkende materialisatie (een natuurstenen keitje). De margestrook kan door bewoners gebruikt worden om een bankje te plaatsen, of planten in potten, etc. Het is voor bewoners ook mogelijk om een geveltuintje aan te vragen. Dit alles in de sfeer "warm en informeel". Deze strook is openbaar en wordt niet uitgegeven.

Parkeergarage:
Entree naar de parkeergarage: het eerste gedeelte van de straat in toegankelijk voor auto's om bij de entree naar de parkeergarage te kunnen komen. De hellingbaan en vereiste vlakstand worden op de kavel opgelost.

Kabels en leidingen
In het Plan Openbare Ruimte Houthaven is een hoofdstuk opgenomen over kabels en leidingen. Conform dit plan moet de openbare ruimte direct gelegen aan nieuwbouw gereserveerd worden voor het tracé voor kabels en leidingen. Detaillering wordt in de terreinspecificatie meegenomen.



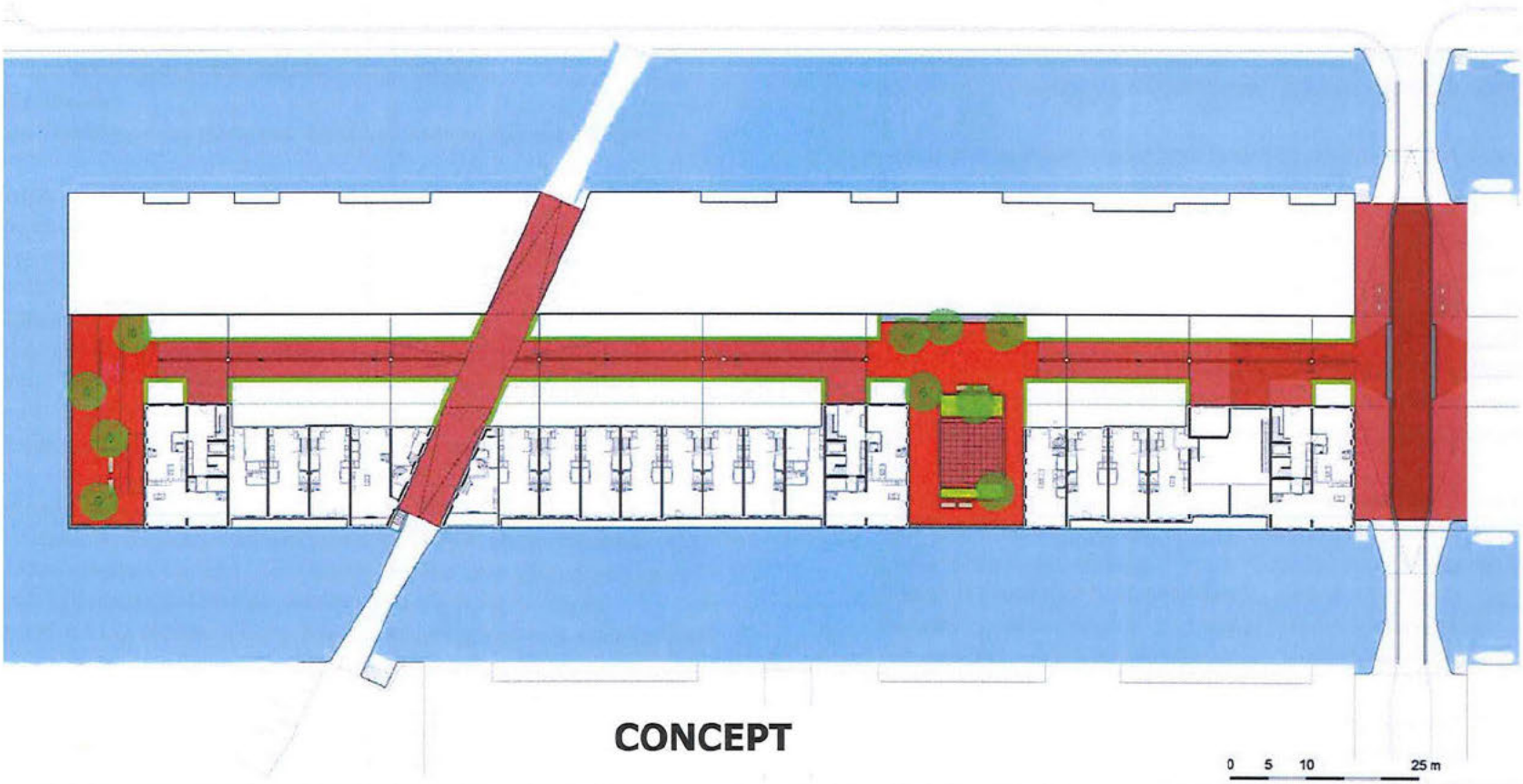
Basisprofiel eiland 4 (Narva-eiland) - NB positie bomen in het profiel i.v.m. parkeerkelder nader te onderzoeken



Impressie basisprofiel eiland 4 (Narva-eiland) - NB bomen in het profiel i.v.m. parkeerkelder nader te onderzoeken

[redacted]

[redacted]



Concept voorlopig ontwerp maaiveld Eiland 4 (Narva-eiland), fase 1

4 Duurzaamheid

Voor de Houthaven is de ambitie uitgesproken een duurzame energievoorziening aan te leggen en klimaatneutraal te gaan bouwen. Dit is vastgelegd in de notitie "Houthaven 100% klimaatneutraal', die 2 maart 2010 is vastgesteld door stadsdeel Westerpark. Mede op basis van deze vastgestelde ambitie 100% Klimaatneutraal is het project Houthaven door het Ministerie van VROM geselecteerd als Excellent gebied Energieneutrale wijken en gelden verscherpte EPC normen die zijn vastgelegd in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Voor de Houthaven geldt een EPC 0,15 als algemene uitgifte voorwaarde voor alle functies.

Voor de duurzame energievoorziening heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel West op 19 juli 2011 besloten het projectgebied aan te sluiten op het stadswarmtenetwerk van Westpoortwarmte en lokale duurzame koudebronnen. Dit is vastgelegd in de concessie met Westpoortwarmte d.d. 20 november 2012 (bekrachtigd door het dagelijks bestuur op 4 december 2012).

Klimaatneutraal bouwen betekent dat alle energie voor verwarmen, koelen, tapwater en alle gebouwgerelateerde elektragebruik wordt gespaard dan wel duurzaam opgewekt op de locatie, zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen. Het elektragebruik door consumenten (o.a. audio/video/ computers, keukenapparatuur, persoonlijke verzorging) valt buiten deze definitie. Omdat landelijk de term Energieneutraal bouwen wordt gehanteerd, en de definitie gelijk is, heeft de gemeente Amsterdam besloten vanaf 1 jan 2015 ook de term Energieneutraal bouwen te gebruiken.

Voor de gebouwen in de Houthaven wordt uitgegaan van de drie stappen naar Energieneutraal:

1. duurzaam casco met laagtemperatuurverwarming
2. duurzame warmte- en koudevoorziening WPW
3. lokaal opwekken van duurzame energie (zonne-energie).

De volgende voorwaarden zijn van toepassing in de Houthaven:

- Alle woningen en overig vastgoed/utiliteit dienen te worden aangesloten op het koude- en warmtenetwerk;
- Elke ontwikkelende partij dient een individuele overeenkomst af te sluiten met Westpoortwarmte voor de levering van koude en warmte;
- Het bouwplan dient minimaal te voldoen aan de eis 100% Energieneutraal bouwen Houthaven (EPC 0,15): dit betekent dat 100% van alle gebouwgebonden energie dient te worden bespaard en/of duurzaam worden opgewekt.;
- Het bouwplan wordt door de gemeente op Energieneutraal bouwen getoetst aan de hand van de EPC bepalingsmethode NEN 7120. De gemeente hanteert voor de toets een EPC waarde van 0,15 (de EPC was met de oude rekenmethodiek 0,3 en door de nieuwe bepalingsmethode NEN 7120 komt deze lager uit op 0,15). Voor de berekening heeft gemeente de handleiding Energieneutraal bouwen Amsterdam NEN 7120 laten opstellen door DGMR;
- Wanneer utiliteit onderdeel uitmaakt van het bouwblok geldt voor het hele bouwblok de EPC eis van 0,15 (NEN 7120);
- Er is een gemeentelijke subsidie voor Energieneutraal bouwen (genaamd Subsidie Amsterdamse Klimaatwoning). Dienst Wonen keert deze subsidie uit. De ontwikkelaar kan gebruikmaken van deze subsidie om een deel van de meerkosten voor energieneutraal bouwen te financieren. Om hiervoor in aanmerking te komen dient aan de bovenstaande voorwaarden en bijbehorende toets te worden voldaan.

De gemeente gaat de ambitie 100% klimaatneutraal bouwen toetsen op 4 momenten, te weten:

1. Bij VO. De ontwikkelaar levert ter controle in bij Projectbureau Houthaven het voorlopig ontwerp met de bouwkundige en installatietechnische maatregelen om de ambitie Energieneutraal te behalen, de ontwerp EPC/ EPG berekening en de hoeveelheid zonnepanelen per woning dat geplaatst

wordt om het resterende gebouwgebonden energie verbruik duurzaam op te wekken.

2. Bij DO. De ontwikkelaar levert ter controle bij Projectbureau Houthaven het definitief ontwerp, de omgevings-vergunningsaanvraag en de definitieve EPC/EPG berekening aan.
3. Bij uitvoering tijdens de bouw. De ontwikkelaar geeft aan Projectbureau Houthaven wanneer de gevelisolatie wordt aangebracht. Er vindt steekproefsgewijze controle plaats op de bouwplaats door bouwinspecteur/ vergunningverlener.
4. Bij oplevering. De ontwikkelaar geeft aan bij Projectbureau Houthaven wanneer deze gepland is ten behoeve van (steekproefsgewijze) bezoek en controle op de maatregelen Energieneutraal bouwen. Ook wordt steekproefsgewijs met infrarood scan de luchtdichtheid van het gebouw gemeten.

Diverse links

Subsidies en handige informatie over energieneutraal bouwen
Subsidie Amsterdamse Klimaatwoning:
www.amsterdam.nl/energieneutraalbouwen

Bestuurlijke besluiten
Energievisie Houthaven 100% Klimaatneutraal:
www.west.amsterdam.nl/publish/pages/298860/energievisiezonderbijlagen.pdf

Besluit aansluiting Westpoort Warmte:
www.west.amsterdam.nl/publish/pages/298860/db_besluit.pdf

Besluit Concessie Westpoort Warmte 4 december 2012:
www.west.amsterdam.nl/projecten/stedelijke/houthaven/downloads/

Besluit AMvB aangescherpte EPC Houthaven:
www.west.amsterdam.nl/projecten/stedelijke/houthaven/downloads/



Bijlage: referentiemodellen

Voor alle kavels zijn referentiemodellen opgesteld. Een referentiemodel is een mogelijke uitwerking van een bouwenvelop, gebaseerd op gangbare maatvoering, en bedoeld om een eerste inzicht te krijgen in het mogelijk te ontwikkelen volume. Dit volume is mede bepalend voor de grondwaarde. Het referentiemodel is geen verplicht uitgangspunt voor het bouwplan. De ontwikkelaar is vrij om binnen de grenzen en spelregels van de bouwenvelop een bouwplan te ontwikkelen.

In principe worden de volumes ingevuld met woningequivalenten à 120 m2 bvo. Als reeds een specifiek programma bekend is zullen bijbehorende gegevens gebruikt worden. Dit kunnen bijvoorbeeld bijzondere woonvormen, niet-woonfuncties of inpandige voorzieningen voor nutsbedrijven zijn.

In het stedenbouwkundig plan Houthaven komen verschillende parkeeroplossingen voor. Alleen de bovengrondse (of souterrain) parkeeroplossingen worden in de referentiemodellen opgenomen. Bij ondergrondse parkeeroplossingen worden alleen de noodzakelijke (bovengrondse) hellingbanen berekend.
Bij bovengrondse parkeeroplossingen wordt gerekend met 25 m2 bvo per parkeerplaats. Het bovengronds te realiseren aantal parkeerplaatsen wordt in de tabel afgezet tegen het maximaal aantal benodigde parkeerplaatsen bij het gegeven programma. Hierdoor wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel parkeerplaatsen ondergronds of op een andere wijze gerealiseerd moeten worden.

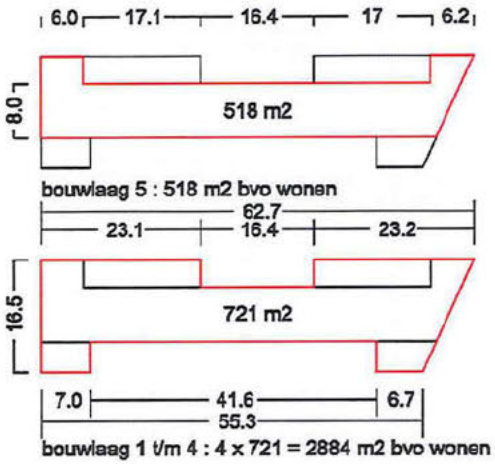
Er is in het referentiemodel geen rekening gehouden met ruimtebeslag voor bergingen behorende bij woningen.

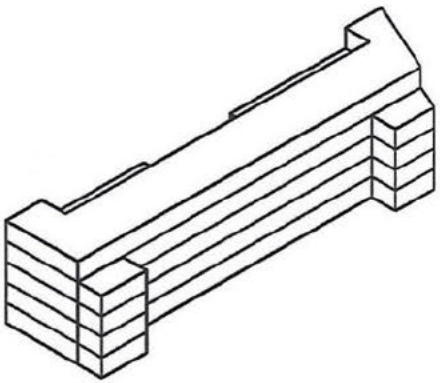
Eiland 4
Op kavel 4a & 4b worden marktwoningen gerealiseerd. Berekeningen voor de ondergrondse parkeergarage blijven in deze modellen buiten beschouwing. Voor deze kavels is wel een theoretische capaciteit van de parkeergarage getekend. Uitgangspunt daarbij is dat de parkeergarages 4a en 4b zijn gekoppeld. Uit de referentiemodellen blijkt dat met ondergronds parkeren onder de kavel het aantal parkeerplaatsen ruimschoots gerealiseerd kan worden voor het woonprogramma.

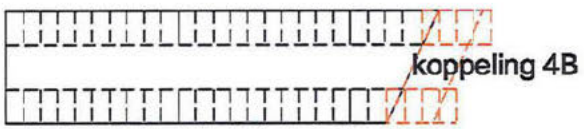
De inpandige hellingbaan van de parkeergarage heeft invloed op het bvo van de eerste bouwlaag. Daarvoor wordt een oppervlak 180 m2 aangehouden.

Programma Houthaven Zuid 20-05-15

blok	m2 bvo	m2 bvo entree en hellingbaan parkeergarage	m2 bvo nuts	m2 bvo voorzieningen	m2 bvo wonen	aantal referentie woningen a 120 m2bvo	min. woningen sociaal a 120 m2 bvo	max. woningen sociaal a 120 m2 bvo	max. markt woningen a 120 m2 bvo	senioren woningen a 100 m2bvo	max aantal woningen vlg BEO	parkeer plaatsen realiseerbaar bovengronds	max. parkeer plaatsen noodzakelijk
eiland 4													
4a	3404	0	0	0	3404	28	0	0	31	0	31		31
4b	5881	180	25	0	5676	47	0	0	52	0	52		52
4d	2070	0	0	0	2070	17	0	0	19	0	19		19
4e	3611	0	0	0	3611	30	0	0	33	0	33		33
4f	2203	180	65	0	1958	16	0	0	18	0	18		18
totaal	**17169**	**360**	**90**	**0**	**16719**	**138**	**0**	**0**	**153**	**0**	**153**	**0**	**153**





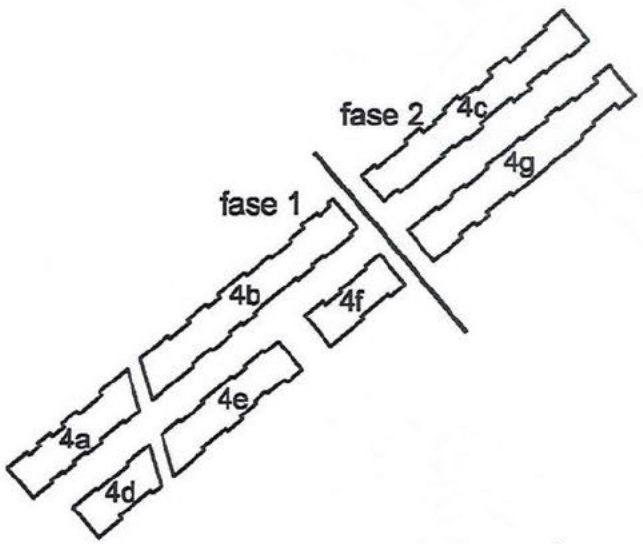


parkeergarage ondergronds : 974 m2 bvo (46 pp)
+ koppeling parkeergarage 4B : 8 pp

(Totaal 4A + 4B = 107 pp)

Blok 4A:
- 100% marktwoningen
- 70% bebouwing gerekend in de flexibele zone tpv. de waterzijde (o.b.v. SP 2006)
- 25% bebouwing gerekend in de flexibele zone tpv. de straatzijde (o.b.v. SP 2006)
- parkeren ondergronds

- totaal vloeroppervlak	:3404 m2 bvo
- wonen	:3404 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	: 28
- aantal parkeerplaatsen benodigd (1/won)	: 28
- parkeren ondergronds binnen de kavel	: 974 m2 bvo
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	: 46

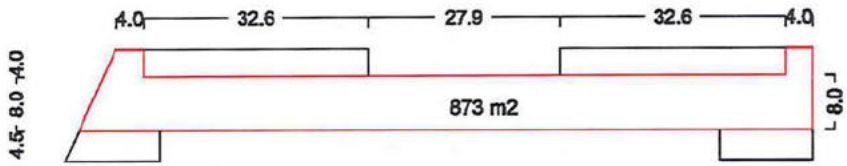


project
Houthaven

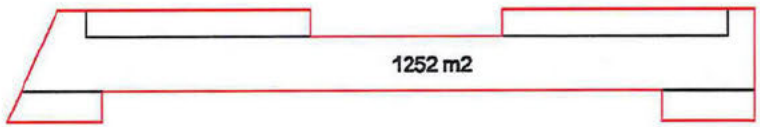
schaal
1 : 1.000 (A4)

tekening
Blok 4a - fase 1
referentie model

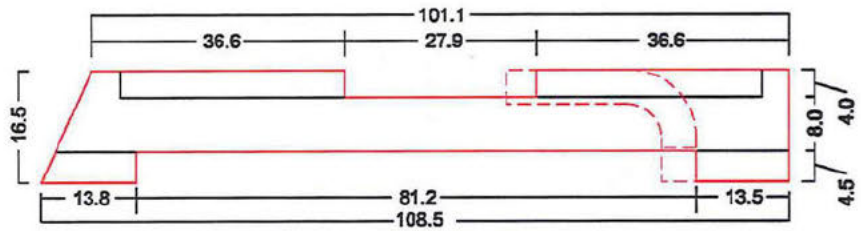
datum
20 mei 2015



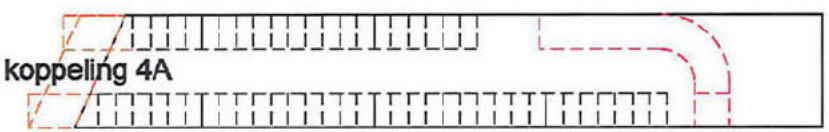
bouwlaag 5 : 873 m2 bvo wonen



bouwlaag 2 t/m 4 : 3 x 1252 = 3756 m2 bvo wonen



bouwlaag 1 : 1072 m2 bvo wonen + 180 m2 parkeren



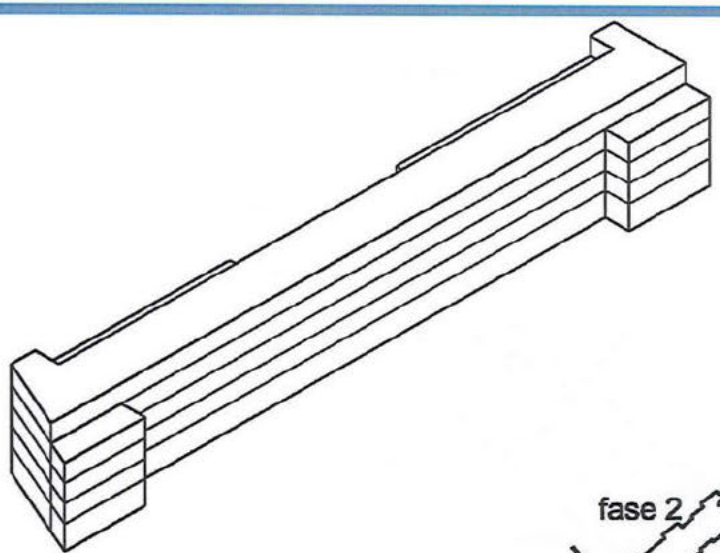
parkeergarage ondergronds : 1729 m2 bvo (53 pp)

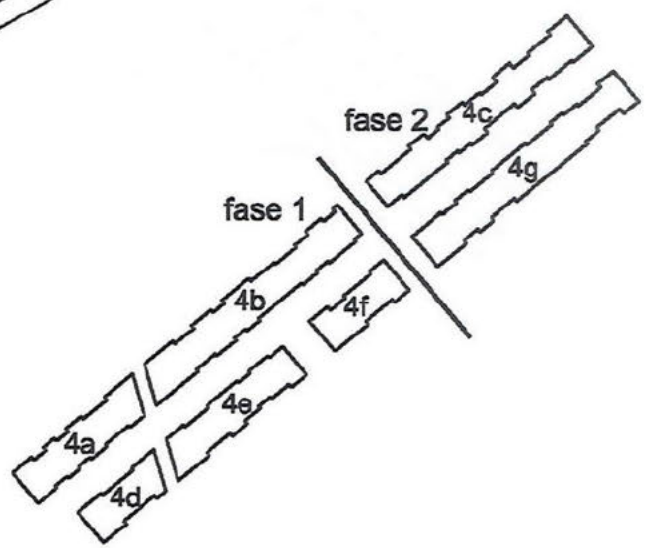
(Totaal 4A + 4B = 107 pp)

Blok 4B:
- 100% marktwoningen
- 70% bebouwing gerekend in de flexibele zone tpv. de waterzijde (o.b.v. SP 2006)
- 25% bebouwing gerekend in de flexibele zone tpv. de straatzijde (o.b.v. SP 2006)
- parkeren ondergronds

- totaal vloeroppervlak	: 5881 m2 bvo
- wonen	: 5676 m2 bvo
- inrit parkeergarage	: 180 m2 bvo
- nutsvoorziening	: 25 m2 bvo
- aantal woningen (á 120 m2 bvo)	: 47
- aantal parkeerplaatsen benodigd (1/won)	: 47
- parkeren ondergronds binnen de kavel	: 1729 m2 bvo
- aantal parkeerplaatsen realiseerbaar	: 53
- aantal parkeerplaatsen onder openbare ruimte (koppeling met kavel 4A) extra	: 8

[redacted]





project
Houthaven

schaal
1 : 1.000 (A4)

tekening
Blok 4b - fase 1
referentie model

datum
20 mei 2015

Bijlage: Basiskwaliteit woningbouw

Bouwbrief

Basiseisen aanpasbare nultredenwoning	
• Woongebouw en woning vanaf openbare weg bezoekbaar met rolstoel. • Op het entreeniveau zijn geen niveauverschillen en drempels, met uitzondering van de natte cel. • Het niveauverschil bij natte cel, woningtoegangsdeur en buitenruimte is maximaal 20 mm boven de kale vloer. Dit geldt ook voor de drempel. • Hoogte postkastbodem en bedieningselementen van ramen, bovenlichten en roosters tussen 0,60 m en 1,20 m boven vloerniveau. • Hoogte deurbel tussen 0,60 en 1,35 m. • Deurkrukken 0,40 m uit de inwendige hoek aan beide zijden van deur.	
Ruimtelijke eisen aanpasbaarheid in de woning	**minimale maten**
Vrije vloeroppervlakte aan de binnenzijde van de woningtoegangsdeur	1,50 m x 1,50 m of 1,35 m x 1,85 m
Vrije opstelruimte aan de slotzijde van de woningtoegangsdeur (binnen- en buitenzijde)	0,35 m
Vrije breedte verkeersruimten ter plaatse van deuren	1,10 m
Vrije vloeroppervlakte en breedte woonkamer	18 m² / 3,60 m breed
Vrije vloeroppervlakte en breedte hoofdslaapkamer	13 m² / 3,00 m breed
Toiletruimte (deur in lange wand, klink bij toiletpot)	0,90 m x 1,20 m
Badruimte zonder toilet (exclusief opstelplek (was)apparatuur)	1,70 m x 1,70 m
Gecombineerde bad/toiletruimte (exclusief opstelplek (was)apparatuur)	2,10 m x 2,10 m of 1,70 m x 2,40 m

Gemeente Amsterdam Bouwbrief *2011-116*

Tabel uit Bouwbrief 2011-116 (basiskwaliteit woningbouw marktsector Amsterdam). Op www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/ontwikkelingsbedrijf/bouwbrieven is de gehele bouwbrief met toelichting te downloaden.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Bijlage: Toegankelijkheidseisen parkeergarages

B07	Parkeergarage
Beschrijving	
Definitie	Onder een parkeergarage wordt verstaan een ruimte (vaak met meerdere bouwlagen) waar voertuigen voor een beperkte tijd worden gestald. Een parkeergarage bevat naast parkeerplekken ook voetgangersruimten en, indien meerdere bouwlagen aanwezig zijn, verbindingen (trappen en liften) tussen de bouwlagen.
Randvoorwaarden / Uitgangspunten	▸ Voldoende lichtniveau (werk gerelateerd) ▸ Zelfstandig met voertuig de garage in kunnen en kunnen verlaten ▸ Zelfstandig de betaling kunnen verrichten
Eisen	▸ Minimaal 5% van het totaal aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage moet voldoen aan de afmetingen van een gehandicaptenparkeerplaats (haaks: 3,5m x 5m, langsparkeren: 2,5m x 6m) ▸ Bij een gehandicaptenparkeerplaats (GPA) dient er achter het voertuig voldoende ruimte aanwezig te zijn om een rolstoel uit de kofferbak te halen en om als keerruimte voor een rolstoel te kunnen dienen (1,5m) ▸ GPA's zijn zo dicht mogelijk bij de uitgang en/of lift(en) gesitueerd ▸ Indien een parkeergarage meerdere in- en uitgangen bevat (bijv. indien de garage deel uitmaakt van een groter complex met een winkelcentrum) zullen de GPA's moeten worden verdeeld over de bouwlagen waar deze in- uitgangen zijn gesitueerd ▸ De dwars- of langshelling van een parkeerplaats is maximaal 1:50 ▸ (voetgangers)Routes moeten obstakelvrij zijn. Hoogteverschillen van meer dan 20mm moeten met een hellingbaan en/of een lift worden overbrugd ▸ Alle liften, trappen en hellingbanen moeten voldoen aan de daarvoor geldende ITS richtlijnen ▸ Deuren in de voetgangersroutes moeten een voldoende vrije doorgangsbreedte hebben (min. 850mm, bij een openingshoek van 90 graden). De bedieningskracht om de deur te openen mag niet meer zijn dan 30N (gemeten op de kruk) voor binnendeuren en 40N voor buitendeuren ▸ Routes moeten goed verlicht zijn lichtsterkte tenminste 100 lux op het loopoppervlak lichtsterkte tenminste 150-200 lux t.p.v. trappen en hellingen ▸ Looplijnen voetgangers bij voorkeur zo kort mogelijk ▸ De loopafstand naar trap of uitgang is maximaal 30 meter ▸ Looproutes en verkeersroutes kruisen elkaar zo min mogelijk ▸ Situering van liften en trappen mag er niet toe leiden dat voetgangers worden gehinderd door auto's ▸ De bediening van de toegangs- en vertrekapparatuur moet vanuit de auto te doen zijn. D.w.z. dat de afstand en hoogte van de bedieningsknoppen en/of cardreader zich op maximaal een armlengte vanaf de zijkant van de auto moeten bevinden ▸ Aanwezige kaartautomaten moeten bereikbaar en bedienbaar zijn. Dit betekent dus niet op een verhoogde sokkel waar je met een rolstoel niet op kan komen. Indien de automaten wel op een verhoogde sokkel staan, moet het hoogteverschil met een hellingbaan of lift worden overbrugd. Er moet voldoende opstelruimte voor de automaten aanwezig zijn, conform de ITS-criteria. De bedieningsknoppen (ook een eventueel touch screen) van de automaat moeten tussen 700-1350mm +vloer /sokkel zitten. Bedieningsknoppen moeten tenminste 500mm uit een inwendige hoek zitten
Drempelwaarde	ITS-Publiek: ITS-Totaal:

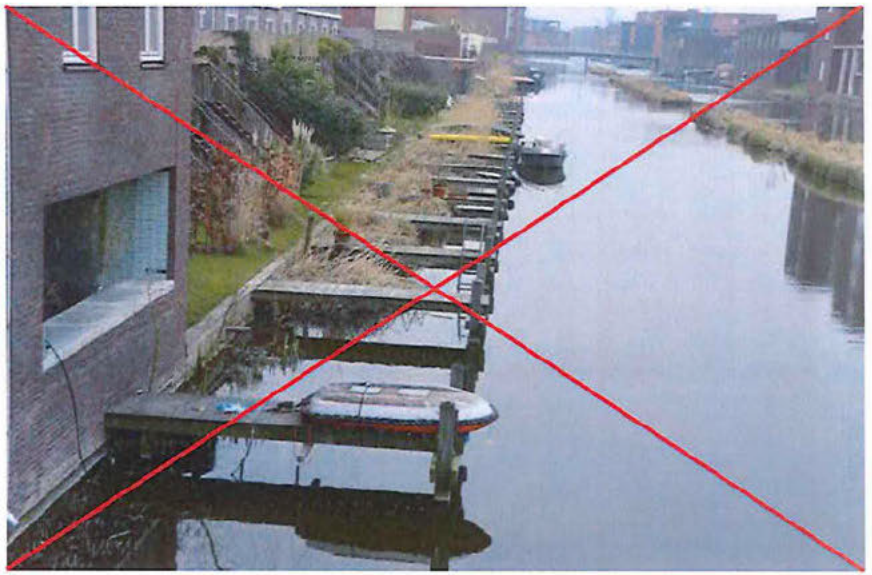
ITS 2011



Bijlage: voorbeelden steigers



Wenselijk: individuele steigers op initiatief van bewoners



Niet wenselijk: planmatig ontwikkelde steigers

[redacted]

[redacted]



Bijlage 2

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Aan de definitief geselecteerde inschrijver van de
Selectieprocedure Kavel 4a en 4b, Houthaven

Datum	augustus 2015	Projectnaam: Kavel 4a en 4b, Narva-eiland
Ons kenmerk	2015- [nader in te vullen]	Plannummer: 783-02
Dossiernummer	E 14269-1	
Behandeld door	[Nader in te vullen] (afdeling Erfpacht en Uitgifte)	
	[Nader in te vullen@amsterdam.nl / telefoon: 14020 of +31 6 [nader in te vullen]	

Bijlagen	Terreinspecificatie en nadere informatie Tekening nummer 2015/08HH van 13-5-2015 Financieel overzicht van [volgt bij definitieve erfpachtaanbieding] Algemene Bepalingen 2000 Amsterdam
Onderwerp	(model)Erfpachtaanbieding van appartementsrechten gelegen op Kavel 4a en 4b, Narva-eiland project Houthaven

Geachte heer, / mevrouw >,

VOORBEHOUD CANONPERCENTAGES 10 EN 25 JAAR VASTE CANON

In de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam zijn de canonpercentages gekoppeld aan het reëel rendement op staatsleningen. Dit rendement is gedurende de recente jaren steeds verder afgenomen. Daardoor weerspiegelen de daarvan afgeleide canonpercentages in steeds mindere mate de werkelijke gebruikswaarde van de erfpachtrechten.

In dat kader behoudt de gemeente zich het recht voor in haar erfpachtaanbieding canonpercentages te hanteren die zijn vastgesteld in afwijking van de Algemene bepalingen. De afwijking zal er in bestaan, dat, naast de reeds bij raadsbesluit 226/640 van 1 oktober 2014 gestelde ondergrens van 3% voor het canonpercentage voor de indexcanon (artikel 7.1 van de Algemene Bepalingen), een ondergrens zal gelden voor de canonpercentages voor de 10 jaar vaste canon (artikel 8.2 Algemene Bepalingen) en voor de 25 jaar vaste canon (artikel 9.2 Algemene Bepalingen). De gemeente zal deze afwijkende canonpercentages eerst toepassen nadat het gemeentebestuur daarover een besluit heeft genomen.

Onder verwijzing naar en ter uitvoering van de met u op [datum ondertekening] gesloten Optieovereenkomst Kavel 4a en 4b, Houthaven bied ik u hierbij in erfpacht aan de te vormen

[redacted] [redacted] [redacted]

appartementsrechten, omvattende een aandeel op het op tekening nummer 2015/08HH van 13-5-2015 met lijn- en kruisarcering aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementen A-[nader in te vullen] tot en met A-[nader in te vullen]. Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten, ook aangeduid als "de onroerende zaak" en het te bebouwen terrein en de daarop te bouwen opstallen worden ook aangeduid als "het appartementencomplex".

De onroerende zaak wordt aan u in erfpacht aangeboden onder de hierna uitgewerkte voorwaarden, tegen een jaarlijkse vergoeding (indexcanon). Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtbestemming:[nader in te vullen aantal na vaststelling DO] woningen in de vrije markt sector totaal [aantal nader in te vullen na vaststelling DO] m2 gbo] en [aantal nader in te vullen aantal na vaststelling DO] ondergrondse parkeerplaatsen,
Indexcanon: € XXXXXXX
Grondwaarde (exclusief BTW): € [redacted], prijspeil mei 2015
Geplande ingangsdatum:[nader in te vullen]

Deze model erfpachtaanbieding is nog onvolledig voor wat betreft het te realiseren programma. Deze gegevens dienen uiterlijk bij toetsing DO door de ontwikkelaar te zijn aangeleverd. Als alle noodzakelijke gegevens na gemeentelijke akkoordbevinding van het DO zijn ingevuld en de structuur van de splitsing duidelijk is kan de erfpachtaanbieding opgesteld worden. De kaders worden onder meer gevormd door:

1. De Optieovereenkomst
2. Het Definitief Ontwerp (DO)
3. De opgave van definitieve bestemming, aantallen, vloeroppervlakten, vrij op naam prijzen en eventueel gewenste uitgifte structuur.

Nadat ik het bericht van acceptatie, dat onderdeel uitmaakt van deze aanbieding, ondertekend van u retour heb ontvangen, zal ik het bevoegde bestuur van de gemeente Amsterdam, hierna te noemen "het bestuur", voorstellen de onroerende zaak aan u in erfpacht uit te geven. Ik wijs u er nadrukkelijk op dat het besluit tot uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan het bestuur.

Vorming appartementsrechten
Met u is de volgende splitsingsstructuur overeen gekomen:

[Dit wordt in overleg met u uitgewerkt]

Ik verzoek u, een in Amsterdam gevestigde notaris opdracht te geven de splitsing in appartementsrechten voor te bereiden. U dient tevens zorg te dragen voor de kadastrale inmeting, inclusief de afgifte van een kadastraal nummer voor de ondergrond van het appartementencomplex, alsmede een complexnummer. U dient hier in uw planning rekening mee te houden. Zie voor informatie de website van het Kadaster (www.kadaster.nl) of raadpleeg uw notaris. Om vóór de ingangsdatum van het erfpachtrecht de bestuurlijke besluitvorming inzake de splitsing in appartementsrechten en de erfpachtuitgifte te kunnen afronden, heb ik de concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens uiterlijk twee

[redacted] [redacted] [redacted]

maanden voor de ingangsdatum nodig. De kosten die met de splitsing in appartementsrechten gepaard gaan komen voor rekening van u.

Parkeren en parkeervergunning
Het parkeren dient op eigen kavel en conform de parkeernorm opgelost te worden. De parkeernorm is een combinatie van de parkeernorm uit het stedenbouwkundigplan Houthaven en nieuwe normen uit de Parkeernota stadsdeel West 2012 - 2020. Dit houdt in dat er per woning minimaal 0,6 – maximaal 1,0 parkeerplaats dient te worden gerealiseerd. De adressen in dit project zijn uitgesloten van het aanvragen van een parkeervergunning voor op straat. Ook (fiets)bergingen dienen inpandig en niet aan de buitengevels gesitueerd te worden, volgens de norm van 2 stallingplekken per woning. Bij verkoop dient u dit onderdeel nadrukkelijk ter kennis van de kopers te brengen.

Klimaatneutraal
In de Houthaven wordt duurzaam en milieuvriendelijk gebouwd. Houthaven is Excellent Gebied. Die status maakt dat hier wettelijk een strengere 'duurzamere' Energie Prestatie Coëfficiënt geldt voor bouwontwikkelingen dan in niet-excellente gebieden. Dankzij deze, via een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aangescherpte EPC, moet iedereen die wil bouwen in de Houthaven zich houden aan de duurzame EPC norm. Wie hier niet aan voldoet krijgt geen omgevingsvergunning.
Omdat het plangebied Houthaven wordt ontwikkeld als klimaatneutrale wijk, dient de erfpachter met betrekking tot de gerealiseerde bebouwing mee te werken aan het in stand houden van de hiertoe opgestelde uitgangspunten:

1. verplichte aansluiting op het aangeboden warmtenetwerk en comfortkoelingnetwerk van Westpoort Warmte
2. een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) voor woningbouw van 0,15 volgens NEN 7120.

Bij gereed melding van de woning zal aan de hand van de Toets Amsterdamse Klimaatwoning door de Dienst Milieu en Bouwtoezicht van de gemeente Amsterdam getoetst worden of de woning 100% gebouwgebonden klimaatneutraal is.

Opstalrecht
Voorafgaande aan de splitsing en de vestiging van de erfpacht zal een opstalrecht worden gevestigd ten behoeve van een tussenstation voor de warmte- en koelingsvoorziening. Hiervoor wordt separaat een opstalrecht aangeboden welke op naam van Westpoort Warmte B.V. gesteld dient te worden.

Omgeving
Het woongebied Houthaven ligt binnen de invloedsfeer van een aantal bedrijven in Westpoort, die mogelijk overlast kunnen veroorzaken op het gebied van geluid, geur, stof en/of licht voor de bewoners. Deze situatie kan zich ook voordoen indien de betreffende emissies binnen de normen van de wet- en regelgeving blijven. Ter informatie delen wij u verder mee dat met een aantal van deze bedrijven een convenant is gesloten. Hierin hebben de betrokken partijen vastgelegd, dat zij in de toekomst gaan samenwerken ten aanzien van de verdere ontwikkeling van de haven en de daar gevestigde bedrijven en de ontwikkeling van de woningbouw in de Houthaven.
Naar aanleiding hiervan dient u de potentiële kopers en huurders van de woningen in het bouwplan optimaal voor te lichten over de milieuaspecten van hun toekomstige woonsituatie door de kopers en huurders via de te gebruiken koop- en/of huurcontracten op de hoogte te stellen van dit convenant. Ook opvolgende erfpachters dienen deze verplichting tot het informeren van rechtsopvolgers en gebruikers in acht te nemen. De verplichting te informeren zal derhalve als

[redacted]

kettingbeding in de akte van vestiging van het erfpachtrecht worden opgenomen, met een boetebepaling van EUR 1.000,00 bij elke overtreding en EUR 250,00 voor elke dag dat de overtreding nadien voortduurt.

Erfpachtvoorwaarden

De uitgifte in erfpacht zal geschieden onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 689 van 15 november 2000 (verder te noemen 'Algemene Bepalingen 2000'). U kunt de Algemene Bepalingen 2000 en de toelichting daarop downloaden via onze site: http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/achtergronden/brochures.

Op grond van de Algemene Bepalingen geeft de gemeente de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht uit tegen een canon. In de paragraaf "Financiële gegevens" van deze erfpachtaanbieding is dit nader uitgewerkt.

In de Algemene Bepalingen is onder andere geregeld dat bij het begin van ieder nieuw 50-jarig tijdvak de gemeente nieuwe algemene bepalingen van toepassing kan verklaren. Ook wordt de canon dan opnieuw bepaald op basis van een opnieuw berekende grondwaarde. Als de erfpachter het met de nieuwe canon niet eens is, vindt de vaststelling van de canon plaats door drie deskundigen.

Naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen 2000, zijn bij deze uitgifte de volgende bijzondere bepalingen van toepassing:

1. Afwijking Algemene Bepalingen 2000
   in afwijking van artikel 7 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 zal het canonpercentage worden vastgesteld op 3,00% indien bepaling overeenkomstig het in dat lid gestelde, tot een lager canonpercentage zou leiden;

2. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
   A. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
   B. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
   C. deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder de bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;
   D. de ondergrond van het appartementencomplex belast is met een voortdurend recht van opstal ten behoeve van een tussenstation voor de warmte- en koelingsvoorziening op naam van Westpoortwarmte B.V., in dit kader;
      1° verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
         ✓ de voorwaarden die op dit opstalrecht van toepassing zijn en de beperkingen die dit opstalrecht ten aanzien van de erfpacht met zich meebrengt en;
         ✓ de samenhang tussen het opstalrecht en de erfpacht met betrekking tot de boven het opstalrecht / de opstal op te richten, tot de erfpacht behorende bebouwing;
      2° zullen zo mogelijk bij de vestiging van de erfpacht worden gevestigd alle zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelsgedeelten waarop het opstalrecht en de erfpacht betrekking hebben,

[redacted] [redacted] [redacted]

inhoudende –voor zover nodig over en weer– de verplichting voor de gerechtigde(n) tot de onderscheiden rechten te dulden, dat de feitelijke toestand, waarin de van de diverse rechten deel uitmakende opstal zich conform de geprojecteerde toestand ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, respectievelijk eventuele strijdigheden met het burenrecht worden gelegaliseerd;

3° zal de Gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;

3a. het Perceel en de daarop te realiseren opstallen zijn bestemd tot:
- [aantal] koopwoningen c.a.met bergingen van in totaal [gebruiksvloeroppervlak] m² gbo;
- [aantal] (marktsector) woningen van in totaal [gebruiksopppervlak] m² gbo
- [aantal] autoparkeerplaatsen gelegen in een ondergrondse parkeergarage
- [aantal] [bruto vloeroppervlak] fietsparkeren;

3b. de erfpachter is verplicht de appartementsrechten overeenkomstig de onder 3a. genoemde bestemmingen te gebruiken;

4a. de onbebouwde terreingedeelten behorende tot één van de appartementsrechten zijn bestemd tot tuin en dienen overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt;

4b. het op tekening 2015/08HH d.d. 13-5-2015 met kruisarcering aangegeven onbebouwde terreingedeelte gelegen boven A-[nader in te vullen] zijnde het dak van de ondergrondse parkeergarage (de constructie van de garage incl. de waterdichte laag) is bestemd tot openbare weg. De aanleg alsmede het beheer komen voor rekening en risico van de Gemeente;

4c. het beheer en onderhoud van het dak van de parkeergarage A-[nader in te vullen] (zijnde de constructie van de parkeergarage incl. de waterdichte laag, komen voor rekening van de erfpachter;

5. de erfpachter is verplicht:

5a. te gedogen dat het op tekening nummer 2015/08HH d.d.13-05-2015 met kruisarcering aangegeven openbaar terrein op het dak van de ondergrondse parkeergarage A-[nader te benoemen] (zijnde de constructie van de parkeergarage incl. de waterdichte laag) door en voor rekening van de gemeente wordt aangelegd, gehouden en onderhouden , zonder dat erfpachter uit dien hoofde aanspraak zal kunnen maken op vermindering van de canon of enige andere compensatie;

5b. het op tekening 2015/08HH d.d.13-05-2015 met kruisarcering aangegeven terrein op het dak van de ondergrondse parkeergarage A-[nader te benoemen] (zijnde de constructie van de parkeergarage incl. de waterdichte laag), in verband met de openbare weg op het dak van de parkeergarage, voor eigen rekening en risico voldoende zwaar te construeren en te houden en te onderhouden, rekening houdend met een gronddekking van 0,25 m zand en "verkeersbelasting op bruggen" volgens deel 2 van de Eurocode 1 inclusief de nationale bijlagen (NEN-EN 1991-2 en NEN-EN 1991-2/NB); In afwijking van de opgegeven Eurocode is een toegestane belasting afgesproken van 2 assen van 7,5 ton ;

5c. de aan te brengen waterdichte afdekking op het in lid. a genoemde gedeelte van het dak van de parkeergarage A-[nader te benoemen] eveneens op het openbaar gebruik van de straat af te stemmen;

5d. op het dak van de parkeergarage A-[nader te benoemen] (zijnde de constructie van de parkeergarage incl. de waterdichte laag) ter plekke van het op tekening 2015/08HH d.d.13-05-2015 met kruisarcering aangegeven openbaar terrein een ondergronddekking van 0,25 m aan

[redacted] [redacted] [redacted]

te brengen en te houden en ten behoeve van de afwatering van het hemelwater de (door de gemeente aan te leggen en te onderhouden) drainagematten op het dak van de parkeergarage A-[nader te benoemen] (zijnde de constructie van de parkeergarage incl. de waterdichte laag) op het rioolstelsel aan te sluiten en aangesloten te houden;

5e. onverminderd de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de gemeente als wegbeheerder vrijwaren de erfpachter de gemeente van alle aanspraken op schadevergoeding, die derden, gebruikers van de openbare weg, jegens de gemeente zouden kunnen doen gelden wegens geleden schade of letsel als gevolg van bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken van het dak van de onderliggende, de waterdichte afdekking daarvan meegerekend;

5f. de Gemeente is gehouden aan een tijdelijke opbreking van het maaiveld ten behoeve van noodzakelijk onderhoud aan het dak van de ondergrondse parkeergarage A-1 (zijnde de constructie van de parkeergarage incl. de waterdichte laag) onderliggende bouwdelen medewerking te verlenen; de erfpachters zijn alsdan gehouden schade aan de maaiveldinrichting voor zijn (hun) rekening te herstellen of aan de gemeente te vergoeden;

6. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
   - ✓ de verplichting de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, tezamen met de zakelijk gerechtigden tot de overige in het appartementencomplex 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 2000 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;

'.

7a. de erfpachter is verplicht om met de realisering van het appartementencomplex aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van het erfpachtrecht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;

7b. tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het appartementencomplex van bouwmateriaal en afval zijn ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;

7c. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 24 maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;

7d. van het gestelde onder de leden a, b en c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;

8. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover deze eigendom van de gemeente zijn en voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan waarop door de gemeente een omgevingsvergunning is afgegeven;

Indien de gevel van het gebouw grenst aan de waterlijn:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

9a. de gevel in de waterlijn zal worden uitgevoerd als een grond- en waterkerende constructie. Deze constructie is onderdeel van het gebouw en dient door de erfpachter onderhouden te worden. De constructie dient constructief berekend te zijn op mogelijke aanvaring van schepen

9b. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de verplichting om op zijn kosten het beheer en onderhoud van het terrein waar dit aan het water grenst, te verrichten volgens de geldende verordening of keur van het Bevoegd Gezag: het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht; het hoogheemraadschap bepaalt door middel van de geldende verordening of keur de randvoorwaarden voor het beheer en onderhoud;

9c. op eerste aanzegging van het bevoegd gezag dienen vaartuigen verhaald te worden om bagger- en andere (wettelijke) onderhoudswerkzaamheden uit te kunnen voeren. Het waterperceel wordt door en op kosten van het bevoegd gezag op een zodanige diepte gehouden, als zij nodig acht.

10a. het is de erfpachter met een appartement gelegen aan het water toegestaan, binnen de grenzen van het kavel een steiger te realiseren van maximaal 2,50 m x 2,50 m gemeten vanuit de kadelijn;

10b. aan de steiger mag een vaartuig worden aangelegd met een maximale breedte van 2,0 meter en een maximale diepgang van 1,40 meter, welke het doorvaartprofiel niet mag belemmeren en dient zich derhalve te bevinden binnen een gebied van maximaal 6 meter vanuit de kadelijn;

Indien de gevel van het gebouw niet grenst aan de waterlijn (bijzondere bepaling 9 komt dan te vervallen):

10a. de erfpachter dient op de aan het water grenzende erfpachtgrens een zelfstandige kadeconstructie te bouwen en te onderhouden. De kadeconstructie en/of gevel dient tot 0.80+NAP waterdicht te zijn conform het gestelde in de concessie.

11a. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. danwel haar rechtsopvolgers verplicht om alle op het perceel te realiseren woningen en andere gebruiksfuncties waar een EPC eis voor geldt volgens het bouwbesluit 2012 door Westpoort Warmte B.V. danwel haar rechtsopvolgers aan te laten sluiten en aangesloten te houden op het warmtenetwerk en comfortkoelingnetwerk van Westpoort Warmte B.V., zulks tegen door Westpoort Warmte B.V. te stellen voorwaarden en in rekening te brengen vergoedingen;

11b. het is de erfpachter nimmer toegestaan om basis opwek voorziening(en) voor ruimteverwarming en/of warm tapwater en/of koeling (zoals bijvoorbeeld warmtepompen, WKK, houtpalletkachel), anders dan bestemd voor aansluiting op het warmtenetwerk en/of comfortkoelingnetwerk van Westpoort Warmte B.V. aan te (doen) leggen, noch derden hiertoe opdracht of toestemming te geven. De aanleg van installaties / voorzieningen voor energiebesparing niet zijnde basis opwek voorzieningen is wel toegestaan;

11c. het in lid b. bedoelde verbod geldt niet voor de erfpachter, natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, nadrukkelijk voor zover het handelen van deze erfpachter uitsluitend betrekking heeft op zijn eigen erfpachtrecht;

11d. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) verplicht om op eerste verzoek van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) onmiddellijk toegang aan Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) te verschaffen ten behoeve van aanleg, inspectie, onderhoud, vernieuwing en vervanging van door Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aangebrachte warmteleidingen en/of koudeleidingen en toebehoren, indien zulks naar het oordeel van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) geen uitstel kan lijden;

[redacted] [redacted] [redacted]

11e. de erfpachter is jegens Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) verplicht om onbebouwd blijvende delen van het perceel waarin warmteleidingen en/of koudeleidingen en toebehoren van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aanwezig zijn zodanig in te richten en ingericht te houden dat deze niet beschadigd worden en dat de toegankelijkheid van deze warmteleidingen en/of koudeleidingen en toebehoren niet op onredelijke wijze wordt belemmerd. In dat verband is het de erfpachter in ieder geval nimmer toegestaan onbebouwd blijvende delen van het perceel waarin warmteleidingen en/of koudeleidingen en toebehoren van Westpoort Warmte B.V. of haar rechtsopvolger(s) aanwezig zijn aaneengesloten te bestraten (waaronder niet wordt begrepen klinker- en tegelbestrating) alsmede daarop bomen en diepwortelende beplanting aan te (doen) brengen) danwel objecten de grond in te drijven;

Deze bijzondere bepalingen zullen worden gewijzigd, dan wel aangevuld met zodanige bijzondere bepalingen, uitsluitend indien de gemeente en de erfpachter dit gezamenlijk noodzakelijk achten in het kader van realisatie bouwplan en/of de relaties tussen het bouwplan en de omgeving/het stedenbouwkundig plan. Indien van toepassing, zullen erfdienstbaarheden worden gevestigd.

U dient ervoor te zorgen dat de uit de Algemene Bepalingen 2000 en uit de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruikers(s) van toepassing zullen zijn.

Aanvaarden Ondergrond Appartementencomplex

U dient de onroerende zaak, waarop het appartementencomplex zal worden gebouwd voor de overige appartementsrechten] te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat de bodem in milieuhygiënische zin geschikt zal zijn voor de in het complex te realiseren bestemming(en).

Voor nadere gegevens omtrent het aanvaarden van de in erfpacht uit te geven onroerende zaak verwijs ik u naar de bijlage "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht". Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze aanbieding.

Vaststelling Ingangsdatum Erfpacht

De ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt bepaald op de 1e of 16e van de maand, in de regel het dichtst liggend bij de datum waarop u [tezamen met de andere opdrachtgever(s)] met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden kunt starten. Als de omstandigheden hiertoe naar het oordeel van het bestuur aanleiding geven, kan van deze regel worden afgeweken.

Op basis van de voor het project afgesproken planning, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt voor de ingangsdatum van het erfpachtrecht zal gelden [nader te benoemen].

Economische Verkrijging Voor De Overdrachtsbelasting / Samenloopvrijstelling / Facturering BTW

Als de erfpachtakte niet getekend is direct nadat het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd bouwrijp aan u ter beschikking wordt gesteld en in gebruik wordt genomen, is sprake van een economische verkrijging voor de overdrachtsbelasting. Daarvan is namelijk sprake zodra de erfpachter (verkrijger) enig risico loopt van waardeverandering van de in erfpacht uit te geven onroerende zaak.

[redacted] [redacted] [redacted]

Een dergelijke economische verkrijging voor de overdrachtsbelasting kwalificeert bij beperkte zakelijke rechten als erfpacht echter niet als economische levering voor de BTW, maar als verhuurdienst. Als partijen opteren voor BTW-belaste verhuur is de samenloopvrijstelling van toepassing. Als zij echter niet (kunnen) opteren voor BTW-belaste verhuur is de samenloopvrijstelling bij de feitelijke terbeschikkingstelling niet mogelijk. De Staatssecretaris van Financiën heeft deze inperking niet wenselijk geacht.

Met zijn besluit van 31 oktober 2012, nr. BLKB2012/1752M heeft de Staatssecretaris van Financiën daarom goedgekeurd dat onder voorwaarden vrijstelling kan worden verleend voor de overdrachtsbelasting wegens samenloop van heffingen. Deze voorwaarden zijn:

a. ten tijde van de feitelijke terbeschikkingstelling heeft het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd de status van bouwterrein;
b. de feitelijke terbeschikkingstelling van dit terrein zal uitsluitend plaats vinden op basis van een onvoorwaardelijke (obligatoire) erfpachtovereenkomst, waarin is vastgelegd dat die zal resulteren in een erfpachtakte;
   van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst is sprake als de erfpachtaanbieding onvoorwaardelijk door de erfpachter is geaccepteerd en door middel van een bestuurlijk besluit is bekrachtigd;
c. op het tijdstip van de feitelijke terbeschikkingstelling van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd, voldoet de juridische eigenaar op aangifte BTW alsof al sprake is van de juridische vestiging van het erfpachtrecht, die is aan te merken als een levering in de zin van artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
d. de juridische vestiging van het erfpachtrecht vindt steeds plaats vóór de eerste ingebruikneming van de onroerende zaak en
e. in de notariële akte waarin het erfpachtrecht wordt gevestigd, geven de partijen aan deze goedkeuring te hebben toegepast bij de economische verkrijging in de zin van artikel 2 lid 2 van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd.

De feitelijke terbeschikkingstelling van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd zal worden vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering.

Voor zover een economische verkrijging plaatsvindt, zal ik de economische verkrijging melden aan de Belastingdienst. Daarnaast bent u zelf verplicht binnen vier weken na de datum van de economische verkrijging, aangifte van overdrachtsbelasting te doen. U kunt bij de aangifte vrijstelling verzoeken van overdrachtsbelasting wegens samenloop op grond van artikel 15 lid 1a van de WBR met een beroep op de in voornoemd besluit bedoelde goedkeuring.

FINANCIËLE GEGEVENS

A. Grondwaarde, canons en afkoopsom

De totale grondwaarde voor de u hierbij in erfpacht aangeboden onroerende zaak bedraagt € [redacted] (excl. BTW), prijspeil mei 2015. Deze grondwaarde is gebaseerd op de in artikel 2 genoemde bestemmingen en oppervlakten. De Algemene Bepalingen 2000 bieden vier verschillende betalingsmogelijkheden. U kunt kiezen uit één van de onderstaande drie canontypen, waarbij de canon steeds in halfjaarlijkse termijnen verschuldigd is. Daarnaast kunt u kiezen voor afkoop van de canon (afkoopsom).

[redacted] [redacted] [redacted]

1. Indexcanon

De jaarlijks te indexeren canon bedraagt € XXXXXXX en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage welke ten tijde van de uitwerking nader vastgesteld zal worden. De canon wordt overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

2. Canon 10 jaar vast

De canon bedraagt € XXXXXXX en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage welke ten tijde van de uitwerking nader vastgesteld zal worden. De canon wordt overeenkomstig artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 10 jaar aangepast aan het dan voor dit canontype geldende canonpercentage. Bij een keuze voor dit canontype dient u zich er van bewust te zijn, dat het bedrag van de canon na elk 10e erfpachtjaar aanmerkelijk kan wijzigen afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op de relevante staatsleningen,

3. Canon 25 jaar vast

De canon bedraagt € XXXXXXX en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage welke ten tijde van de uitwerking nader vastgesteld zal worden. De canon wordt overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 25 jaar berekend op basis van het dan voor dit canontype geldende canonpercentage en de dan geldende schaduwgrondwaarde. Bij een keuze voor dit canontype dient u zich er van bewust te zijn, dat het bedrag van de canon na het 25e erfpachtjaar aanmerkelijk kan wijzigen afhankelijk van de ontwikkeling van het rendement op de relevante staatsleningen en de over de eerste 25 jaar opgetreden inflatie.

4. Afkoopsom

De canon kan conform artikel 10 van de Algemene Bepalingen 2000 over het volle eerste erfpachttijdvak van 50 jaar vooruit betaald worden tegen een afkoopsom van € XXXXXXX (geïndexeerde grondwaarde).

B. Projectontwikkelaarsregeling

Op grond van gevestigd gemeentelijk erfpachtbeleid, zal de uitgifte aan u plaatsvinden op basis van een jaarlijks te indexeren canon. De eindgebruiker (degene aan wie u het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een koopwoning) overdraagt) heeft vervolgens bij de aktepassering, waarbij hij het erfpachtrecht verkrijgt, eenmalig de vrijheid om te kiezen voor een andere betalingswijze van de canon. U bent verplicht de notaris die de overdracht aan de betreffende eindgebruiker behandelt, te instrueren dat hij melding maakt in de betreffende akte, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht verkrijgt, van de door de eindgebruiker gekozen betalingswijze met betrekking tot de canon overeenkomstig een door de gemeente aan te leveren aktetekst.

Met dit gemeentelijk erfpachtbeleid wordt beantwoord aan het doel van de Algemene Bepalingen 2000 om er naar te streven, de eindgebruiker een zo groot mogelijke keuzevrijheid te bieden om een optimale huisvestinglast te bereiken, gelet op (hypotheek)renten en zijn

[redacted] [redacted] [redacted]

individueel bepaalde inkomens-/vermogenspositie met daaraan verbonden fiscale behandeling.

De hiervoor opgenomen mogelijkheid -om na de ingangsdatum van de erfpachtrechten een nadere keuze te maken voor een betalingsregime- staat bekend als de "projectontwikkelaarsregeling". Deze regeling geldt voor de duur van 2 jaar.

Indien de eindgebruiker kiest voor één van de drie onder A. sub.1. tot en met 3. aangegeven wijzen van jaarlijkse canonbetaling, dan is het na de vestiging van het erfpachtrecht niet meer mogelijk om gedurende het erfpachttijdvak voor een andere wijze van canonbetaling te kiezen. Wel blijft het mogelijk de dan resterende canontermijnen van het lopend tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen (afkoop). Deze afkoopsom zal worden gebaseerd op de dan geldende schaduwgrondwaarde. Indien de eindgebruiker kiest voor afkoop, dan is het na de vestiging van het erfpachtrecht niet meer mogelijk om gedurende het erfpachttijdvak alsnog voor jaarlijkse canonbetaling te kiezen en restitutie van de reeds betaalde canon over het nog resterende tijdvak te vragen.

Voor de overige onder deze erfpachtvoorwaarden uit te geven bestemmingen, kunt u van tevoren kiezen voor één van de drie canontypen of afkoop van de canons over het eerste erfpachttijdvak.

C. Betalingen erfpacht

Vanaf de ingangsdatum van een erfpachtrecht dient u aan de gemeente het volgende te betalen:

1. Canon / afkoopsom
   a. voor de koopwoningen c.a.: omdat de eindgebruikers in veel gevallen pas bekend worden nadat een erfpachtrecht is ingegaan of tussen partijen geacht wordt te zijn ingegaan, bent u tweemaal de jaarlijkse indexcanon verschuldigd [1)].
   b. voor de overige bestemmingen: afhankelijk van uw keuze bent u de canon over het eerste erfpachtjaar of de afkoopsom verschuldigd.

2. BTW
   Op het moment van de juridische levering of, indien dit eerder plaatsvindt, op het moment van de economische levering is conform de BTW-Richtlijn BTW verschuldigd over het bedrag van de grondwaarde naar het ten tijde van de betreffende levering geldende tarief (thans 21%).

3. Verrekening Waarborgsom

   Op de ingangsdatum van het erfpachtrecht zal de ontvangen waarborgsom (zie paragraaf Waarborgsom) in mindering worden gebracht op de verschuldigde canon(s)/afkoopsom.

   Het saldo van de vorenstaande bedragen is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht en moet uiterlijk worden voldaan bij passering van de (eerste) erfpachtakte, dan wel uiterlijk één jaar na de ingangsdatum van een erfpachtrecht indien passering van de (eerste) erfpachtakte dan nog niet heeft plaatsgevonden.

[redacted]

4. Aanvullende canon / afkoopsom

   Voor zover de grondwaarde / canon zal worden verhoogd (zie paragraaf Grondslagen prijzen / prijsaanpassing), zal de verhoging van de canon/afkoopsom met terugwerkende kracht vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht verschuldigd zijn. Deze verhoging vermeerderd met de daarover tussen de ingangsdatum van het erfpachtrecht en de factuurdatum verschuldigde wettelijke rente moet uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

5. Onroerend Zaak belasting (OZB)

   Eventueel aan de gemeente opgelegde aanslagen onroerende zaak belasting en andere lasten met betrekking tot een erfpachtrecht zijn vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht door u verschuldigd. De belasting en andere lasten moeten uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

6. Rente

   Afhankelijk van de datum waarop betaling van de voorgaande posten verschuldigd is, is over de eventueel tussenliggende periode tot de datum van ontvangst van uw betaling wettelijke rente verschuldigd.

D. Vervolgbetalingen eindgebruiker bij projectontwikkelaarsregeling

Voor de eindgebruiker geldt aansluitend op uw betalingen van de indexcanon over de eerste twee erfpachtjaren bij de onderscheiden betalingsmogelijkheden, het volgende:

indexcanon:

a. De gemeente Amsterdam zal de indexering van de canon na afloop van het eerste erfpachtjaar niet achteraf bij de eindgebruiker in rekening brengen.
b. De eindgebruiker ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende canontermijn een factuur van de gemeente Amsterdam voor de geïndexeerde canon.
c. De indexcanon voor het derde erfpachtjaar wordt vastgesteld op basis van de aanvangscanon en een aanpassingscoëfficiënt, die is samengesteld uit de over het eerste en tweede erfpachtjaar geldende aanpassingscoëfficiënten. Voor het vierde en opvolgende erfpachtjaren wordt de indexcanon overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 aangepast.

10 jaar vaste canon:

d. De eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam een bedrag te betalen. Dit bedrag is gelijk aan het verschil tussen de 10 jaar vaste canon en de indexcanon over de periode die door u was verschuldigd en voldaan.
e. De eindgebruiker ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende canontermijn een factuur van de gemeente Amsterdam voor de 10 jaar vaste canon.
f. De eerste 10-jaarlijkse canonaanpassing zal na afloop van het tiende erfpachtjaar plaatsvinden.

25 jaar vaste canon

g. De eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, aan de gemeente

[redacted] [redacted] [redacted]

Amsterdam een bedrag te betalen. Dit bedrag is het verschil tussen de 25 jaar vaste canon en de indexcanon over de periode die door u was verschuldigd en voldaan.

h. De eindgebruiker ontvangt vanaf de eerste voor zijn rekening komende canontermijn een factuur van de gemeente Amsterdam voor de 25 jaar vaste canon.
i. De 25-jaarlijkse canonaanpassing zal na afloop van het vijfentwintigste erfpachtjaar plaatsvinden.

<u>afkoop:</u>

j. De eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, aan de gemeente Amsterdam het verschil te betalen tussen de afkoopsom en de indexcanon over de periode die door u was verschuldigd en voldaan.
k. Omdat de afkoopsom op de ingangsdatum van het erfpachtrecht is verschuldigd, is bij een (gedeeltelijke) latere betaling daarvan een rente verschuldigd. Deze bijbetaling zal daarom door de gemeente Amsterdam worden verhoogd met rente over de periode van de ingangsdatum van het erfpachtrecht tot de datum van betaling van het onder a. bedoelde bedrag. De rente zal worden berekend op basis van het bij uitgifte geldende canonpercentage voor de indexcanon.
l. Omdat de rentevergoeding voorwaarde is voor afkoop onder de toepassing van de projectontwikkelaarsregeling, maakt de rente deel uit van de door de koper aan de gemeente verschuldigde vergoeding. Over de rente is daarom BTW verschuldigd.

De gemeente zal de bedragen van de bijbetalingen (10 jaar vaste canon, 25 jaar vaste canon en afkoop) en de dagrente (afkoop) vaststellen in een aan ontwikkelaar en notaris te verstrekken overzicht.

De gemeente zal de uitvoering van de projectontwikkelaarsregeling aan de hand van het door de gemeente verstrekte financieel overzicht (zie bijlage) aan de projectnotaris opdragen. De daaraan verbonden kosten behoren tot de op de notariële akte vallende kosten als bedoeld in artikel 41 van de Algemene Bepalingen 2000 en komen voor uw rekening.

U dient de notaris te informeren, dat hij bij het passeren van de akte waarbij de eindgebruiker het erfpachtrecht verwerft, aan de eindgebruiker in rekening brengt, afhankelijk van diens keuze:

I. bij canon 10 of 25 jaar vast
de hiervoor onder 2 sub a. respectievelijk 3 sub a. bedoelde bijbetaling
II. bij afkoop
1° de hiervoor onder 4 sub a. bedoelde bijbetaling,
2° de hiervoor onder 4 sub b. bedoelde rente (kalenderdag x dagrente) en
3° de hiervoor onder 4 sub c. bedoelde BTW over die rente;

deze bedragen int en direct aan de gemeente overmaakt.

De eindgebruiker zal voor deze betalingen achteraf een factuur van de gemeente Amsterdam ontvangen. In verband met een correcte facturering dient u de notaris nu al te instrueren dat hij zijn eindafrekening aan de eindgebruiker uiterlijk één week na de juridische levering van het betreffende erfpachtrecht per e-mail verstuurt aan bedrijfsadministratie@amsterdam.nl (zie ook onder E. Verplichtingen Projectontwikkelaar).

Voor zover woningen na afloop van de projectontwikkelaarsregeling nog onverkocht zijn, zullen de indexcanons voor de opvolgende canontermijnen op de gebruikelijke wijze aan u in rekening worden gebracht.

[redacted] [redacted] [redacted]

E. Verplichtingen projectontwikkelaar

Op bijgaand financieel overzicht staat de verdeling van de hiervoor genoemde bedragen over de te realiseren erfpachtrechten. U dient er zorg voor te dragen dat de per erfpachtrecht gespecificeerde vloeroppervlakten (go/bvo) en bedragen in de onderscheiden erfpachtakten worden opgenomen.

Ter uitwerking van de in de bijzondere bepalingen opgenomen vloeroppervlakten (go/bvo) voor het gehele project dienen per te vormen erfpachtrecht in de uitgifteakten te worden vastgelegd:

- het gebruiksoppervlak (m² go) per woning(en) en
- het bruto vloeroppervlak (m² bvo) van de overige bestemmingen.

U dient de eindgebruikers èn de notaris juist en volledig te informeren over de desbetreffende erfpachtrechten, de financiële- en overige condities, zoals in deze erfpachtaanbieding opgenomen. In verband met voorgaande verplichtingen ten opzichte van de gerechtigden (eindgebruikers) en de notaris(sen) bent u aansprakelijk voor de gevolgen, waaronder eventuele schade die de gemeente lijdt, welke voortvloeien uit het niet of onvolledig voldoen aan deze informatieplicht.

Om de eindgebruikers juist te informeren, bent u verplicht om in de verkoopbrochures het hiervoor bedoelde, door de gemeente te verstrekken financieel overzicht op te nemen. In uw andere wervingsuitingen dient u voor een eenduidig referentiekader uit te gaan van de v.o.n.-prijs, waaronder wordt verstaan: de koop-/aanneemsom van een voor 50 jaar afgekocht erfpachtrecht inclusief belastingen en kosten.

F. Versturen gegevens na aktepassering

U dient ervoor te zorgen dat de in het briefhoofd genoemde contactpersoon van de gemeente Amsterdam binnen één week na het passeren van een akte van de notaris per e-mail ontvangt:

1. een afschrift van de verleden akte (readable pdf versie);
2. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment verleden erfpacht- en eventuele leveringsakten, waarin per erfpachtrecht wordt vermeld:
   a. de tenaamstelling van de erfpachtrechten,
   b. de data van aktepassering en
   c. de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
3. een afschrift van de bij de eerste vestiging van een erfpachtrecht aan de ontwikkelaar gegeven eindafrekening (readable pdf versie);
4. een afschrift van de aan de eindgebruiker gegeven eindafrekening ter zake van hun keuze voor een 10 of 25 jaar vaste canon dan wel afkoop (readable pdf versie);
5. een geactualiseerd overzicht van de tot dat moment op naam van de eindgebruikers verleden erfpacht- en/of leveringsakten, waarin per erfpachtrecht wordt vermeld:
   a. de door hem gemaakte keuze ten aanzien van het betalingsregime,
   b. het totaalbedrag van de eventueel ten gunste van de gemeente geïnde na- c.q. bijbetalingen, rente en BTW en
   c. de overmakingsdata van deze betalingen aan de gemeente Amsterdam.

Grondslagen Grondwaarde, Canons En Afkoopsom

Bij de berekening van de in voorgaande paragraaf genoemde bedragen is uitgegaan van de gegevens en uitgangspunten zoals opgenomen in deze erfpachtaanbieding. Indien blijkt dat van

[redacted] [redacted] [redacted]

deze gegevens en uitgangspunten is afgeweken, dan zal dit aanleiding zijn de grondwaarde, canons en afkoopsom hieraan aan te passen. De in deze aanbieding genoemde bedragen en canonpercentages zijn van kracht tot één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht. Indien op die datum het erfpachtrecht nog niet is gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan, kunnen de bedragen aan het dan geldende grondprijspeil worden aangepast, tenzij het niet passeren aan de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid toerekenbaar is.

Voor de vastlegging van de definitieve vloeroppervlakten in de akte(n) zal worden uitgegaan van de gegevens per bestemming, zoals opgenomen in deze aanbieding. Bij uw opgave van de vloeroppervlakten dient u NEN 2580 te hanteren. De gemeente behoudt zich het recht voor aan de hand van de revisietekeningen te controleren of de vloeroppervlakten zijn gewijzigd. Mede in dat kader kan na oplevering van het appartementencomplex in opdracht van de gemeente door een onafhankelijk meetbureau gecontroleerd worden of de overeengekomen vloeroppervlakten daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Deze gegevens zullen in dat geval in een rapportage worden vastgelegd en aan de erfpachter ter beschikking worden gesteld. De bedragen kunnen worden aangepast indien hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens waarvan bij het opstellen van deze aanbieding is uitgegaan. De bedragen zullen echter nooit neerwaarts bijgesteld worden. Indien van toepassing zullen de vergroting van de vloeroppervlakten en de daaraan verbonden verhoging van de grondwaarde, canon en afkoopsom in een aanvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor uw rekening.

Waarborgsom

Onderdeel van deze aanbieding is een bericht van acceptatie. Nadat ik dit bericht van acceptatie ingevuld en ondertekend van u retour heb ontvangen, is de erfpachtovereenkomst tot stand gekomen, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, en ontvangt u een nota voor de waarborgsom. De waarborgsom is gelijk aan de indexcanon. De waarborgsom strekt tot zekerheid van nakoming van deze erfpachtovereenkomst en tot reservering van het u hierbij in erfpacht aangeboden onroerende zaak voor de periode tot één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht.

De waarborgsom dient te zijn voldaan binnen 30 dagen na dagtekening van de factuur. Bij eventueel latere betaling bent u wettelijke rente verschuldigd. 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 het erfpachtrecht niet gevestigd wordt, buiten toedoen van de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid en de gemeente de erfpachtovereenkomst ontbindt, zal de waarborgsom aan de gemeente toekomen. Zij kan echter geheel of gedeeltelijk worden teruggegeven, indien daartoe naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders aanleiding bestaat.

Reserveringsvergoeding

Indien het erfpachtrecht één maand na de geplande ingangsdatum daarvan niet is gevestigd of tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan kan, indien daar tussen u en de gemeente overeenstemming over wordt bereikt, tot voortzetting van de reservering van de in erfpacht uit te geven onroerende zaak worden gekomen. Hiervoor dient een reserveringsvergoeding te worden betaald. De reservering geldt dan voor de periode van één jaar, ingaande één maand na de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht. Indien van toepassing ontvangt u hierover nader

[redacted] [redacted] [redacted]

bericht. De hoogte van de reserveringsvergoeding is gelijk aan het bedrag van de dan geldende indexcanon vermeerderd met de hierover verschuldigde BTW. De reserveringsvergoeding dient per jaar vooruit te worden betaald. Bij te late betaling bent u wettelijke rente verschuldigd.

Indien het erfpachtrecht ingaat gedurende het jaar waarover de reserveringsvergoeding strekt, dan wordt de reserveringsvergoeding deels gerestitueerd door verrekening met het voor deze uitgifte in totaal verschuldigde bedrag. Het te restitueren bedrag wordt bepaald volgens de formule:

$$\text{Restitutie} = \text{Res.V.} \times \left\{ \frac{\text{Restant}}{365} \right\} \times (1 + \text{BTW})$$

Hierin is:

Restitutie : Het door verrekening te restitueren bedrag
Res.V..... : De voor een jaar betaalde reserveringsvergoeding (excl. BTW)
Restant... : Het aantal nog resterende kalenderdagen van het jaar waarover de betaalde reserveringsvergoeding strekt
BTW..... : Het BTW-percentage dat geldt ten tijde van de restitutie.

U bent geen reserveringsvergoeding verschuldigd indien het erfpachtrecht nog niet is gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan en dit aan de gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid toerekenbaar is.

Planwijzigingen En Start Bouw

Indien het te realiseren bouwplan afwijkt van de gegevens in deze aanbieding, dan verzoek ik u dit zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 6 weken voordat u zult starten met de voorbereidende werkzaamheden, aan de in het briefhoofd genoemde contactpersoon te melden. Voorts verzoek ik u uiterlijk 6 weken voordat u zult starten met de voorbereidende werkzaamheden de dan bekende exacte datum door te geven.

Zakelijke Verplichtingen

Alle voor deze uitgifte in erfpacht te maken kosten (o.a. notariskosten, kadastraal recht en belastingen) komen voor uw rekening. Vanaf de datum van ingang van het erfpachtrecht of, indien dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming (economische levering), komen alle eigenaarlasten en gebruikerslasten verbonden aan het erfpachtrecht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

Integriteitsclausule

Onderstaande maakt deel uit van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van het bericht van acceptatie verklaart u met deze integriteitsclausule in te stemmen.

1. Contractpartij verklaart dat hij op het moment van sluiten van de overeenkomst geen van de volgende misdrijven, overtredingen of gedragingen heeft gepleegd of heeft begaan en op dat moment geen van de onderstaande omstandigheden op hem van toepassing is;
   a. deelneming aan een criminele organisatie;
   b. omkoping;
   c. valsheid in geschrifte;
   d. ter eigen bevoordeling opzettelijk nalaten gegevens te verstrekken, terwijl daar een wettelijke verplichting toe bestaat;
   e. misbruik van subsidie;
   f. heling;
   g. witwassen;

[redacted]
[redacted]
[redacted]

h. schending van ambts-, beroeps- of bedrijfsgeheimen;
i. afpersing;
j. bedreiging;
k. oplichting;
l. bedrog;
m. milieudelicten die volgens het Nederlandse recht als misdrijf gelden en milieudelicten die als overtreding gelden indien een Partij hiervoor meerdere malen veroordeeld is;
n. diefstal;
o. verduistering;
p. delicten die naar hun aard zijn aan te merken als delicten in strijd met de beroepsgedragsregels;
q. het doen van een gift of belofte of het aanbieden van een dienst indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd iemand iets te laten doen wat in strijd is met zijn plicht;
r. het verstrekken van onjuiste gegevens of het ten onrechte niet verstrekken van juiste gegevens, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd financieel voordeel te behalen;
s. het handelen of nalaten waardoor de lichamelijke integriteit van werknemers of andere personen ernstig in gevaar wordt gebracht;
t. het opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom in de zin van artikel 56, eerste lid, van de Mededingingswet;
u. het door een bij wet met het houden van toezicht op de nakoming van specifieke wetgeving belaste autoriteit opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom;
v. gefinancierd worden met uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;
w. voornemens zijn bij de uitvoering van de overeenkomst strafbare feiten te plegen;
x. een dagvaarding ontvangen hebben waarbij een in dit artikel genoemd delict ten laste wordt gelegd;
y. anderszins dan door het ontvangen van een dagvaarding op de hoogte zijn van het feit dat strafvervolging tegen hem is ingesteld ten aanzien van een in dit artikel genoemd delict;
z. andere delicten en gedragingen of omstandigheden die naar hun aard zijn aan te merken als ernstige fout in de uitoefening van het beroep.

2. Gedurende de looptijd van de overeenkomst is de contractpartij verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat hij zich onthoudt van gedragingen als bedoeld in het eerste lid.

3. De gemeente heeft de bevoegdheid om de uitvoering van de overeenkomst met de contractpartij op te schorten of de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden dan wel op te zeggen, zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade van de contractpartij te vergoeden, indien:
   - een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel op de contractpartij van toepassing zijn;
   - de contractpartij ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet overeenkomstig de waarheid verklaard heeft ten aanzien van de in het eerste lid van dit artikel genoemde feiten/omstandigheden;
   - al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat de overeenkomst door de contractpartij mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd.

4. Contractpartij verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het eerste lid die van toepassing zijn op aan de contractpartij gelieerde partijen.

[redacted] [redacted] [redacted]

Personen of partijen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan de contractpartij indien zij:

- direct of indirect leiding geven aan de contractpartij;
- bij de uitvoering van de overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
- over de contractpartij zeggenschap hebben;
- aan de contractpartij vermogen verschaffen;
- in een zakelijk samenwerkingsverband tot de contractpartij staan;
- op de contractpartij anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.

5. Indien de gemeente de overeenkomst op basis van het derde lid van dit artikel opzegt of ontbindt of op grond van dwaling de overeenkomst vernietigt, zal de contractpartij onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een onmiddellijk opeisbare en verschuldigde boete verbeuren ten bedrage van tienmaal het bedrag van de dan geldende canon, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen als daarvoor gronden zijn, behoudens rechterlijke matiging.
6. Contractpartij vrijwaart de gemeente van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de overeenkomst door de gemeente op grond van dit artikel.
7. Indien gedurende de looptijd van de overeenkomst blijkens een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat de contractpartij een in het eerste lid genoemde handeling heeft verricht of indien contractpartij terzake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolging tegen hem is ingesteld, zal de contractpartij zulks onverwijld aan de gemeente melden.
8. Gedurende de looptijd van de overeenkomst heeft de gemeente de bevoegdheid om de contractpartij te screenen op het van toepassing zijn van een van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde omstandigheden. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van de contractpartij nodig heeft, zal de contractpartij hier op eerste verzoek aan voldoen.
9. De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over contractpartij om advies vragen alvorens tot opschorting of ontbinding van de overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling over te gaan, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

SLOTBEPALINGEN

1. <u>Overdracht van het recht op levering van het erfpachtrecht</u>

   U bent uitsluitend gerechtigd het recht op levering, dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtaanbieding en het te nemen uitgiftebesluit van het gemeentebestuur, over te dragen aan een eindgebruiker. In de daartoe te sluiten koop-/aannemingsovereenkomst met de eindgebruiker dient u op te nemen dat het, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet is toegestaan het recht op levering te verkopen. Dit op straffe van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete conform artikel 29 Algemene Bepalingen 2000.

2. <u>Vestiging separate erfpachtrechten</u>

   Teneinde te voorkomen dat het u hierbij aangeboden erfpachtrecht eerst gevestigd moet worden en vervolgens in meerdere erfpachtrechten moet worden gesplitst, kunnen de erfpachtrechten desgewenst separaat op naam van de eindgebruiker worden gevestigd.

[redacted] [redacted] [redacted]

Bij de vestiging van de erfpachtrechten dient u het volgende in acht te nemen:

a. Nader te benoemen erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht koopwoning c.a. alsmede één appartementsrecht parkeerplaats;
b. [Nader te benoemen] erfpachtrechten, elk omvattende één appartementsrecht [nader te benoemen] c.a. alsmede één appartementsrecht parkeerplaats per [nader te benoemen] m² bvo van het appartementsrecht waaraan de parkeerplaatsen zijn gekoppeld;
c. één erfpachtrecht omvattende [nader te benoemen] appartementsrechten koopwoning, die gedurende tenminste 15 jaar als huurwoning geëxploiteerd dienen te worden;
d. één erfpachtrecht omvattende [nader te benoemen] appartementsrechten koopwoning, die gedurende tenminste 15 jaar als huurwoning geëxploiteerd dienen te worden alsmede [nader te benoemen] appartementsrechten parkeerplaats.

3. Uitwerking bijzondere bepaling inzake bouwplicht vóór aktepassering

Indien de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling inzake bouwplicht geschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel 28 van de Algemene Bepalingen 2000 genoemde bevoegdheden- bevoegd, zolang het erfpachtrecht niet is gevestigd:

a. geen uitvoering meer te geven aan deze erfpachtovereenkomst;
b. zolang van de onder 3a. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het dan volgens het gemeentelijk grondwaardebeleid geldende grondwaardepeil.

4. Aktepassering

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 dient een in Amsterdam gevestigde notaris de erfpachtakte te passeren en wordt deze notaris na overleg met u door de gemeente aangewezen. Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur op het bericht van acceptatie in te vullen. Zonder mijn tegenbericht zal uw keuze worden overgenomen. Partijen zullen vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht handelen alsof de erfpachtakte reeds is ingeschreven in de openbare registers.

5. Plankosten

Iedere partij zal zijn eigen kosten moeten dragen. Ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en de gemeente, dan wel indien het bestuur geen besluit tot uitgifte in erfpacht neemt conform deze aanbieding.

6. Bericht van acceptatie

Indien u akkoord bent met deze aanbieding dient u het ingevulde en ondertekende bericht van acceptatie retourneren aan de contactpersoon genoemd in het briefhoofd binnen één maand na dagtekening van deze aanbieding. Ik verzoek u daarbij een kopie van uw identiteitsbewijs en een uittreksel van de Kamer van Koophandel mee te sturen.

Indien het ondertekende bericht van acceptatie binnen de termijn is ontvangen en de (na acceptatie separaat aan u in rekening te brengen) waarborgsom door u is betaald, zal ik het bestuur voorstellen het appartementencomplex aan u in erfpacht uit te geven. Indien het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de termijn is ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding en herneemt de gemeente ten aanzien van de onroerende zaak haar vrijheid van handelen.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

De erfpachtovereenkomst komt vooralsnog niet tot stand, indien u het bericht van acceptatie onder voorwaarden retourneert. Verder wordt het (geheel of gedeeltelijk) feitelijk in gebruik nemen van het appartementencomplex door de gemeente beschouwd als een onvoorwaardelijke acceptatie van het bovenstaande.

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

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Grond en Ontwikkeling

Amsterdam voert een nieuw systeem van eeuwigdurende erfpacht in. In de zomer van 2016 worden naar verwachting de eerste contracten volgens dit nieuwe stelsel afgesloten. Voor meer informatie kijkt u op www.amsterdam.nl/erfpacht.

[redacted]

Bericht van Acceptatie

Terrein : Kavel 4a en 4b
Dossiernr. : E 14269-1
Plannr. : 783-02
Project : Houthaven

Ondergetekende(n) [1] .....

handelend voor [2] .....

in zijn/haar/hun hoedanigheid van [3] .....

op grond van [4] .....

verklaart/verklaren zich akkoord met de onderhavige erfpachtaanbieding.

Voorts verklaart/verklaren ondergetekende(n) van de hieronder staande betalingsmogelijkheid gebruik te maken: [5]

☐ Indexcanon

De waarborgsom zal binnen 30 dagen na dagtekening van de betreffende nota zijn voldaan door overmaking van het bedrag op bankrekening nummer IBAN NL96 INGB 0004 5000 62 van de gemeente Amsterdam.

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

notariskantoor .....

notaris .....

adres notaris .....

..... Amsterdam

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

Naam Belastingeenheid .....

adres belastingeenheid .....

.....

Plaats : .....

Dagtekening : .....

Handtekening(en) : .....

---

(1) naam/namen ondergetekende(n)
(2) naam rechtspersoon
(3) vertegenwoordigingsbevoegdheid
(4) grondslag bevoegdheid; **s.v.p. kopie legitimatiebewijs en uittreksel Kamer van Koophandel mee zenden** en voor zover de grondslag van de bevoegdheid daaruit niet expliciet blijkt, daarnaast statuten en indien van toepassing volmacht mee zenden.
(5) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt
(6) naam en adres notariskantoor
(7) naam en adres belastingeenheid

[redacted] [redacted] [redacted]

BIJLAGE: TERREINSPECIFICATIE EN NADERE INFORMATIE BIJ UITGIFTE IN ERFPACHT KAVEL 4 A EN 4B

Deze bijlage maakt een integraal onderdeel uit van de erfpachtaanbieding.

Onder punt 3 van deze bijlage wordt een specificatie gegeven hoe de gemeente Amsterdam het erfpachtterrein aan u / uw aannemer ter beschikking zal stellen. Deze bijlage vormt daarmee de uitwerking van de in de erfpachtaanbieding opgenomen paragraaf "Aanvaarden erfpachtterrein" en de zowel in deze paragraaf als de onder bijzondere bepaling 1 vervatte verplichting tot aanvaarding.

Met de, naast de leveringsspecificatie, in deze bijlage opgenomen informatie is overigens niet gestreefd naar volledigheid. 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 opsteller van de erfpachtaanbieding. Onder 6. vindt u een overzicht van de in deze bijlage genoemde instanties en hun adressen.

1. ONTWIKKELEN BOUWPLAN

Voor informatie over de stedenbouwkundige richtlijnen kunt u zich wenden tot Grond en Ontwikkeling, Gebiedsontwikkeling/Project Houthaven. Het is gewenst om vooruitlopend op de bouwaanvraag een schetsontwerp ter voorlopige beoordeling voor te leggen aan de Welstandscommissie. Voor de goede orde wijs ik u erop dat als deze commissie het ingediende plan afwijst, zij als regel slechts éénmaal een herzien plan van dezelfde ontwerper in behandeling neemt.

Ten aanzien van de huisaansluitingen voor de nutsvoorzieningen (zoals gas, elektra, stadsverwarming, riolering, kabeltelevisie en telefoon) raad ik u aan in een zo vroeg mogelijk stadium over uw bouwplannen overleg te voeren met de betrokken nutsbedrijven over de plaats waar en het tijdstip van deze huisaansluitingen op het openbare net. Bij het ontwerpen van de bouwplannen dient u mogelijk ruimten te reserveren ten behoeve van de diverse nutsbedrijven. Een overzicht van de bij de planontwikkeling en –uitvoering betrokken instanties treft u onder 6 van deze bijlage aan.

Eveneens dient u in een vroegtijdig stadium met Waternet contact op te nemen over de eventueel door Waternet aan het bouwplan of de realisatie daarvan te stellen voorwaarden met betrekking tot de waterhuishouding, de waterkeringen en het grondwater.

Indien u op of aan de te stichten bebouwing of op het terrein reclame voor uw bedrijf wenst aan te brengen, dan dient u deze reclame in het bouwplan op te nemen.

Voor een snelle en efficiënte afwikkeling van uw bouwplannen verdient het overigens aanbeveling vanaf het begin contact te onderhouden met deze instanties en de opsteller van de erfpachtaanbieding.

2. OMGEVINGSVERGUNNING EN WET BIBOB

Gemeenten kunnen met behulp van de Wet Bibob de integriteit toetsen van aanvragers van bepaalde vergunningen. De gemeente Amsterdam voert een Bibob-toets uit bij omgevingsvergunningen met een aanneemsom boven de € 250.000. Voor bouwprojecten binnen een risicocategorie geldt een ondergrens van € 100.000.

In bovengenoemde gevallen moet u het Bibob-formulier invullen en toevoegen aan de aanvraag van uw omgevingsvergunning. Aanvraagformulieren en informatie over de Wet Bibob:

https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/veiligheid/openbare-orde/wet-bibob/

De gemeente zal Bibob-plichtige aanvragen pas in behandeling nemen als de Bibob-formulieren en bijlagen volledig zijn ingediend. Om vertraging te voorkomen, verzoek ik u hiervan goede nota te nemen.

[redacted] [redacted] [redacted]

3. AANVAARDEN ERFPACHTTERREIN

In dit hoofdstuk zijn de tijdig door u aan te leveren gegevens steeds uitgangspunt voor het bouwrijpmaken (onderdelen A tot en met C) en Grondverzet (onderdeel D). Indien u het bouwplan of de overige door u aangeleverde gegevens wijzigt nadat de gemeente met haar werkzaamheden ten behoeve van de bouwrijpe levering al is gestart, dan zijn de aan die wijziging verbonden werkzaamheden en kosten voor uw rekening. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn indien ten gevolge van een planwijziging een aanvullend onderzoek moet worden uitgevoerd).

Op de overeengekomen ingangsdatum van de erfpacht zal de gemeente het erfpachtterrein bouwrijp aan u opleveren. In grote lijnen houdt dit in, dat:

1. de eventueel aanwezige bebouwing is gesloopt en de funderingen/funderingsresten tot op de paalkoppen zijn verwijderd;
2. het terrein in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de op het terrein contractueel overeengekomen bestemmingen (dit sluit niet uit dat bij het door u uit te voeren grondwerk grond kan vrijkomen die verontreinigd is en waarvoor een saneringsplan of BUS-melding[1)] nodig is;
3. leidingen en kabels zijn omgelegd of verwijderd (functievrij); voor zover daarvan niet is aangegeven in de erfpachtaanbieding, dat ze gehandhaafd dienen te worden onder de werking van artikel 17 van de op de erfpacht van toepassing te verklaren Algemene bepalingen;
4. en –voor zover nodig– een grondaanvulling is aangebracht op basis van een gesloten grondbalans; voor zover het erfpachtterrein op een lager peil ligt dan het omringend terrein, zullen de benodigde taluds zo worden aangelegd, dat de kruinlijn daarvan de grens van het uit te geven terrein niet overschrijdt;

Bij het bouwrijp maken zijn niet inbegrepen:

a. ontgravingen ten behoeve van souterrains of kelders;
b. enig ander grondwerk ten behoeve van de bouw;
c. eventuele wijzigingen ten gevolge van wijzigingen in het bouwplan;
d. eventuele grondkeringen ten behoeve van de bouw;
e. eventuele algemene maatregelen ten behoeve van de bouw (bijvoorbeeld een kraanbaan);
f. de bescherming en/of (tijdelijke) omlegging van kabels, leidingen, masten ten behoeve van openbare verlichting, enz. voor zover de bescherming of omlegging gegeven de ligging van het erfpachtterrein en het uit te voeren grondwerk noodzakelijk mocht zijn.

De punten 1 tot en met 4 en a t/m f zijn hierna onder A tot en met E nader uitgewerkt.

A. VERWIJDEREN FUNDERINGEN/FUNDERINGSRESTEN EN/OF ANDERE OBSTAKELS NA OPLEVERING

De gemeente laat de in het terrein aanwezige funderingen of funderingsresten in beginsel slechts tot op de paalkoppen verwijderen. De ervaring leert, dat de achterblijvende funderingspalen in het algemeen weinig hinder voor de bouw veroorzaken.

Mocht echter tijdens de bouw blijken, dat zich in het erfpachtperceel nog funderingen, funderingsresten en/of andere obstakels bevinden, welke de bouw hinderen, dan dient u direct contact op te nemen met de opsteller van de erfpachtaanbieding dan wel met een door de gemeente opgegeven ingenieursbureau teneinde vooraf en in onderling overleg een oplossing te regelen. Bij uw melding kunt u een voorstel voor de door u gewenste oplossing voorleggen.

De gemeente verplicht zich na deze kennisgeving van de funderingsresten/obstakels en de daarvoor voorgestelde oplossing met grote voortvarendheid mee te werken aan de keuze voor een uit te voeren oplossing teneinde gevolg- en stagnatieschade zo mogelijk te voorkomen.

De, aan de in onderling overleg gekozen oplossing, eventueel voor u verbonden directe kosten, zoals extra palen en/of een overdompconstructie, zal ik aan u vergoeden na de beoordeling van deze kosten. Nadrukkelijk zijn de kosten van stagnatie- en gevolgschade van vergoeding uitgesloten. Wellicht ten overvloede wijs ik u er op, dat ik alleen die maatregelen/kosten zal vergoeden, die de gemeente vooraf heeft goedgekeurd.

1) BUS: Besluit Uniforme Saneringen

[redacted] [redacted] [redacted]

B. MILIEUHYGIËNISCHE STAAT

Op de gemeente rust de contractuele verplichting grond te leveren, die geschikt is voor de contractueel overeengekomen bestemming, zoals vastgelegd in de bestemmingsbepaling in de erfpachtaanbieding en voortvloeit uit het door de gemeente voorgeschreven stedenbouwkundig kader.

Zoals hiervoor gesteld, zal het bodemonderzoek zijn gebaseerd op de door u te verstrekken gegevens voor het project en de in de erfpachtaanbieding aangegeven ontgravingsdiepte. Indien u het bouwplan wijzigt nadat de gemeente met haar werkzaamheden is gestart, waardoor u bijvoorbeeld dieper moet ontgraven dan waarop het bodemonderzoek is gebaseerd, dan komen alle extra kosten (kosten voor aanvullend onderzoek, ontgraving etc.) voor uw rekening.

Binnen de gemeente Amsterdam beoordeelt Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (hierna te noemen Omgevingsdienst) of de locatie geschikt is voor de bestemming. Dit maakt onderdeel uit van de beoordeling van de omgevingsvergunning.

Indien de Omgevingsdienst een omgevingsvergunning verstrekt met eventueel aanvaardbare gebruiksbeperkingen, dan wordt de locatie geacht geschikt te zijn voor de bestemming. Indien de Omgevingsdienst de locatie als gevolg van bodemverontreiniging niet geschikt acht voor de contractuele bestemming, dan mag zij op grond van de Woningwet geen omgevingsvergunning afgeven. Indien toch blijkt dat de Omgevingsdienst op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen omgevingsvergunning verstrekt, neem dan contact op met de opsteller van de erfpachtaanbieding.

C. GESLOTEN GRONDBALANS

Uitgangspunt voor de terreinhoogte bij oplevering van het erfpachtperceel is, dat de gemeente zo nodig een grondaanvulling aanbrengt op basis van een gesloten grondbalans. Dat houdt in dat u vrijkomende grond binnen het project moet herbruiken voor zover dat milieuhygiënisch is toegestaan. Grond die u later weer op het terrein kunt gebruiken voor aanvullingen moet u op het werkterrein opslaan.

Bij de bouw van souterrains / (parkeer)kelders wordt in verband met de aanlegdiepte normaliter van de gesloten grondbalans afgeweken. U dient de overtollige grond op uw kosten af te voeren en zorg te dragen voor verwerking (zie Grondverzet).

GRONDVERZET

1. *Vrijkomende grond*

   U moet grond die definitief uit het project vrijkomt (schoon en verontreinigd) aanbieden aan de Afdeling Bodem (hierna Bodem), onderdeel van Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam. Bodem tracht de definitief vrijkomende grondstromen zo nuttig mogelijk toe te passen in andere projecten binnen en/of van de gemeente. Bodem verzorgt in dat kader de grondstroomcoördinatie binnen de gemeente Amsterdam.

   Aanbieding en acceptatie van de grond vindt plaats volgens de procedure beschreven onder D 2. In geval van acceptatie zal Bodem u een locatie aanwijzen waar de grond dient te worden gedeponeerd. Indien de aangewezen locatie hemelsbreed buiten een straal van 25 km van het bouwterrein is gelegen, zal de gemeente u de meerkosten van het transport vergoeden.

2. *Procedure aanmelding bij Afdeling Bodem*

   Om grond te kunnen accepteren dient u zo vroeg mogelijk, maar minimaal één maand voor de start van de ontgraving, bij Bodem een ingevuld en ondertekend aanvraagformulier in te dienen. Bodem neemt onvolledig en/of onjuist ingevulde aanvraagformulieren niet in behandeling. Uiterlijk twee weken na uw aanvraag zal Bodem u berichten of de gemeente de grond accepteert. Ingeval van acceptatie krijgt u nadere informatie over de wijze waarop u de grond dient aan te bieden (frequentie en capaciteit Bodem). Voor de afvoer van grond naar een depot is het Algemeen Reglement Depots voor Verontreinigende en Schone Grond van toepassing. De aanvraagformulieren en het reglement kunt u downloaden van de site www.amsterdam.nl/grondbank.

   Omdat een ondergrondse parkeergarage is voorgeschreven door de gemeente, dient u minimaal 6 maanden voor de bouwrijpe levering, de locatie, ontgravingsdiepte en hoeveelheid te ontgraven grond aan te geven. De gemeente kan er dan zorg voor dragen, dat de benodigde onderzoeken en partijkeuringen ten tijde van de bouwrijpe levering zijn uitgevoerd.

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

3. *Schone grond*

Aan de stort en verwerking van schone grond kunnen kosten verbonden zijn. Indien Bodem aangeeft u voor deze schone grond stort en verwerkingskosten in rekening te zullen brengen, die hoger zijn dan bij andere verwerkers gelden, dan bent u vrij een andere verwerker te benaderen voor een alternatieve en mogelijk goedkopere stort en verwerking.

Indien Bodem de grond niet kan accepteren (vanwege bijvoorbeeld gebrek aan locaties) dan dient u naar eigen inzicht en voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor verwerking van deze schone grond.

Indien de reden voor afwijzing van de grond gelegen is in het niet nakomen van de verplichting tot het tijdig aanbieden aan de gemeente, dan bent u aansprakelijk voor de door de gemeente geleden schade.

4. *Verontreinigde grond*

Hoewel de locatie bij de bouwrijpe levering aan u geschikt zal zijn voor de te realiseren bestemming, kunnen toch meerkosten ontstaan door bodemverontreiniging, indien verontreinigde grond moet worden ontgraven. De gemeente neemt de meerkosten ten gevolge van deze eventuele bodemverontreiniging voor haar rekening. Dit is uitdrukkelijk niet het geval bij meerkosten die ontstaan: ❶ ten behoeve van een niet door de gemeente voorgeschreven souterrain/kelder of ❷ omdat de bouwer van mening is dat een ontgraving civieltechnische grondverbetering noodzakelijk is of ❸ indien de erfpachter vanuit perspectief van de gemeente anderszins onverplicht ontgraaft.

5. *Onverwachte verontreinigingen*

Bodemonderzoeken geven nooit 100% zekerheid over de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen. Het aantreffen van een verontreiniging in de bodem die niet vooraf bekend was, is aan te merken als een normaal bedrijfsrisico. De gemeente zal alle medewerking verlenen om problemen die hierdoor voor de grondafvoer kunnen ontstaan zo snel mogelijk op te lossen. De gemeente zal in overleg met u beoordelen in hoeverre meerkosten ten gevolge van het verontreinigd zijn van de grond voor haar rekening komen. Eventuele indirecte kosten, zoals kosten door stagnatie van de werkzaamheden, komen uitdrukkelijk niet voor vergoeding door de gemeente in aanmerking. Kosten die mogelijk voor vergoeding in aanmerking komen, zijn bijvoorbeeld aanvullend bodemonderzoek, (hogere) stortkosten van de grond, extra milieukundige begeleiding, meerkosten als gevolg van aanvullende ARBO-eisen. De gemeente zal u deze kosten vergoeden, nadat hierover overeenstemming is bereikt.

Aangetroffen verontreinigingen dient u direct te melden bij de opsteller van de erfpachtaanbieding.

6. *Overzicht (meer)kosten grondafvoer en verwerking*

In de navolgende tabel treft u een overzicht aan met betrekking tot wie de (meer)kosten van grondafvoer en verwerking draagt voor zover het grond betreft die vrij komt ten gevolge van een door de gemeente voorgeschreven ondergrondse voorziening:

Indeling volgens Besluit Bodemkwaliteit		Arbo	Ontgraven	Transport	Stort en verwerking	Tijdelijke opslag
Schoon		Erfpachter	Erfpachter	Erfpachter. Indien Bodem stortlocatie aanwijst verder dan 25 km, dan meerkosten voor gemeente	Erfpachter	Erfpachter
Verontreinigd	Herbruikbaar	Erfpachter	Erfpachter		Gemeente	Erfpachter
Verontreinigd	niet herbruikbaar	Erfpachter. Als maatregelen boven ARBO-klasse 1T/1F vereist zijn, meerkosten voor gemeente	Erfpachter. Als sanering vereist is, meerkosten sanering voor gemeente		Gemeente	nvt

D. PROCES-VERBAAL VAN OPLEVERING

[redacted] [redacted] [redacted]

De gemeente zal van de oplevering van het erfpachtterrein aan de erfpachter een proces-verbaal opmaken. Beide partijen dienen het proces-verbaal bij de feitelijke overdracht van het terrein voor akkoord te ondertekenen. In het proces-verbaal zal de staat van het terrein bij de oplevering worden weergegeven.

Indien het terrein niet volledig voldoet aan de overeengekomen specificaties, doch dit gebrek een overdracht van het erfpachtterrein redelijkerwijze niet in de weg hoeft te staan, dan wordt dit met een eventueel getroffen regeling opgenomen in het proces-verbaal.

Indien het terrein uitsluitend naar de mening van de erfpachter niet volledig voldoet aan de overeengekomen specificaties, doch dit vermeende gebrek een overdracht van het erfpachtterrein redelijkerwijze niet in de weg hoeft te staan, dan wordt dit met een eventueel getroffen regeling tot beslechting van het geschil opgenomen in het proces-verbaal.

4. MILIEUHYGIËNISCHE GESCHIKTHEID BODEM EN ARBO

Zoals hiervoor uiteengezet rust op de gemeente de contractuele verplichting grond te leveren, die in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de contractueel overeengekomen bestemming. Het toetsingskader hiervoor wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb).

Nadrukkelijk wijs ik u erop, dat het feit dat het erfpachtterrein geschikt is voor deze bestemming, niet noodzakelijkerwijs inhoudt dat van het terrein vrijkomende grond (projectmatige afvoer) zonder meer is af te voeren. Ook kunnen nog saneringskosten ontstaan doordat grond en/of grondwater verontreinigd zijn, waardoor mogelijk sprake is van blootstellingrisico's tijdens de bouw.

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 als gevolg van de Wbb, doordat tijdens bouwwerkzaamheden intensiever contact met de bodem plaatsvindt. Voor informatie over de geconstateerde verontreiniging in de bodem die u mogelijk nopen tot het nemen van maatregelen in het kader van de ARBO of Wbb, verwijs ik u naar de Omgevingsdienst. De Omgevingsdienst kan u tegen vergoeding van kosten en na afspraak de door de gemeente uitgevoerde bodemonderzoeken en rapporten ter inzage stellen. Nadrukkelijk wijs ik u er op, dat deze bodemonderzoeken zijn uitgevoerd voor beoordeling in het kader van de Wbb. De gemeente kan daarom geen enkele verantwoordelijkheid aanvaarden indien in enige fase zou blijken, dat deze informatie onvolledig of ontoereikend is voor een in het kader van de ARBO door u of uw aannemer op te stellen en uit te voeren Veiligheid- en gezondheidsplan.

De maatregelen als gevolg van de ARBO voor grondwerk ten behoeve van de bouw evenals ten behoeve van de bouw zelf komen voor uw rekening. In overeenstemming met de onder 3.D punt 6 opgenomen tabel vergoedt de gemeente uitsluitend meerkosten verbonden aan in het kader van grondafvoer voorgeschreven maatregelen boven ARBO-klasse 1T/1F voor zover die grondafvoer voortvloeit uit een door de gemeente voorgeschreven ondergrondse voorziening.

5. UITVOERING BOUWPLAN

A. INRICHTING WERK- EN BOUWTERREIN

1. *WIOR vergunning (Werken in de Openbare Ruimte)*

Voordat met de bouw wordt gestart dient u over een WIOR vergunning te beschikken. Hiervoor dient u 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 heer [redacted] (06 [redacted]). Alvorens (digitaal) een WIOR vergunning aan te vragen dient u bij de heer [redacted] een zogenaamd voorbereidingsnummer aan te vragen zodat uw aanvraag in behandeling genomen kan worden.

Bij werkzaamheden waarbij de grond opengebroken moet worden, zoals wegwerkzaamheden, graafwerkzaamheden, tijdelijke grondkeringen buiten het erfpachtterrein en/of aanleg van kabels of gaat u opbreekwerkzaamheden uitvoeren in de openbare ruimte, zoals een funderingsonderzoek of het opbreken van een stoep heeft u eveneens een Vergunning werken in de openbare ruimte (WIOR) nodig.

Direct naast het bouwterrein is een langzaamverkeersbrug gelegen. U dient tijdens de bouw rekening te houden met deze brug.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Voor de goede orde wijs ik u er op, dat u verantwoordelijk bent voor het functioneren van de eventueel in het werkterrein gelegen kabels en leidingen en de bereikbaarheid bij eventueel noodzakelijke (herstel)-werkzaamheden aan die kabels en leidingen.

De grotere projecten (duur langer dan 3 dagen) worden aangemeld bij het Coördinatiestelsel Werken in de Weg. Dit coördinatiestelsel heeft als doel het beperken van de hinder en (maatschappelijke) kosten van de uitvoering van projecten. Dit gebeurt door:

- 'Werk met werk' te maken: als één partij werkzaamheden uitvoert, kunnen andere partijen meegaan in dit werk.
- Projecten te toetsen op Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC).
- Toezicht te houden op het aantal projecten dat tegelijkertijd wordt uitgevoerd.

In het coördinatiestelsel zitten de stadsdelen , stedelijke diensten, GVB, kabel- en leidingbeheerders, telecommunicatiebedrijven, de verkeerspolitie en nood- en hulpdiensten. Meer informatie kunt u vinden via: http://www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/werken-openbare/keer-aanvragen/ .

2. *Vergoeding werkterrein buiten erfpachtperceel*

Indien het door u gewenste werkterrein waarop de objectvergunning betrekking heeft naast het in erfpacht uit te geven terrein ook gemeentegrond beslaat dient u voor het gebruik van die gemeentegrond een vergoeding te betalen. Indien dit openbare grond betreft (weg of groen) betreft dit de heffing van precario. Hiervoor kunt u zich wenden tot de Gemeente Belastingen. Voor andere gemeentegrond dient een tijdelijke huur- of gebruiksovereenkomst gesloten te worden, waarvoor u zich tot Gemeentelijk Vastgoed, de heer [redacted]@amsterdam.nl of 06[redacted] kunt wenden.Voor ruimte buiten het in erfpacht uitgegeven terrein geldt een huurbedrag van € 27 euro per/ m2 per jaar.

3. *Aanvaarding werkterrein buiten erfpachtperceel*

Voor de goede orde wijs ik u er op, dat het werkterrein voor zover dat buiten het in erfpacht uit te geven perceel ligt, aanvaard dient te worden in de staat waarin het zich bevindt. De gemeente is niet gehouden deze terreindelen functievrij te maken en/of maatregelen ten behoeve van de bouw te treffen.

B. ONTRUIMING ONBEBOUWD ERFPACHT-, WERK- EN BOUWTERREIN

Tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient u er voor zorg te dragen dat de onbebouwde gedeelten van het erfpachtterrein en het werkterrein van bouwmateriaal en afval zijn ontdaan teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen of in orde te maken. Het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam of een ander een door de gemeente opgegeven ingenieursbureau treedt hierin als coördinator op. Over de precieze planning dient u dan ook in een vroeg stadium contact met hen op te nemen en hen gedurende de bouw van de voortgang op de hoogte te houden.

[redacted] [redacted] [redacted]

6. NUTTIGE ADRESSEN

Commissie voor de Welstand en Monumenten
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
telefoon 020-5529595
bureau@welstand.amsterdam.nl

Gemeente Belastingen
Bijlmerplein 395
1102 DK Amsterdam Zuidoost
Postbus 23475
1100 DZ Amsterdam
telefoon 020-6524524

Verkeer en Openbare Ruimte
Weesperstraat 430
1018 DN Amsterdam
Postadres
Postbus 95089
1090 HB Amsterdam

Afdeling Beheer Openbare Ruimte
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
Telefoon 14 020
info.divv@amsterdam.nl

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

Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied
Ebbehout 31, 1507 EA Zaandam
Postbus 209, 1500 EE Zaandam
telefoon: 020-254 3600
secretariaat@odnzkg.nl
www.odnzkg.nl

afdeling Bodem van Grond en Ontwikkeling
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
telefoon 020-25 44 100
grondbank@amsterdam.nl
www.amsterdam.nl/grondbank

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

WestpoortWarmte B.V.
Spaklerweg 20
1096 BA Amsterdam
telefoon 020-5972430
www.nuon.nl

Kadaster Noord-Holland
Naritaweg 3
1043 BP Amsterdam
Postbus 20555
1001 NN Amsterdam
telefoon 088 183 22 00
(één landelijk nummer)

Ingenieursbureau
Weesperstraat 430
Postbus 12693
1100 AR Amsterdam
telefoon 020-2511111

Liander (gas- en elektriciteitsnet)
Spaklerweg 20
Postbus 41920, 1009 DC Amsterdam
telefoon 020-5971111

Stichting Waternet
Korte Ouderkerkerdijk 7
1096 AC Amsterdam
telefoon 0900-9394
www.waternet.nl

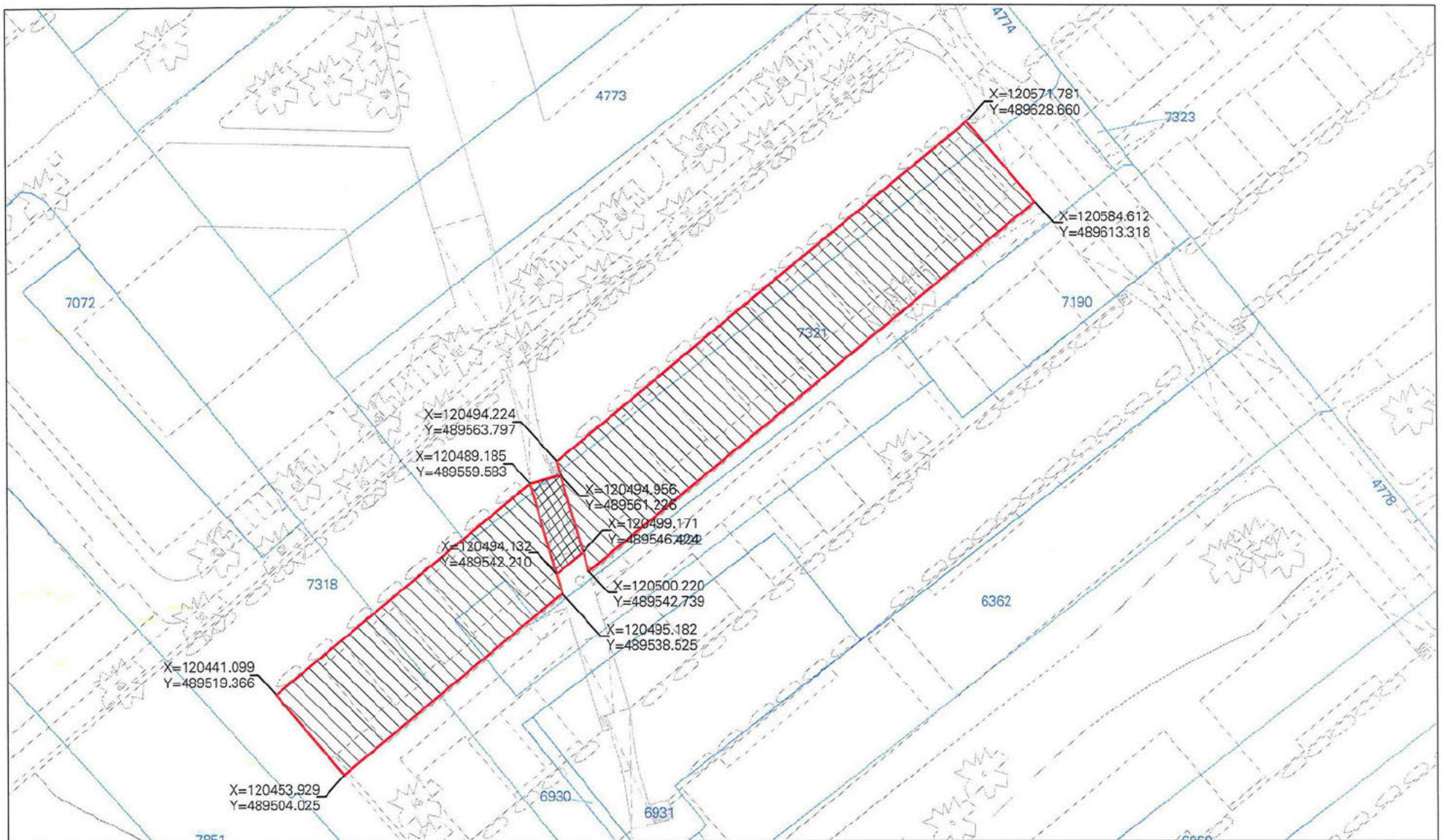
Grond en Ontwikkeling
Gebiedsontwikkeling/Project Houthaven
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
telefoon 14020
www.amsterdam.nl

UPC NV (kabeltelevisie)
Kabelweg 51
1014 BA Amsterdam
telefoon 020-7700700

Bureau Stadsregie
Nieuwe Uilenburgerstraat 59
Postbus 94188
1090 GD Amsterdam
telefoon 020-5565358

Brandweer Amsterdam-Amstelland
(ivm bluswatervoorziening)
Afdeling Proactie
Karspeldreef 16
Postbus 92171
1090 AD Amsterdam
www.brandweer.nl/amsterdam-amstelland

[redacted] [redacted] [redacted]



N

SCHAAL: 1 : 1000

Erfpachtuitgifte Kavel 4a en 4b Houthaven

uit te geven grond=2111 m2 + 1165 m2

openbaar / erfdienstbaarheid (vanwege parkeerbak) = 100 m2

Kadastrale gegevens(belast gedeeltelijk) : ASD 07 K 04774, K 07318, K 07322, K 07321, K 09538

CONCEPT

[redacted]

Tek. nr.: 2015/08 HH

E-nummer:

Get: [redacted]

Datum: 15-04-2015

Gemeente Amsterdam

[redacted]

[redacted]

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van 15 november 2000 nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam op 27 december 2000 in deel 17109 nummer 37.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

Art. 1 Gronduitgifte in Amsterdam

1 De Gemeente Amsterdam geeft percelen uit in voortdurende erfpacht met inachtneming en van toepassingverklaring van deze Algemene Bepalingen en voorts onder zodanige bijzondere bepalingen als de Gemeente voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter is overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van het perceel.

2 De Algemene Bepalingen kunnen te allen tijde door de Gemeenteraad worden herzien. Zij treden bouwbloksgewijs in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.

Art. 2 Begripsbepalingen

In deze Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:

a afkoopsom: het door de erfpachter te betalen bedrag-ineens dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s) over het lopende tijdvak;

b Algemene Bepalingen: de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;

c bijzondere bepalingen: de naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen geldende bepalingen, vermeld in de akte van vestiging of de akte van wijziging van de erfpacht;

d bouwblok: een in de akte van vestiging van de erfpacht aangeduid gebied, gevormd door één of meer percelen waarvan de tijdvakken gelijktijdig eindigen;

e canon: de jaarlijkse door de erfpachter verschuldigde geldsom als tegenprestatie voor de erfpacht;

f deskundigen: de deskundigen, bedoeld in art. 34 van deze Algemene Bepalingen;

g erfpacht: mede het onverdeeld aandeel daarin;

h grondwaarde: de overeengekomen respectievelijk door de Gemeente en/of deskundigen vastgestelde waarde van de onroerende zaak, de waarde van eventueel aanwezige tot de onroerende zaak behorende opstallen niet meegerekend;

i schaduwgrondwaarde: de grondwaarde bij aanvang van een tijdvak, welke jaarlijks aan de waardeontwikkeling van het geld wordt aangepast overeenkomstig een door Burgemeester en Wethouders vastgestelde instructie;

[redacted] [redacted] [redacted]

j perceel: de in erfpacht uit te geven of uitgegeven onroerende zaak;
k tijdvak: elke achtereenvolgende periode van vijftig jaar waarvan de eerste periode aanvangt op de datum waarop de erfpacht ingaat;
l onroerende zaak: de grond casu quo de grond met de daarop/daarin aanwezige opstallen casu quo het appartementsrecht;
m opstallen: gebouwen, werken en beplantingen;
n openbare registers: de openbare registers voor registergoederen van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers;
o uitgifte in erfpacht: mede de omzetting van het perceel in voortdurende erfpacht onder deze Algemene Bepalingen.

Art. 3 Uitgifte in erfpacht

1 De uitgifte geschiedt in erfpacht voor onbepaalde tijd, te verdelen in tijdvakken, bij akte van vestiging te verlijden ten overstaan van een, na overleg met de erfpachter, door de Gemeente aan te wijzen en in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris.
2 In de akte van vestiging van de erfpacht worden in elk geval opgenomen:
a de ingangsdatum van de erfpacht;
b de einddatum van het eerste tijdvak;
c de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het perceel waarop de canon is gebaseerd;
d een mededeling van de mogelijkheid van herziening van de canon in het geval van wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing als bedoeld onder c van dit artikel;
e de canon, alsmede het canonpercentage en de grondwaarde die aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;
f de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;
g een verwijzing naar de Algemene Bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zijn en voorts de overige bijzondere bepalingen welke worden gesteld;
h de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
i de grenzen van het bouwblok waarin het in erfpacht uit te geven perceel is gelegen;

j de datum waarop het eerste perceel, gelegen in dat bouwblok, werd uitgegeven;
k een woonplaatskeuze ten kantore van een in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris, door de erfpachter zonder werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland.

3 Indien het perceel nog niet kadastraal is gemeten, wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van het perceel, waaruit de grenzen en de ligging van het perceel blijken, aan de akte van vestiging gehecht. De meting van het perceel door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers zal op basis van deze tekening geschieden. Zodra meting heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor vermelde tekening.

Art. 4 Omschrijving van de leveringsverplichting

1 De Gemeente is, onverminderd het in de aanbieding en/of de bijzondere bepalingen omtrent de erfpacht bepaalde, verplicht, de erfpachter een recht van erfpacht te leveren dat:
a onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is;
b niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven beperkte rechten;
c vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
d vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de bijzondere bepalingen overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel verhinderen of beperken.

2 Het perceel zal bij de aflevering in voldoende mate vrij zijn van stoffen welke naar de op dat moment gangbare opvattingen en gelet op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren, voorts behoorlijk ontwaterd en, voor zover nodig, opgehoogd.

3 De Gemeente staat overigens niet in voor de afwezigheid van haar onbekende gebreken.

Art. 5 Canon

1 De canon bij uitgifte wordt berekend naar een percentage van de grondwaarde. De hoogte van dat percentage varieert al naargelang sprake is van jaarlijkse aanpassing van de canon (art. 7) of een vaste canon voor tien jaar (art. 8) of voor 25 jaar (art. 9).

2 De canonpercentages worden door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.

3 De canon is verschuldigd vanaf de datum waarop de erfpacht ingaat.

Art. 6 Betalingen

1 De canon dient op een door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze te worden voldaan.
2 Alle betalingen door de erfpachter zullen plaatsvinden op een door Burgemeester en Wethouders aangegeven wijze. Een verschuldigd bedrag zal op hele euro's worden afgerond en wel tot 50 cent naar beneden en vanaf 50 cent naar boven.
3 Indien de Gemeente enige betaling heeft verricht die krachtens de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen ten laste van de erfpachter komt, dient de erfpachter deze aan de Gemeente te vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek.
4 De erfpachter is niet bevoegd tot opschorting van enige betaling.
5 Korting of verrekening van door de erfpachter te verrichten betalingen is uitsluitend toegestaan voor zover het onbetwiste vorderingen op de Gemeente betreft welke direct verband houden met de erfpacht.
6 Indien de erfpachter niet tijdig betaalt, is hij een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente over het openstaande bedrag, te rekenen vanaf de vervaldag, waarbij een gedeelte van een maand geldt als volle maand.
7 Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.
8 Iedere betaling door de erfpachter strekt, ongeacht de bestemming die hij hieraan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan de Gemeente in de volgorde waarin deze hierna worden aangegeven:
   a boete(s) verschuldigd ingevolge art. 29;
   b rente(n) verschuldigd ingevolge de leden 6 en 7 van dit artikel;
   c andere dan de hiervoor onder a en b en hierna onder d vermelde schulden die de erfpachter ingevolge de erfpacht heeft;
   d de canon casu quo de afkoopsom.

[redacted]

Art. 7 Jaarlijkse canonaanpassing

1 Het canonpercentage bij uitgifte is gelijk aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langst resterende looptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is.

2 Na verloop van ieder jaar tot het einde van het tijdvak wordt de canon bouwbloksgewijs aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

3 De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar vast te stellen aanpassingscoëfficiënt, deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling noch zijn recht op terugbetaling teniet doen.

4 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door toepassing van de formule:

$$\frac{a}{b} \text{ minus } 0{,}01$$

, waarin voorstelt:

de letter a: het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, voor de maand juni van het jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;
de letter b: het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar.

Indien door enige oorzaak een of meer waarden in dit lid, voorgesteld door de letters a en b, niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt door de Gemeenteraad bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

5 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.

6 Indien het op het perceel gebouwde wordt verhuurd en het bedrag van de jaarlijkse canonaanpassing, in procenten uitgedrukt uitgaat boven het totale percentage van de wettelijk toe-

gestane huurverhogingen voor het op het perceel gebouwde sinds het tijdstip van ingang van de geldende canon, wordt het percentage van de canonaanpassing gelijkgesteld met het percentage van bedoelde wettelijk toegestane huurverhogingen.

7 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan die van de jaarlijkse canonaanpassing, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

Art. 8 Vaste canon voor tien jaar

1 Burgemeester en Wethouders kunnen bij aanvang van een tijdvak met de erfpachter overeenkomen dat tot het einde van dat tijdvak de canon telkens voor een periode van tien jaar op een vast bedrag wordt vastgesteld.

2 Burgemeester en Wethouders stellen daartoe per kwartaal een canonpercentage vast dat gelijk is aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van aflosbare staatsleningen met een gemiddeld resterende looptijd van negen en tien jaar wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal, voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is, te verhogen met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage.

3 Na verloop van telkens tien jaar tot het einde van het tijdvak bedoeld in lid 1 van dit artikel wordt de canon opnieuw vastgesteld door de grondwaarde bij aanvang van dat tijdvak te vermenigvuldigen met het door Burgemeester en Wethouders daarvoor op de aangegeven wijze vastgestelde canonpercentage geldend voor het kwartaal van het jaar waarin de aanpassing plaats vindt.

4 In afwijking van het gestelde in lid 3 van dit artikel zal, indien er een wijziging van het recht van erfpacht heeft plaatsgevonden die een aanpassing van de canon tot gevolg heeft gehad, niet de grondwaarde bij aanvang van dat tijdvak, maar de aangepaste grondwaarde gehanteerd worden voor het opnieuw vaststellen van de canon.

5 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan die van de vaste canon voor tien jaar, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

Art. 9 Vaste canon voor 25 jaar

1 Burgemeester en Wethouders kunnen bij aanvang van een tijdvak met de erfpachter overeenkomen dat tot het einde van dat tijdvak de canon telkens voor een periode van 25 jaar op een vast bedrag wordt vastgesteld.
2 Burgemeester en Wethouders stellen daartoe per kwartaal een canonpercentage vast dat gelijk is aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langste resterende looptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is, te verhogen met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage.
3 Na verloop van 25 jaar wordt de canon opnieuw vastgesteld door de op dat moment geldende schaduwgrondwaarde te vermenigvuldigen met het door Burgemeester en Wethouders daarvoor op de aangegeven wijze vastgestelde canonpercentage geldend voor het kwartaal van het jaar waarin de aanpassing plaatsvindt.
4 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan de vaste canon voor 25 jaar, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

Art. 10 Vooruitbetaling van de canon

1 Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen dat de nog niet vervallen canon over het lopend tijdvak door betaling van een afkoopsom wordt voldaan.
2 Burgemeester en Wethouders stellen de afkoopsom vast; de afkoopsom wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.
3 De afkoopsom wordt berekend volgens een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen instructie, welke in het Gemeenteblad wordt bekend gemaakt.
4 Tussentijdse beëindiging van de erfpacht geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom, behoudens in geval van beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang.
5 Het bedrag hetwelk in het geval voorzien in het voorgaande lid zal worden terugbetaald, zal worden berekend met gebruik-

making van dezelfde factoren als voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het tweede lid, hebben gegolden.

6 De vooruitbetaling door de erfpachter wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
   a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b het bedrag van de canon;
   c de afkoopsom, alsmede het percentage waartegen dit bedrag is berekend;
   d de datum waarop de afkoopsom aan de Gemeente is voldaan;
   e de periode waarop de vooruitbetaling betrekking heeft.

Art. 11 Wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak

1 Ten minste drie jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak geven Burgemeester en Wethouders schriftelijk aan de erfpachter kennis van de toepasselijkheid van eventuele nieuwe Algemene Bepalingen en de op basis van het bepaalde in de leden 2 en 3 door de Gemeente berekende nieuwe grondwaarde en nieuwe jaarlijkse en vaste canons.

2 Bij de aanvang van een nieuw tijdvak vindt herziening van de canon plaats. De canon wordt door de Gemeente vastgesteld op basis van een opnieuw berekende grondwaarde en de canonpercentages, geldende in het desbetreffende kwartaal van het jaar van kennisgeving als bedoeld in lid 1.

3 Bij de berekening van de grondwaarde wordt uitgegaan van:
   a de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
   b een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel;
   c de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.

4 Bericht de erfpachter schriftelijk dat hij akkoord gaat met de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van zijn keuze binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van kracht worden. Doet de erfpachter binnen dit tijdsbestek geen mededeling daaromtrent, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon op basis van jaarlijkse canonaanpassing van kracht worden.

5 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde en nieuwe canons, doet hij hiervan binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders.
In dat geval worden de grondwaarde, de canonpercentages en canons met inachtneming van het bepaalde in de leden 2 en 3 vastgesteld door deskundigen. De door deskundigen vastgestelde grondwaarde, canonpercentages en canons worden zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de Gemeente en de erfpachter ter kennis gebracht.

6 Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in voorgaande leden tot stand gekomen, treden in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.

7 Herziening van de canon wordt binnen zes maanden na de kennisgeving als bedoeld in lid 1, respectievelijk binnen zes maanden na de kennisgeving van deskundigen als bedoeld in lid 5, geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
   a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
   b het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
   c de bestemming en het toegestane gebruik;
   d de maximaal toegestane bebouwing.

8 Indien Burgemeester en Wethouders tweeëneenhalf jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak nog niet hebben voldaan aan het bepaalde in lid 1, is de erfpachter bevoegd, de Gemeente schriftelijk te verzoeken dat hem alsnog wordt medegedeeld, of eventuele nieuwe Algemene Bepalingen na het lopende tijdvak van toepassing zullen zijn, alsmede of de canon wordt herzien. Aan het verzoek van de erfpachter dient de Gemeente binnen drie maanden te voldoen.

9 Niet-inachtneming van de termijn, vermeld in lid 1, doet het recht van de Gemeente tot van toepassing verklaren van nieuwe Algemene Bepalingen met herziening van de canon, respectievelijk het recht tot opzegging van de erfpacht door de erfpachter niet teniet, zelfs niet indien de kennisgeving geschiedt na het verstrijken van het lopende tijdvak. Tenzij de erfpachter hierdoor wordt benadeeld, heeft te late kennisgeving tot gevolg dat voor de toepassing van dit artikel en art. 25 het lopende tijdvak geacht wordt te eindigen drie jaar na verzending van de kennisgeving. Tot de aanvang van het nieuwe tijdvak blijven de geldende canon, de algemene en de bijzondere bepalingen van toepassing.

Art. 12 Herziening van de canon in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing

1 Herziening van de canon kan voorts plaatsvinden in de volgende gevallen:

a indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders veranderd gebruik van het perceel en/of opstallen, gelet op de door deze gebruiksverandering tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het veranderd gebruik is aangevangen. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum het veranderd gebruik tot stand is gekomen, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de gebruiksverandering nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van verandering eveneens bij benadering vast.

b indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders gerealiseerde wijziging van de bestaande opstallen en/of met toestemming van Burgemeester en Wethouders gestichte nieuwe bebouwing, gelet op de door deze wijziging en/of bebouwing tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop de wijziging van de bestaande opstallen en/of gestichte bebouwing is gerealiseerd. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum de wijziging van de bestaande opstallen en/of gestichte bebouwing is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de bebouwingswijziging nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van wijziging eveneens bij benadering vast.

2 De nieuwe canon wordt berekend door toepassing van de formule:

A + ((B - C) x D), waarin voorstelt:

A de op het moment van de herziening geldende canon;

B de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing;







C de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het op het moment van de herziening toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing;
D het desbetreffende op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage.

3 Indien de berekening, bedoeld in lid 2, resulteert in een lagere canon, wordt de canon niet herzien en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang anders vordert, te bepalen door Burgemeester en Wethouders.
4 Herziening van de canon op de voet van dit artikel vindt ook plaats op dezelfde wijze, indien op basis van art. 10 de canon bij vooruitbetaling is voldaan.
5 Verandering van het gebruik of wijziging van de bebouwing wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte wordt in ieder geval vermeld:
a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
c de bestemming en het toegestane gebruik;
d de maximaal toegestane bebouwing.

Art. 13 Inrichting en ingebruikneming van het perceel

1 De erfpachter is verplicht, onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:
a het perceel te bebouwen overeenkomstig het door de Gemeente goedgekeurde bouwplan;
b het perceel op behoorlijke wijze van de belendende percelen en/of de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
c het onbebouwde gedeelte van het perceel op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
d het perceel en de eventuele opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.
2 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van een of meer van de in lid 1 genoemde verplichtingen en/of van de ter zake in de akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. Burgemeester en Wethouders kunnen aan een vrijstelling voorwaarden of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 14 Overdracht voor ingebruikneming

1 De erfpachter is, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet bevoegd, 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 art. 13, lid 1.

2 Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan de toestemming voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 15 Gebruik overeenkomstig de bestemming

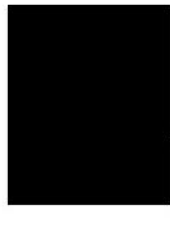
1 De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken.

2 Het is de erfpachter in ieder geval niet geoorloofd:
- **a** het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken;
- **b** het perceel en de opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit een oogpunt van welstand bezwaar oplevert;
- **c** handelingen te verrichten die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel;
- **d** op of aan het perceel en/of opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade of hinder dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu, waaronder de bodem, wordt veroorzaakt.

3 Indien de erfpachter in strijd handelt met het bepaalde in lid 1 en/of lid 2, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd van de erfpachter onmiddellijk opheffing van de overtreding en ongedaan maken van de daardoor ontstane schade te vorderen.

4 Alle schade die door handelen of nalaten in strijd met het in de vorige leden bepaalde door of vanwege de erfpachter ontstaat, waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering, is voor rekening van de erfpachter.

5 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 en 2 vermelde verplichtingen en verboden. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.


Art. 16 Instandhouding van de opstallen

1 De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen in zodanige staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming en het daarin vermelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter in ieder geval het perceel en de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en, waar nodig, tijdig te vernieuwen, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk.

2 Het is de erfpachter niet geoorloofd, de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen.

3 De erfpachter is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook zijn teniet gegaan.

4 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 tot en met 3 vermelde verplichtingen en verboden. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 17 Gedoogplichten

1 De erfpachter is verplicht, op, in, aan of boven het perceel en de opstallen de aanwezigheid van door of vanwege de Gemeente of de door de Gemeente aangewezen derde aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast.

2 Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in het vorige lid vermelde werkzaamheden en de aanwezigheid van krachtens het vorige lid na de uitgifte aangebrachte voorzieningen, zal na overleg met de erfpachter door de Gemeente of de door de Gemeente aangewezen derde en op kosten van de Gemeente casu quo die derde worden hersteld dan wel aan de erfpachter worden vergoed. Kunnen de Gemeente en de erfpachter niet tot overeenstemming komen over de aard en de hoogte van de schadeloosstelling, dan zal deze op verzoek van de meest gerede partij worden vastgesteld door deskundigen.

Art. 18 Lasten en belastingen

1 Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, komen ten laste van de erfpachter met ingang van de datum van het verlijden van de akte van vestiging of, indien ingebruikneming voordien geschiedde, vanaf de datum van ingebruikneming.

2 Indien de Gemeente enige betaling heeft verricht die krachtens de algemene of bijzondere bepalingen ten laste van de erfpachter komt, moet de erfpachter deze aan de Gemeente vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek van Burgemeester en Wethouders.

Art. 19 Risico bij achteruitgang van de onroerende zaak

Achteruitgang van de onroerende zaak door:

a bodemverontreiniging, of

b een andere niet aan de Gemeente toe te rekenen oorzaak, is voor risico van de erfpachter voor zover de bodemverontreiniging of andere oorzaak heeft plaatsgevonden na de ingangsdatum van de erfpacht.

Art. 20 Aansprakelijkheid en bijstaan in geding

1 De erfpachter is na de ingangsdatum van de erfpacht aansprakelijk voor schade van derden ontstaan door of direct samenhangend met:

a bodemverontreiniging of

b een andere oorzaak, voorzover de bodemverontreiniging, of andere oorzaak voor risico van de erfpachter is, ongeacht of de erfpachter of de Gemeente wordt aangesproken.

2 Is de erfpachter ingevolge lid 1 aansprakelijk en wordt de Gemeente in rechte aangesproken, dan is de erfpachter gehouden in het geding te komen teneinde de belangen van de Gemeente te verdedigen.

Art. 21 Overdracht erfpacht

De erfpachter is verplicht, in geval van overdracht, toedeling of splitsing van de erfpacht, in de desbetreffende akte op te nemen hetgeen is vermeld met betrekking tot het bepaalde in art. 3, lid 2, onder a tot en met h.

Art. 22 Splitsen van de erfpacht

1 De erfpachter is tot splitsing van de erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter scheppen van rechten van lidmaatschap van verenigingen of coöperaties of het verlenen van deelnemingen of participaties indien in die rechten is begrepen het recht op uitsluitend gebruik of nagenoeg uitsluitend gebruik van het perceel en/of de opstallen of van een gedeelte daarvan dat blijkens de inrichting is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

2 Burgemeester en Wethouders kunnen aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid 1 voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

3 Indien Burgemeester en Wethouders toestemming verlenen tot splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens de verdeling van de canon vast.

4 Indien de erfpacht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden voor de door één of meer appartementseigenaren verschuldigde canon en is het in dit artikel bepaalde voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.

Art. 23 Beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang

1 De Gemeente kan de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van de erfpacht nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.

2 Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteen gezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.

3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn

verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het in lid 2 bedoelde voorstel.

4 Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

5 Indien op de dag dat de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Art. 24 Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang

1 Indien de erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in art. 23, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet.

2 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte tot vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht op het perceel en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij Burgemeester en Wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.

3 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de Gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van de vergoeding schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door deskundigen.

4 De Gemeente keert de vergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de Algemene

Bepalingen en de bijzondere bepalingen, met betrekking tot het perceel en de opstallen nog te vorderen heeft.

5 Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene Bepalingen gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de vergoeding, na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de algemene en bijzondere bepalingen, met betrekking tot het perceel en de opstallen nog te vorderen heeft, aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

6 De Gemeente is bevoegd de betaling van de vergoeding op te schorten zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

7 Indien derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, draagt de erfpachter er zorg voor dat de Gemeente onverwijld de beschikking krijgt over uit hoofde van die gebruiksrechten gestorte waarborgsommen en/of garanties, rente daarbij inbegrepen.

8 Zolang het perceel na het einde van de erfpacht niet aan de Gemeente is afgeleverd, blijft het bepaalde in art. 20 onverminderd van kracht.

Art. 25 Beëindiging van de erfpacht door de erfpachter

1 De erfpachter is uitsluitend bevoegd de erfpacht door opzegging te beëindigen tegen het einde van een tijdvak. De opzegging geschiedt niet eerder dan drie jaar en uiterlijk één jaar voor het einde van een tijdvak.

2 De opzegging geschiedt bij exploit. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

Art. 26 Gevolgen van de opzegging door de erfpachter

1 Indien de erfpacht eindigt door opzegging vanwege de erfpachter, mag de erfpachter de opstallen noch geheel noch gedeeltelijk wegnemen, onverminderd het recht van de Gemeente van de erfpachter te vorderen dat de opstallen geheel of gedeeltelijk worden weggenomen en het perceel vóór het einde van het

tijdvak ook voor het overige wordt teruggebracht in de oorspronkelijke staat waarin het zich bevond ten tijde van uitgifte in erfpacht. De Gemeente dient binnen drie maanden na opzegging vanwege de erfpachter aan de erfpachter schriftelijk kennis te geven, of zij van dit recht gebruik maakt.

2 Bij het einde van de erfpacht dient de erfpachter in elk geval het perceel af te leveren vrij van stoffen welke naar op dat moment gangbare opvattingen gevaar voor het milieu of de volksgezondheid opleveren.

3 Indien de Gemeente geen gebruik maakt van haar recht ingevolge lid 1, is de erfpachter gerechtigd tot vergoeding van de waarde van de bij het einde van de erfpacht nog aanwezige opstallen. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met de Algemene Bepalingen of de bijzondere is aangebracht.

4 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 25 is geëindigd, is de Gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle lasten, waaronder begrepen alle belastingen die terzake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de gemeente.

5 De leden 3 tot en met 8 van art. 24 zijn van overeenkomstige toepassing.

Art. 27 Afstand van de erfpacht

1 De Gemeente en de erfpachter kunnen bij akte van afstand, te verlijden ten overstaan van een door de gemeente, na overleg met de erfpachter, aan te wijzen en in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris, overgaan tot beëindiging van de erfpacht.

2 In de akte van afstand worden in elk geval opgenomen:
   a de datum waarop de erfpacht wordt beëindigd;
   b de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van het tijdstip waarop en de staat waarin het perceel wordt afgeleverd aan de gemeente;
   c de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele vergoeding van de waarde van de opstallen.

Art. 28 Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter

1 Onverminderd de aan de Gemeente krachtens de wet toekomende bevoegdheden kan de gemeente, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, te harer keuze en, zo nodig, naast of na elkaar gebruik maken van

de in deze algemene of de bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden.

2 Voordat Burgemeester en Wethouders gebruik maken van een van de in de wet, de algemene of de bijzondere bepalingen vermelde bevoegdheden, stellen zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.

3 Indien de erfpachter een in de wet, een in deze algemene of een in de bijzondere bepalingen gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen, ongebruikt laat voorbijgaan, is hij door het enkel verloop van de termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.

4 Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze algemene of in de bijzondere bepalingen opgelegde verplichtingen is de Gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter het perceel met apparatuur te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig, te inspecteren.

5 Ingeval de niet-nakoming door de erfpachter betreft het niet voldoen aan enige betalingsverplichting, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de erfpachter.

Art. 29 Boete

1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit de algemene of de bijzondere bepalingen, kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten de erfpachter een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.

2 Indien de canon is vooruitbetaald, wordt voor de toepassing van het vorige lid uitgegaan van de canon alsof deze niet was vooruitbetaald.

3 Naast de bedoelde boete kunnen Burgemeester en Wethouders een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze extra dagboete zal ten hoogste drie procent (3%) van de canon bedragen.

4 Een boete kan door Burgemeester en Wethouders geheel of gedeeltelijk worden kwijtgescholden of, indien deze reeds is betaald, teruggegeven indien daarvoor naar hun mening reden aanwezig is.

5 De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

Art. 30 Herstel door de gemeente

1 Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de algemene of de bijzondere bepalingen, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen Burgemeester en Wethouders deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze Algemene Bepalingen zijn Burgemeester en Wethouders tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens zijn Burgemeester en Wethouders gemachtigd, op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.

2 Burgemeester en Wethouders geven van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1, schriftelijk kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s). Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn.

3 De erfpachter is verplicht, op eerste aanzegging van Burgemeester en Wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel, te voldoen. Burgemeester en Wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

4 Kan de erfpachter zich niet met de hoogte van het bedrag verenigen, dan geeft hij daarvan binnen twee maanden na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan Burgemeester en Wethouders.
Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van dit bedrag, wordt dit op verzoek van de meest gerede partij vastgesteld door deskundigen.

Art. 31 Beëindiging wegens tekortkoming van de erfpachter

1 Indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiend uit de algemene of de bijzondere bepalingen, en in de gelegenheid is gesteld te presteren, kan de Gemeente de erfpacht beëindigen. Beëindiging geschiedt door opzegging en, behoudens het geval bedoeld in art. 32, nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.

2 Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.

3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het in lid 2 bedoelde voorstel.

4 Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop de erfpacht wordt opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

5 Indien vóór de dag waarop de erfpacht eindigt, de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan de Gemeente worden vergoed alle kosten, schade en rente als bedoeld in lid 1, zijn aan het besluit tot opzegging van de Gemeenteraad en aan de aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.

6 Indien op de dag waarop de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Art. 32 Beëindiging wegens wanbetaling van de canon

1 Indien de erfpachter in verzuim is, de canon te betalen over twee achtereenvolgende jaren, kan de Gemeente de erfpacht door opzegging beëindigen. Beëindiging geschiedt in dat geval na een daartoe strekkend besluit van Burgemeester en Wet-

houders. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.

2 Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van hun voornemen tot beëindiging. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.

3 Burgemeester en Wethouders bepalen de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit niet eerder dan nadat ten minste twee maanden zijn verstreken na de kennisgeving, bedoeld in het vorige lid, en met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

4 Het bepaalde in de leden 5 en 6 van art. 31 is van overeenkomstige toepassing.

Art. 33 Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling

1 De erfpachter kan uitsluitend van de Gemeente vergoeding van de waarde van de erfpacht, waarin begrepen de opstallen, vorderen op basis van het in dit artikel bepaalde.

2 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 31 en art. 32 is geëindigd, is de Gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de gemeente.

3 Tenzij met de erfpachter en hypotheekhouder(s) anders is overeengekomen, is de Gemeente verplicht, binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht is geëindigd, in het openbaar, ten overstaan van een bevoegde notaris en onder de alsdan gebruikelijke veilingvoorwaarden, dan wel onderhands op de wijze als voorzien in art. 3:268 van het Burgerlijk Wetboek, te verkopen een op het perceel en de opstallen te vestigen erfpacht. De erfpacht zal worden gevestigd onder de algemene en bijzondere bepalingen en tegen een canon die voor de opgezegde erfpacht heeft gegolden, zulks met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

4 De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht nog is verschuldigd en van de te harer laste komende kosten van de openbare verkoping.
5 Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene Bepalingen gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht, het perceel en de opstallen nog is verschuldigd en van de te harer laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.
6 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.
7 Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen.

Art. 34 Deskundigen

1 Wanneer in deze bepalingen sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.
2 Indien de Gemeente voornemens is een geschil ter beslissing voor te leggen aan deskundigen en een verzoek tot aanwijzing van deskundigen uit te brengen, geven Burgemeester en Wethouders de erfpachter schriftelijk kennis van dit voornemen. Burgemeester en Wethouders stellen gedurende een maand na dagtekening van gemeld schrijven de erfpachter in de gelegenheid voor geschilbeslechting door de bevoegde rechter te kiezen. Laat de erfpachter deze termijn ongebruikt voorbijgaan, dan wordt hij geacht in te stemmen met beslechting van het geschil door deskundigen.
3 a Indien, terzake van de aanwijzing van deskundigen, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen een maand na dagtekening van het schrijven bedoeld in het vorige lid, zal binnen zes weken na vermelde dagtekening een deskun-

dige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.

b De beide aldus aangewezen deskundigen zullen binnen drie maanden na dagtekening van het schrijven, vermeld in lid 2, een derde deskundige hebben aan te wijzen.

c De aanwijzing van een deskundige door de Gemeente geschiedt door Burgemeester en Wethouders en wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. De aanwijzing van een deskundige door de erfpachter wordt schriftelijk ter kennis van de Gemeente gebracht. Van de aanwijzing van de derde deskundige wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan Burgemeester en Wethouders en aan de erfpachter.

d Indien binnen de termijn, gesteld onder a, de erfpachter de aanwijzing van de deskundige niet schriftelijk ter kennis van Burgemeester en Wethouders heeft gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van de derde deskundige, op een wijze door Burgemeester en Wethouders te bepalen.

e Indien de aanwijzing van deskundigen wordt vereist ter bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling als bedoeld in art. 24, lid 3, zal de gemeente, in afwijking van het bepaalde onder d, de president van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken de derde deskundige zo spoedig mogelijk aan te wijzen.

4 De deskundigen beslissen niet dan nadat beide partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord. De deskundigen beslissen met inachtneming van de toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen en de door de Gemeente ontwikkelde beleidslijnen terzake.

5 De beslissing van de deskundigen wordt binnen zes maanden na aanwijzing van de derde deskundige gemotiveerd en schriftelijk ter kennis van partijen gebracht en heeft de kracht van een bindend advies.

6 De kosten, op een advies van deskundigen vallende, worden voor de helft gedragen door de Gemeente en voor de andere helft gedragen door de erfpachter.

Art. 35 Hoofdelijke verbondenheid

1 Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als erfpachters van verschillende gedeelten van de onroerende zaak, zijn zij hoofdelijk jegens de Gemeente verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de erfpachter uit hoofde van de Algemene Bepalingen en

de bijzondere bepalingen, tenzij de canon overeenkomstig art. 22, lid 3, is verdeeld.

2 Na vervreemding van de erfpacht, een gedeelte daarvan, van een aandeel in de erfpacht of van een aandeel in een gedeelte daarvan zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.

Art. 36 Vertegenwoordiging

1 Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, wijzen zij één van hen als vertegenwoordiger aan en wel in de akte of, ingeval van verkrijging van de erfpacht anders dan door vestiging, bij de verklaring die bij die verkrijging moet worden opgemaakt volgens het formulier bedoeld in art. 39, lid 1.

2 Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onverwijld schriftelijk worden meegedeeld.

3 De Gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen met betrekking tot de erfpacht doen aan, en alle vorderingen met betrekking tot de erfpacht instellen tegen de laatst aan haar vermelde vertegenwoordiger.

Art. 37 Ontruiming

Indien na het eindigen van de erfpacht het perceel en de opstallen niet vrijwillig zijn ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit krachte van de grosse van de akte tot vestiging kunnen doen bewerkstelligen.

Art. 38 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

1 Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen.

2 Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak en/of de erfpacht als beperkt recht – voorzover het verplichtingen betreffen niet behorend tot de erfpacht –, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd en zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.

3 De erfpachter zal bij:

a overdracht van de erfpacht of van een gedeelte daarvan, of

b bezwaring van de erfpacht of van een gedeelte daarvan met

een beperkt genotsrecht, zijn verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen – voorzover het verplichtingen betreft niet behorend tot de erfpacht als beperkt recht en niet zijnde kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in lid 2 van dit artikel – ten behoeve van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde.

Art. 39 Mededelingen

1 In geval van vestiging of andere overgang van de erfpacht of van een gedeelte daarvan zijn de verkrijger onder algemene titel en de verkrijger onder bijzondere titel verplicht binnen respectievelijk drie en één maand aan Burgemeester en Wethouders van zijn verkrijging mededeling te doen door middel van het door Burgemeester en Wethouders vast te stellen formulier A, behorende bij deze bepalingen.
2 De verkrijger legt bij het formulier over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken:
   a bij verkrijging onder algemene titel bijvoorbeeld een afschrift van een verklaring van erfrecht, een afschrift van de fusieakte of een afschrift van de akte van splitsing van de rechtspersoon van de erfpachter;
   b bij verkrijging onder bijzondere titel bijvoorbeeld een afschrift van de akte van levering.
3 Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen uit hoofde van de erfpacht schriftelijk worden gedaan en alle vorderingen uit hoofde van de erfpacht schriftelijk worden ingesteld.

Art. 40 Woonplaatskeuze

1 De erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de Gemeente bekend is.
2 Indien de erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht met betrekking tot de erfpacht woonplaats te kiezen ten kantore van een binnen de Gemeente gevestigde notaris.
3 Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 aan de Gemeente schriftelijk kennis geven.

4 De Gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats.

Art. 41 Notariële kosten

Indien op grond van het bepaalde in de algemene of bijzondere bepalingen een notariële akte dient te worden opgemaakt, bepalen Burgemeester en Wethouders of, en in welke mate, het daaraan verbonden honorarium van de notaris en de kosten verbonden aan de inschrijving van die akte in de openbare registers voor rekening van de Gemeente komen.
Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.

Art. 42 Algemene Termijnenwet

De Algemene Termijnenwet is op de termijnen vermeld in de Algemene Bepalingen van overeenkomstige toepassing.

Art. 43 Overgangsbepaling

Tot 1 januari 2002 dient in art. 6, lid 2, en art. 7, lid 3, "euro's" gelezen te worden als "guldens".

Art. 44 Citeertitel

Deze Algemene Bepalingen kunnen worden aangehaald als:
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000
Amsterdam.

FORMULIER A*

Hierbij verklaart _____
notaris te _____

de erfpacht
dat, _____
een onverdeeld gedeelte in de erfpacht
(appartement)
plaatselijk bekend _____
kad. bekend _____
gem. _____, sectie _____ , nr. _____
door de Gemeente Amsterdam bij akte verleden
de dato _____ voor notaris _____
en ingeschreven ten kantore van de Openbare Registers te Amsterdam,
de dato _____, in deel _____ , nr ._____,
in erfpacht uitgegeven, en laatstelijk gewijzigd bij akte verleden voor
notaris _____de dato _____
en ingeschreven in de Openbare Registers te Amsterdam
in deel _____, nr ._____,uit krachte van:
_____
_____
(omschrijving titel)

ingeschreven ten kantore van de Openbare Registers te Amsterdam,
de dat _____, in deel _____ , nr ._____,
is overgegaan op,
naam _____
adres _____
woonplaats _____

correspondentie/factuuradres (zaakwaarnemer)
naam _____
adres _____
woonplaats _____
bankrekening _____

Amsterdam,

handtekening _____ stempel _____

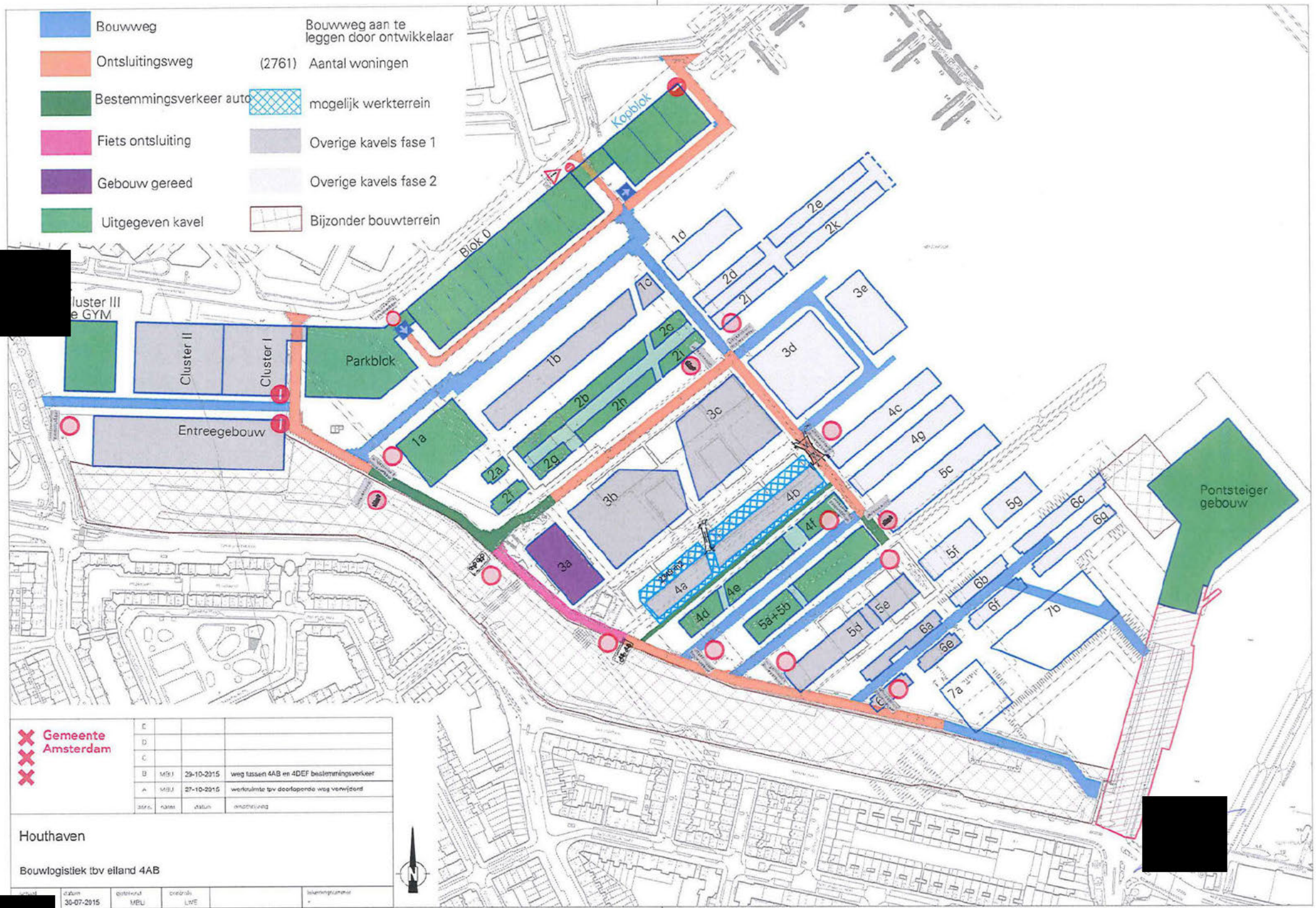
* Behoort bij art. 39 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam.

Bijlage 3

[redacted]

[redacted]

[redacted]


Bouwweg
Ontsluitingsweg
Bestemmingsverkeer auto
Fiets ontsluiting
Gebouw gereed
Uitgegeven kavel
Bouwweg aan te leggen door ontwikkelaar
(2761) Aantal woningen
mogelijk werkterrein
Overige kavels fase 1
Overige kavels fase 2
Bijzonder bouwterrein
Kopblok
Blok 0
Cluster III
e GYM
Cluster II
Cluster I
Parkblok
Entreegebouw
Pontsteiger gebouw
1a
1b
1c
1d
2a
2b
2c
2d
2e
2f
2g
2h
2i
2k
3a
3b
3c
3d
3e
3h
4a
4b
4c
4d
4e
4f
4g
5a+5b
5c
5d
5e
5f
5g
6a
6b
6c
6e
6f
6g
7a
7b
Gemeente Amsterdam
E
D
C
B MBU 29-10-2015 weg tussen 4AB en 4DEF bestemmingsverkeer
A MBU 27-10-2015 werkruimte tpv doorlopende weg verwijderd
Houthaven
Bouwlogistiek tbv eiland 4AB
30-07-2015
MBU
LWE

Bijlage 4

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Gemeente Amsterdam

BLVC eisen Houthaven t.b.v kavel 4a en 4b.

Versie 16-10-2015

Doel BLVC

Tijdens werkzaamheden in de openbare ruimte gaan de dagelijkse zaken in de nabije omgeving door. Op korte afstand bevinden zich diverse andere functies. Hierdoor is het mogelijk dat de werkzaamheden en de omgevingsfactoren elkaar gaan beïnvloeden. Daarom is van belang ervoor te zorgen dat de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie gedurende de bouwsituatie gehandhaafd wordt, maar ook optimaal blijft. Het cruciale evenwicht tussen het goed functioneren van de omgeving en de voor de bouwers benodigde ruimte moet met een set eisen ten aanzien van BLVC worden gerealiseerd. Tijdens het uitvoeren van bouwkundige en de civiele projecten is het onontkoombaar dat er voor de omgeving hinder en overlast ontstaat. Geluidsoverlast, transporten, vervuiling, bereikbaarheid nood- en hulpdiensten zijn een aantal voorbeelden van aspecten die bij de uitvoering van werkzaamheden aan de orde kunnen komen. Om het draagvlak in de buurt te vergroten is bovendien tijdige en juiste communicatie hieromtrent essentieel. Wanneer dit allemaal niet gebeurt, kunnen er tijdens de realisatie ongewenste situaties ontstaan. De communicatie wordt verzorgd door Gemeente Amsterdam. De ontwikkelaar reikt hiertoe tijdig de benodigde informatie aan. De inzet is een evenwicht te vinden tussen het goed blijven functioneren van de omgeving en de tijd en ruimte die de ontwikkelaar nodig heeft om het project te kunnen realiseren.
Dit voorkomt klachten, maar ook vertragingen en/of meerkosten en faalkosten.
BLVC is een integraal deel van het project en de bij behorende contracten.

Project specifieke BLVC afspraken kavel 4a en 4b, Houthaven

- De bouwkavel wordt aangeleverd op een hoogte tussen de 0,40 m en 0,80 m +NAP;
- Voor bouwroutes van toekomstige bouwterreinen verwijzen wij naar de bijgevoegde bouwlogistieke tekening dd. 15-10-2015 wijz. B.
- De maximaal beschikbare bouwruimte t.b.v. de bouw is aangegeven op uitsnede van de bouwlogistieke tekening op pagina 14 en is blauw gearceerd;
- Bouwruimte tussen kavel a en b ter plaatse van de toekomstige brug en het noordoostelijke uiteinden van kavel 4b is niet mogelijk. Daar bevinden zich de funderingen van de bruggen en in het geval van 4b, ook de hoofdtrace's van de kabel en leidingen;
- De weg tussen kavel 5ab en 5def is openbaar gebied. Deze weg is slechts in 1 richting berijdbaar. Deze weg zal ook gebruikt worden door de bewoners van het dan net opgeleverde gebouwen op kavel 4def. Deze weg zal daarom regelmatig gestremd zijn t.g.v. verhuiswagen en leveranciers van woning inrichting.

Generieke BLVC eisen Houthaven

Kosten BLVC en bouwveiligheid

De kosten die voorvloeien aan de gestelde voorwaarden, inclusief leges voor benodigde vergunningen, zijn voor rekening de ontwikkelaar.

[redacted] [redacted] [redacted]

Randvoorwaarden BLVC

De ontwikkelaar dient maatregelen te treffen op het gebied van Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Naast de hier bovengenoemde projectspecifieke BLVC afspraken, zijn deze onderverdeeld in een aantal criteria. Te weten:

1. Het opstellen van een BLVC plan
2. Het opstellen van een Communicatieplan
3. Het voldoen aan algemeen gestelde criteria/voorwaarden

1. Opstellen BLVC- en Bouwveiligheidsplan.

De ontwikkelaar wordt geacht een BLVC-plan op te stellen, specifiek voor alle fase. Daarnaast dient de ontwikkelaar voor de omgevingsvergunning een Bouwveiligheidsplan aan te leveren. Om te voorkomen dat er 2 nagenoeg gelijke plannen ingediend worden, is het mogelijk om het BLVC en het Bouwveiligheidsplan te combineren.
Het BLVC plan (al dan niet gecombineerd met het bouwveiligheidsplan) dient minimaal 8 weken voor de start uitvoering, ter beoordeling, aangeleverd te worden aan de technisch projectleider van Gemeente Amsterdam.
Eventueel commentaar dient voor de start van het werk verwerkt te zijn. Zonder goedkeuring op het BLVC plan, van de projectleider van de gemeente Amsterdam mag het werk niet starten.
Hieronder wordt aangegeven welke onderdelen in ieder geval in een BLVC- Bouwveiligheidsplan dient te bevatten. U kunt deze opsomming als een leidraad voor de inhoudsopgave beschouwen.

A. Toelichting Project (administratieve gegevens en betrokken partijen)
- Omschrijving van project (aard van de werkzaamheden)
- Nut, noodzaak en achtergrond van het project
- Opdrachtgever, verantwoordelijkheidsstructuur
- Informeren nood- en hulpdiensten
- Betrokkenheid wijkteam van de politie
- Aanstellen omgevingsmanager of BLVC verantwoordelijke
- Vooroverleg en verslagen
- Planning, motivatie tijdpad en consequenties
- Werktijden (extra inzet ploegen of juist niet) met motivatie
- Kaartmateriaal over de situatie van het project.

B. Omgevingsscan (nauwkeurige omschrijving van de omgeving)
- Belangrijke maatschappelijke voorzieningen in de omgeving
- Eventuele projecten en evenementen tijdens de werkzaamheden in de omgeving en beïnvloeding op de verkeersafwikkeling
- Afspraken met betrokken partijen
- De omgevingsscan op kaartmateriaal aangeven per fase
- Nooduitgangen e.d. inventariseren
- Expeditie routes en afvalinzameling

C. Risicoanalyse (risico's die de planning van het project kunnen beïnvloeden, met oplossingsrichtingen)
- Procedurele risico's.
- Mogelijke technische knelpunten.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

- Mogelijke invloed van weersomstandigheden.
- Veiligheidsrisico's
- Andere activiteiten in de omgeving die de verkeersafwikkeling rond het project beïnvloeden en, bij eventuele gelijktijdige uitvoering, het project ernstig kunnen verstoren.

D. Bereikbaarheid
- Verantwoordelijkheden opdrachtnemer (specifieke eisen vastleggen)
- Bereikbaarheid omgeving.
- Tijdelijke verkeersmaatregelen (link leggen naar regelgeving bv 96B)
- Categorieën (elke categorie benoemen)
- Nacht en weekend werk (noodzakelijkheid dient aangetoond te worden)
- Locatie Directiekeet

E. Leefbaarheid (maatregelen die de leefbaarheid op peil moeten houden)
- Geluidsoverlast en trillingshinder
- Nacht en weekend werk
- Ophaal (huis)afval
- Schoonhouden werkterrein en omgeving
- Ordelijk werkterrein
- Goede verlichting en voorkomen lichthinder
- Stofoverlast

F. Veiligheid (fysieke en sociale veiligheid tijdens de werkzaamheden) en Gezondheid
- In- en uitrijdend bouwverkeer
- Verkeersveiligheid algemeen
- Kwaliteit tijdelijke verharding
- Handhaving verkeersregels
- Sociale veiligheid
- Beheer van de tijdelijke verkeersvoorzieningen

G. Bouwveiligheid
- Locatie
- Opdrachtgever
- Vergunning,- en vergunninghouder
- Aannemer
- Bouwmethode. Overzicht bijbehorende documenten. (In Bouwbesluit 2012 hoofdstuk 8 worden eisen gesteld aan o.a. het beperken van hinder. Afhankelijk van de in dit document genoemde eisen en regels en de staat en voortgang van de buurkavels kan dat invloed hebben op de gekozen bouwmethode (bv. heien/boren).)
- Beheer bouwveiligheidsplan
- Het organiseren van een bouwlogistiek/afstemmingsoverleg met de bouwers van andere projecten die van dezelfde bouwweg gebruik maken, zodat bv. onvermijdelijke blokkering van de bouwweg bekend en onderling akkoord is. (U kunt hiervoor eventueel gebruik maken van het bouwlogistiek overleg georganiseerd door het projectbureau Houthaven)
- In ieder geval opnemen: achteruit rijden (in uitzonderlijke gevallen) onder begeleiding van een Verkeersregelaar
- Maatregelenmatrix (zie bijlage Maatregelenmatrix en controlelijst uit model BVP uit 2005.)

[redacted] [redacted] [redacted]

H. Communicatieplan (communicatie over het project tijdens de verschillende fasen)

I. Faseringsplan (Verkeerstechnisch: plaatsen van afzettingen en dergelijke)
- De data van faseringen met motivatie
- Per fase aangeven welke gevolgen het project heeft voor de verschillende verkeersmodaliteiten
- Het faseringsplan aangeven op een tijdlijn
- Per fase intekenen op kaartmateriaal

J. Verkeersmaatregelenplan (omleiding van verkeersstromen tijdens de werkzaamheden)
- Inzet verkeersregelaars met motivatie wanneer deze al dan niet worden ingeschakeld
- Aandacht voor looproutes en tijdelijke verharding (plankiers)

2. Gestelde criteria/voorwaarden

De ontwikkelaar dient tijdens de uitvoering te voldoen aan een aantal minimale eisen. Deze minimale eisen zijn onderverdeeld in de volgende categorieën:
- Algemene werkinstructie
- Tijdelijke verkeersmaatregelen en bereikbaarheid
- Leefbaarheid
- Veiligheid
- Communicatie

Algemene voorwaarden
- De ontwikkelaar of zijn vertegenwoordiger dient minimaal 4 weken voor de start van de bouw, aan te geven welke beheersmaatregelen worden ingesteld om de met de gemeente Amsterdam overeengekomen planning na te komen. Uitgangspunt is dat de bouwer aantoont dat er "just in time" gebouwd wordt. Het vermijden van overlast in de nabijheid van de Houthaven is hierbij doorslaggevend. Voor de start van de bouw dienen de beheersmaatregelen door projectbureau Houthaven goedgekeurd te zijn.
- Het bouwterrein dient ontsloten te worden vanaf de doorgaande bouwweg.
- De aannemer dient zich te houden aan de voorgeschreven bouwlogistieke routes welke door Gemeente Amsterdam zijn vastgesteld. Indien deze bij de contractondertekening of offerteaanvraag niet bekend zijn dient de ontwikkelaar of opdrachtnemer hier tijdens de inlichtingen naar te vragen.
- U dient twee maanden voor de start bouw, een bouwplaatstekening in detail, ter vaststelling, in te dienen voor het bouwlogistieke overleg van het projectbureau Houthaven;
- Van de voorgenomen (tijdelijke) inrichting dient de ontwikkelaar een (digitale) tekening aan te leveren met opgave van m2;
- m2 bouwterrein kunnen gehuurd worden tegen een tarief van € [redacted] per m2 per jaar;
- Ten behoeve van het opmaken van een huurovereenkomst dienen de volgende gegevens verstrekt te worden:
    - exacte naam van de gebruiker, contactpersoon en contactgegevens.
    - kvk nummer
    - btw nummer
    - wordt gekozen voor btw belaste verhuur of niet?
    - Boekjaar (dec-jan)?

[redacted]

[redacted]

[redacted]

- de benodigde oppervlakte aan te leveren in dwg. Daar kunnen we dan een verhuurtekening van maken die als bijlage bij de huurovereenkomst wordt opgenomen
- ingangsdatum van het contract
- duur van het contract. Voorstel is om met een einddatum te werken zonder opzegtermijn.

- De locatie van bouwketen dient vooraf besproken en goedgekeurd te worden door de beheerder van het projectbureau Houthavens. Hierbij zal extra gelet worden op de gevolgen van de omgeving (zichtlijnen en sociale veiligheid).
- Afsluitingen van de omliggende bouw- en ontsluitingswegen is niet toegestaan.
- De ontwikkelaar of zijn vertegenwoordiger, dient gedurende het werk de gemeente Amsterdam eens in de 4 weken, te voorzien van een z.g. Hinderkalender. Deze hinderkalender dient minimaal informatie te verstrekken over de hinder van de aankomende 6 weken, de tijdstippen en soort hinder.
- Ten behoeve van de commitment met de BLVC-afspraken, dient u een borg te verstrekken van € [redacted]. Deze borg zal onderdeel uitmaken van de tijdelijke huurovereenkomst van het bouwterrein.
- Van toepassing zijn de Standaard RAW bepalingen 2010;
- Van toepassing is het handboek "Zo werken wij in Amsterdam op straat (versie 2)"

Bereikbaarheid (en tijdelijke verkeersmaatregelen)

Werkinstructie

- Alle te nemen tijdelijke verkeersmaatregelen dienen te voldoen aan publicatie 96B van de CROW;
- Voorafgaand aan in te stellen tijdelijke verkeersmaatregelen dienen deze op tekening (inclusief dwarsprofiel) en op schaal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de technisch projectleider van Gemeente Amsterdam;
- Indien de maatregelen de doorstroming van de (hoofd) infrastructuur raakt, zal de ontwikkelaar bij de Werkgroep Werk in Uitvoering van de Gemeente Amsterdam toestemming moeten vragen;
- Indien er auto's of (gevaarlijke geplaatste) fietsen verwijderd dienen te worden, dient dit 3 weken van te voren aangemeld te worden zodat eventuele handhaving rechtsgeldig kan plaatsvinden;
- Vooraf schouwen gebied (in het bijzijn van Gemeente Amsterdam) wat (tijdelijk) uit verkeer worden genomen en dit schriftelijk vastleggen in een rapportage ondersteund met foto's (nul meting);
- Rapportage laten accorderen door de beheerder van het projectbureau houthavens, alvorens te starten met de werkzaamheden;
- Voor de start van het werk overhandigen van een kopie WIOR vergunning aan de beheerder van het projectbureau Houthavens;
- Voordat eventuele tijdelijke verkeersmaatregelen in gebruik worden genomen, worden deze op uitnodiging van de ontwikkelaar / opdrachtnemer, gecontroleerd door nader te benoemen BLVC inspecteurs van de het projectbureau Houthaven maar blijven in beheer en onderhoud en voor verantwoording van de ontwikkelaar;

[redacted]

- Na het gereedkomen van het werk dient de opdrachtnemer het gebied wat tijdelijk uit het verkeer genomen is weer over te dragen aan Gemeente Amsterdam en dit schriftelijk vast te leggen in een rapportage ondersteund met foto's (eindmeting);
- Gemeente Amsterdam zal vervolgens, indien akkoord, ondertekenen voor het weer in beheer nemen van de tijdelijk gebruikte openbare ruimte.

Algemeen
- Voor alle in te stellen tijdelijke verkeersmaatregelen dient rekening gehouden te worden met het plaatsen, ter beschikking stellen, onderhouden en na gebruik verwijderen. Tevens dient rekening gehouden te worden dat alle retro reflecterend materiaal wekelijks schoon gemaakt moet worden;
- Huidige modaliteiten (auto, fiets en voetganger) en breedten hiervan zijn taakstellend voor voorgestelde tijdelijke omleidingen (minimale eis voetpaden is 1,50 meter en voor dubbelzijdig fietsen 3,50 meter maar is slechts ter indicatie). Het uiteindelijke akkoord wordt gegeven door de technisch projectleider van het projectbureau Houthaven en indien van toepassing de Verkeerscommissie of de Werkgroep Werk in Uitvoering.
- Tijdelijke verharding dient in hetzelfde materiaal, als nu aanwezig, uitgevoerd te worden;
- Dagelijks onderhouden en zo nodig vernieuwen/vervangen van de tijdelijke verkeersmaatregelen behoort tot het aanbrengen en gebruiken van de maatregel;
- 13 weken voor oplevering dient het gehele bouwterrein te zijn ontruimd om kabels en leidingen en de maaiveldinrichting aan te leggen. E.a. volgens de erfpacht voorwaarden.

Betonnen barriers en overige rijbaanafzetting
- Werkvakken naast (druk) verkeer moeten afgeschermd worden door middel van barriers, met een puntstuk aan begin en einde (+ reflecterend rood/witte tape (met rijrichting) op de punt aanbrengen);
- Bij gebruik van barriers dient er bij elke onderbreking punt en eindstukken toegepast te worden. Betonnen Bever elementen (of gelijkwaardig) zijn vanwege de flexibiliteit verplicht en dienen te allen tijde gekoppeld te worden;
- Eventuele delen die afgeschermd worden door schilden/bakens, om de 2 meter plaatsen;
- Schilden/bakens dienen te voldoen aan retroreflecterendheid klasse 2 zoals omschreven in CROW publicatie 96B en regelmatig (minimaal wekelijks) schoongemaakt te worden.

Rijplaten
- Tijdens alle werkzaamheden dienen voorzieningen en panden bereikbaar te blijven door middel van stalen rijplaten. Deze dienen zodanig te worden aangebracht dat er geen geluidoverlast zal optreden (rubberen afstandhouders);
- Indien de rijplaten gekruist worden door voetgangersverkeer dan dient het voetgangers gedeelte een minimale stroefheid te hebben van 55 (srt).

Mindervaliden
- Bij alle in te stellen tijdelijke verkeersmaatregelen expliciet rekening houden met mensen met een mobiliteitsbeperking. Hoogteverschillen in looprouten mogen dan ook niet voorkomen

In,- en uitritconstructies
- Indien er een inritconstructie gemaakt moet worden dan dient deze geschikt te zijn voor zwaar verkeer waarbij geen stalen delen toegepast mogen worden. Er dienen dan ook tijdelijke bebording geplaatst te worden (J37 met onderbord in,- en uitrit bouwverkeer).

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Loopschotten

- Bij toepassing loopschotten (ook over sleuven) altijd zorgen voor een minimale loopbreedte van 1,60 meter breed;
- Loopschotten (0,80 x 2,00) dienen in het midden bij een puntlast van 75 kg een maximale doorbuiging te hebben van 2 cm. De stroefheid dient minimaal 55 (srt) te zijn. Loopschotten mogen ten opzichte van elkaar geen hoogteverschil hebben (tolerantie 0-5 mm);
- Indien loopschotten over een sleuf, 's nachts moeten blijven liggen, dan moeten ze voorzien worden van leuningen.

Bouwhekken en bouwterreinen

- Bouwterrein dient afgezet te worden met dichte bouwhekken type M825, sfeerhek van Heras. Deze hekken dienen voorzien te worden een afbeelding. Gemeente Amsterdam levert maximaal 10 verschillende beeldbestanden. Onderzijde van het hekwerk dient dicht afwerkt te zijn om doorwaaien van bouwvuil tegen te gaan. De bouwhekken dienen onderling gekoppeld te zijn;
- Bevestiging van bouwhekken aan vaste palen. Bij gebruik van fundatieblokken: deze mogen niet uitsteken. Om omwaaien tegen te gaan, dient er extra ballast gebruikt te worden of schoren (aan binnenzijde van bouwterrein). Hekken dienen per zijde bevestigd te worden met minimaal 2 klemmen;
- Daar waar overlast van gevaarlijk geplaatste fietsen te verwachten is, om de 4 hekken een aankondigingbord bevestigen dat fietsen worden verwijderd;
- Alle toegangen van bouwterreinen dienen geregeld te worden door middel van schuifpoorten;
- Bouwterreinen dienen alleen geopend te worden indien dit voor het werk noodzakelijk is. Na gebruik dienen bouwterreinen gelijk afgesloten te worden. Dus ook tijdens het laden en lossen van een vrachtauto;
- Aanbrengen ISO/VCA bebording aan beide zijden van entree(s) bouwterrein (niet op de schuifpoort);
- De locatie van een keet is ter goedkeuring van de technisch projectleider en dient in de te verkrijgen WIOR vergunning opgenomen te zijn. Met name de sociale aspecten zijn hier van groot belang. Te denken valt aan: geen plekjes waar mensen zich kunnen verschuilen, voldoende verlichting rondom de keet, deuren dienen naar binnen geopend te worden en er morgen geen luiken op zitten die van de keet af geopend te worden.
- Op hoeken van bouwterreinen open bouwhekken plaatsen zodat er zichtlijnen ontstaan. Deze zichtlijnen dienen de gehele bouwperiode aanwezig te zijn.

Bouwverkeer en hijsen

- Achteruit rijden van materieel in de openbare ruimte dient altijd onder begeleiding van een daarvoor opgeleide persoon uitgevoerd te worden;
- Geen kranen of vrachtauto's op rijstroken voor auto's of langzaam verkeer of onder strikt toezicht;
- De opdrachtnemer en zijn onderaannemers zijn gehouden aan de door de technisch projectleider aangewezen transportroutes; (zie bijlage)
- Op en buiten het werkgebied gelden dezelfde regels als op de openbare weg. Bij calamiteiten dient direct de politie en/of andere hulpdiensten te worden ingeschakeld;
- Overtredingen van bouwverkeer binnen en buiten het bouwterrein vallen onder de korting regeling;
- Overslag van materieel, materiaal of containers op de openbare weg is niet toegestaan.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Verkeersregelaars

- Indien het verkeer geregeld dient te worden dan moet dit worden uitgevoerd door gecertificeerde verkeersregelaars met coördinator;
- Voor in te zetten verkeersregelaars heeft Gemeente Amsterdam een functieprofiel opgesteld. De ontwikkelaar dient ervoor te zorgen dat hieraan wordt voldaan;
- Uitgangspunt is dat bij een aanpassing van verkeersmaatregelen waar verkeersregelaars voor worden ingezet, deze minimaal drie aaneen volgende dagen worden ingezet. Hierna wordt in overleg met (en door) de technisch projectleider bepaalt of verlenging noodzakelijk is.

BLVC Inspecties

- De ontwikkelaar/opdrachtnemer of zijn vertegenwoordiger dient toezicht te houden op,- en dagelijks BLVC inspecties uit te voeren om zichzelf ervan te overtuigen dat alle tijdelijke verkeersmaatregelen functioneren en hier verslag van doen;
- De ontwikkelaar/opdrachtnemer of zijn vertegenwoordiger maakt wekelijks een BLVC rapportage, ondersteund met foto's, en verstuurd deze naar de technisch projectleider van Gemeente Amsterdam;
- Dagelijks na einde werkdag dienen alle tijdelijke verkeersmaatregelen gefotografeerd te worden zodat kan worden vastgesteld dat alles goed is aangebracht. Dat moet dan ook blijken uit een toetsformulier wat door de ontwikkelaar of zijn vertegenwoordiger is opgesteld. Van de foto's dient een zogenaamd contactsheet gemaakt te worden waar maximaal 4 foto's op één A4 worden geplaatst. De losse foto's, foto sheets en het toetsformulier dienen hierna gelijk, te worden geplaatst op een digitaal platvorm, waar deze door belanghebbenden benaderd kan worden. Na plaatsing dienen belanghebbenden gelijk geïnformeerd te worden zodat inzage gegeven wordt, over de toestand van het werk na einde werkdag.

Nood,- en hulpdiensten en busverkeer

- Voor nood- en hulpdiensten is in alle fases een rijbaanbreedte van 3,5 meter gegarandeerd of is de maximale opgebroken ruimte 35 meter en van 2 kanten bereikbaar. Indien er slechts van 1 kant kan worden aangereden, dient de maximale opgebroken ruimte 17,5 meter te zijn. Alle aanliggende gebouwen dienen bereikbaar te blijven volgens de bestaande situatie;
- Alle afwijkingen op voorgaande eis, behoeven toestemming van de Brandweer;
- Voor busverkeer dient rekening gehouden te worden met een minimale rijbaanbreedte van 3,5 meter en bochtstralen voor gelede bussen tot een lengte van 25 meter lang;
- De doorrijhoogte bedraagt minimaal 4,20 meter;
- Indien aanwezig de doorvaart voor (blus,- c.q.) reddingsboot vrijhouden (min 5 meter breed en hoogte van 1,5 meter);
- Over afsluitmiddelen, (zoals klappalen) moet worden overlegd met de brandweer;
- Redvoertuigen kunnen maximaal 10 meter vanuit de gevel opgesteld worden en dienen een opstelvak te hebben van minimaal 5x10 meter;
- Hellingbaan van tijdelijke wegen maximaal 7%;
- Woon (en industrie) wijken moeten minimaal twee ontsluitingswegen hebben;
- Straten zijn bij voorkeur ook 2-zijdig bereikbaar;
- Geen tegengesteld verkeer in een éénrichtingsstraat;
- Brandkranen minimaal rondom 1 meter vrijhouden;
- De aanwezige bluswaterwinplaats / (ondergrondse) brandkranen moeten tijdens de werkzaamheden te allen tijde beschikbaar en bereikbaar blijven;

[redacted]

[redacted]

- Brandkraanbordjes moeten zichtbaar blijven;
- Aansluitingen droge blusleidingen moeten vrijgehouden worden;
- Toetredingen, uitgangen en nooduitgangen van bijeenkomst,- en gezondheidsgebouwen e.d. dienen vrijgehouden te worden van obstakels.

Leefbaarheid (maatregelen die de leefbaarheid op peil moeten houden)

Algemeen

- De ontwikkelaar of zijn vertegenwoordiger dient gedurende het werk, om de vier weken ,de gemeente Amsterdam te voorzien van een z.g. Hinderkalender. Deze hinderkalander dient altijd informatie te verstrekken over de hinder van de komende 6 weken. Onderdelen die in ieder geval behandeld moeten worden in de hinderkalender zijn; tijdstippen en soort hinder.

Transport

- Bouwverkeer (vrachtwagens) is niet toegestaan op het stedelijk wegennet tijdens de spits (de spits is als volgt gedefinieerd: maandag t/m vrijdag tussen 07.00 – 09.00 en 16.00 – 18.00 uur).
- Routing van bouwverkeer op het stedelijk wegennet dient gebaseerd te zijn op de kortste route. Hierbij dient zoveel mogelijk gebruik gemaakt te worden van het hoofdnet auto.
- Indien er meerdere transporten (meer als 2) achter elkaar noodzakelijk zijn, dient de ontwikkelaar of zijn vertegenwoordiger te zorgen voor een buffer locatie. Bouwverkeer mag niet wachten/stilstaan op de openbare weg.
- Eisen bijzonder transport; De ontwikkelaar dient zich voor bijzonder transport te wenden tot de RDW. De technisch projectleider zal hier altijd op adviseren en indien akkoord zijn goed keuring opgeven.

Geluid en trillinghinder

- Geluidsoverlast en trillinghinder als gevolg van de werkzaamheden dienen tot een minimum beperkt te worden. Indien dit onvermijdelijk is dient de ontwikkelaar of zijn vertegenwoordiger dit aan te tonen en in overleg te treden met het bevoegde gezag teneinde dit te laten toetsen;
- Ten aanzien van trillingen is de SBR-richtlijn B van toepassing. Ten aanzien van de SBR-richtlijn B, die betrekking heeft op de hinder in gebouwen, vallen in het Houthaven gebied alle gebouwen onder het regime als woning.
- Alle bouwprojecten dienen met geluidsarme bouwmethode uitgevoerd te worden.
- Funderingspalen dienen in de grond gevormd te zijn. Damwanden dienen gedrukt te worden[1]. Of de geluidsbelasting op 10 meter afstand van het bouwhek mag maximaal 80 dB(A) bedragen. De normering van het bouwbesluit is hier op van toepassing.
- De aannemer dient onderbouwd aan te tonen dat wettelijke normen niet worden overschreden.
- Versterkt geluid (radio's en dergelijke) is niet toegestaan;
- Trilplaten mogen pas na 09:00 uur worden gebruikt. In overleg met en na toestemming van de technisch projectleider van het projectbureau Houthaven kan hiervan worden afgeweken;
- Warmdraaien van materieel buiten de reguliere werktijden is niet toegestaan;
- Machines niet onnodig laten draaien en onbeheerd aan laten staan.

[1]Deze eis is niet van toepassing indien een project:
- Tijdelijke hulpconstructies toegepast worden;
- Maximaal 10 kalenderdagen damwanden ingebracht worden, gemeten over de gehele looptijd van het project;
- Korte damwanden gebruikt worden (max. 13m);
- Geen betonnen heipalen toegepast worden.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Stof

- Er mag gedurende het werk geen stofhinder optreden. Indien er vanaf de bouwplaats(en) toch stofhinder plaatsvindt dan dient de ontwikkelaar of zijn vertegenwoordiger dit te voorkomen door verneveling met water;
- Indien verneveling met water niet voldoende helpt zal de ontwikkelaar of zijn vertegenwoordiger stofschermen moeten plaatsen;
- Indien er zaagwerk wordt uitgevoerd waarbij stof vrijkomt (bijvoorbeeld bij zagen van beton) dient dit altijd nat te gebeuren, waarbij het lekwater geen vlekken in de openbare ruimte mag veroorzaken.

Werktijden

- De reguliere werktijden waarop de ontwikkelaar of zijn vertegenwoordiger mag werken, zijn maandag tot en met zaterdag tussen 07:00 en 19:00 uur. Als de ontwikkelaar of zijn vertegenwoordiger buiten deze periode wil werken, dient hij/zij, drie weken voorafgaand aan deze werkzaamheden, toestemming aan te vragen bij het bevoegd gezag. Bij deze aanvraag dient dan rekening gehouden te worden dat omgevingshinder een zeer belangrijke factor is bij de beoordeling.
- Overlast (indien toegestemd) (geluid, trillingen, stof en stank) veroorzakende werkzaamheden dienen verricht te worden op de doordeweekse werkdagen (ma t/m vr m.u.v. feestdagen).

Calamiteiten

- De ontwikkelaar een vertegenwoordiging te verzorgen bestaande uit twee personen, die 24/7 bereikbaar zijn voor calamiteiten op het gebied van BLVC;
- de ontwikkelaar of zijn vertegenwoordiger dient binnen 2 uur na melding ter plaatse te zijn om gebreken te verhelpen.

Huisvuil

- De afvalinzameling dient te allen tijde doorgang te hebben. Indien door de werkzaamheden dit niet mogelijk is zal de aannemer zorg moeten dragen voor tijdelijke inzamelplaatsen en dit af te stemmen met de inzameldienst.

Schoon, heel en veilig

- De ontwikkelaar dient het werkterrein en de directe omgeving wekelijks schoon, heel en veilig te houden op beeldkwaliteit A+ (publicatie 288 CROW);
- Alle werkzaamheden dienen binnen de bouwplaats uitgevoerd te worden en mogen geen overlast buiten de bouwplaats veroorzaken (vonken, vallend puin en dergelijke altijd binnen de bouwplaats);
- De aannemer dient zijn werkterrein net en ordelijk ingericht te hebben;
- Elke vrijdag dient al het aanwezig puin in de openbare ruimte verwijderd te zijn;

Parkeren personeel bouwende partijen

- Het parkeren van het personeel van de ontwikkelaar of diens vertegenwoordiger mag geen extra parkeerdruk opleveren voor de directie omgeving. Parkeren van bouwplaats personeel dient buiten het plan Houthaven plaats te vinden. U dient in het BLVC-plan aan te geven hoe u zonder extra parkeerdruk in andere gebieden te veroorzaken, het parkeren voor bouwplaats personeel heeft geregeld.

[redacted]

Verlichting

- Wanneer er (met toestemming bevoegd gezag) voor zonsopgang gewerkt wordt mag er verlichting worden gebruikt;
- In verband met veiligheid mag het werkterrein 's avonds verlicht worden door middel van bewegingsmelders;
- Verlichting die wordt toegepast mag geen hinder opleveren voor de omgeving;
- Van toepassing zijn de vigerende voorwaarden voor openbare ruimten (Richtlijn voor Openbare Verlichting (ROVL).

Veiligheid (& gezondheid)

V&G en Bouwveiligheidsplannen

- Het V&G plan uitvoeringsfase en het goedgekeurde BLVC,- en Bouwveiligheidsplan dient op de bouwplaats aanwezig te zijn. Het bevoegde gezag zal het BLVC,- en Bouwveiligheidsplan toetsen vanuit haar bestuursrechtelijke bevoegdheid. Voorafgaand aan de toetsing door het bevoegde gezag zal de technisch projectleider het bouwveiligheidsplan toetsen. Voor het gemak is een gecombineerde inhoudsopgave voor een BLVC,- en Bouwveiligheidsplan in hoofdstuk 1 beschreven en in de bijlage toegevoegd. Dit voorkomt dat een bouwer twee aparte plannen dient aan te leveren.

Bouwterrein, bouwverkeer, bouwwegen en hijsen

- Het bouwterrein dient veilig te zijn en veilig gepasseerd te kunnen worden;
- Bouwplaatsbeheer (toegangscontrole c.q. portier functie). Verwezen wordt naar de eisen zoals gesteld onder bereikbaarheid;
- Bouwkranen mogen niet met hijslasten over het openbare gebied of bestaande bebouwing draaien;
- In- en uitrijdend bouwverkeer. Verwezen wordt naar de eisen zoals gesteld onder bereikbaarheid;
- Om de veiligheid te waarborgen is het niet toegestaan, te telefoneren of gebruik te maken van sociale media tijdens werkzaamheden waarbij aandacht voor het werk en de omgeving noodzakelijk is.

Kabels en leidingen

- De opdrachtnemer dient zich te vergewissen van de vigerende wetgeving met betrekking tot kabels en leidingen. Bijgevoegd aan deze voorwaarden is een instructiekaart zorgvuldig graven van de CROW en een graaf incidentenformulier 2012.

Veiligheid inspecties

- Van eventuele veiligheidsinspecties zal de technisch projectleider een afschrijft ontvangen.

Brandkranen

- Verwezen worden naar de eisen zoals gesteld onder bereikbaarheid.

Sociale veiligheid

- Verwezen wordt naar de eisen zoals gesteld onder bereikbaarheid.

[redacted]

[redacted]

Communicatie

De Gemeente Amsterdam werkt met één centrale huisstijl. Deze is te vinden op http://www.amsterdam.nl/gemeente/bedrijfsvoering/stijlweb.
Ruim voordat er gecommuniceerd wordt met de omgeving dienen over de communicatie afspraken gemaakte te worden met communicatie adviseur van de Gemeente Amsterdam. De communicatieadviseur zal om die reden ook altijd deel uitmaken van de beoordeling van eventuele plannen.

Het communicatieplan (indien van toepassing) moet de volgende onderdelen bevatten:

- Achtergrond
- Welke partijen zijn betrokken en hebben werk?
- Communicatiedoel en doelstellingen
- Centrale boodschap
- Doelgroepen aangeven (omgevingsscan uitbreiden)
- Gemeente Amsterdam is afzender van de communicatie
- Hoe is de communicatie georganiseerd en wie is waarvoor verantwoordelijk?
- Communicatiemiddelenmix: uitgesplitst in middel, doel, doelgroep en verantwoordelijken
- Overzicht van planning voor deadlines voor het aanleveren van producten op te communiceren

De Gemeente Amsterdam hecht grote waarde aan goede communicatie en overleg met de beheerders van gebouwen/instanties in de directe omgeving van het project. Doel van deze communicatie en het overleg is te komen tot een optimale bouwlogistieke afstemming en een acceptabele hinder voor de omgeving. De ontwikkelaar dient aan te tonen dat er regelmatig wordt overlegd.

Communicatieadviseur

- De ontwikkelaar/opdrachtnemer dient een communicatieadviseur in te zetten voor alle communicatie inzake de ontwikkeling. Deze adviseur is verantwoordelijk voor alle zaken die met communicatie te maken hebben. De communicatie adviseur van de Gemeente Amsterdam zal slechts toetsen en geen uitvoerende werkzaamheden uitvoeren.

Contactpersonen omgeving

- De ontwikkelaar/opdrachtnemer dient te inventariseren wie de contactpersonen in de omgeving zijn voor BLVC zaken. Verwezen wordt naar de eisen zoals gesteld onder bereikbaarheid.

Overleg belangenorganisaties

- De ontwikkelaar stelt in het communicatieplan met Gemeente Amsterdam vast, met welke belangengroepen overleg dient plaats te vinden teneinde hier de tijdelijke (verkeers) maatregelen op of te stemmen.

[redacted]

Bewonersbrief

- Voordat de werkzaamheden starten stuurt Gemeente Amsterdam een bewonersbrief zodat de omgeving in kennis is gesteld over de werkzaamheden. Er kan pas één week na het versturen van de bewonersbrief gestart worden met de werkzaamheden;
- De ontwikkelaar verstrekt tijdig (minstens twee weken van te voren) informatie aan het projectbureau ontwikkeling Houthaven over werkzaamheden die overlast veroorzaken, zodat tijdig de omgeving kan worden geïnformeerd;

Uitvoeringsoverleg

- De ontwikkelaar is verplicht deel te nemen aan een door Gemeente Amsterdam Houthaven breed georganiseerd BLVC overleg. Gerekend moet worden op een drie wekelijks overleg.

Calamiteiten

- De ontwikkelaar dient twee personen op te geven die 24/7 bereikbaar zijn voor calamiteiten op het gebied van BLVC. Bij calamiteiten dient Gemeente Amsterdam gelijk in kennis gesteld te worden. Na kantoortijden dient de Gemeente op het 14020 nummer gebeld te worden. De melder zal dan worden doorgeschakeld naar de calamiteitendienst van de Gemeente. Hier kan dan de melding gedaan worden zodat de Gemeentelijke piketdienst zelf kan beoordelen of maatregelen genomen dienen te worden.

BLVC spreekuur

- Een BLVC spreekuur is voor dit werk niet noodzakelijk.

3. Handhaving van eisen in generiek BLVC- kader

Monitoring

De eisen op het gebied van geluid en trillingen dienen gemonitord te worden door de aannemer. De aannemer zal maandelijks rapporteren over de gemeten gevelwaarden aan de technisch projectleider van het projectbureau houthaven, gemeente Amsterdam. Indien een overschrijding optreedt van de maximale gevelwaarde zal de projectmanager van het projectbureau Houthaven hiervan direct in kennis gesteld worden. Tevens zal de aannemer direct informeren over te treffen maatregelen en deze direct implementeren om onder de maximale gevelwaarde te blijven.

Handhaving

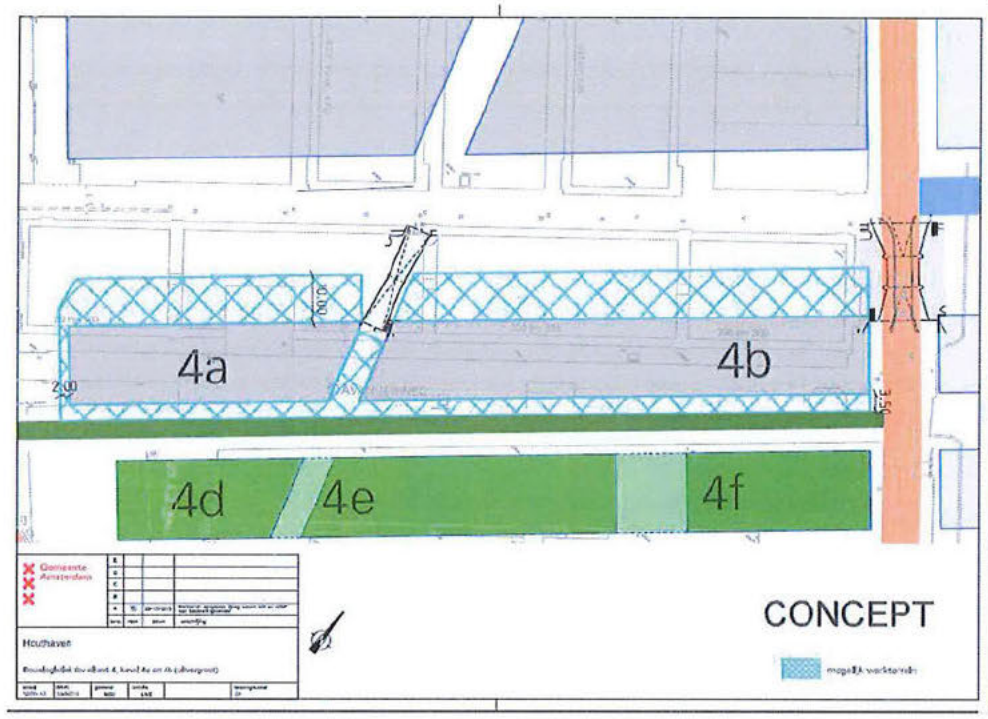
De eisen op het gebied van bereikbaarheid en de kwaliteit van de openbare ruimte zullen gehandhaafd worden via de WIOR-procedure. Het BLVC-plan, dat uitgewerkt is op basis van de eisen in het generieke kader is onderdeel van de verleende vergunning. De gebiedsbeheerder (i.c. Stadsdeel West) zal handhaven op de verleende WIOR-vergunning.

Mocht de gebiedsbeheerder onvoldoende handhaven, dan zal zowel het stadsdeel als de bouwer aangesproken worden door de projectmanager van het projectbureau Houthaven. Een en ander op aangeven van de omgevingscoördinator of de gebiedsregisseur.

Korting

[redacted] [redacted] [redacted]

Bij het niet nakomen van de hier boven genoemde project specifieke en generieke BLVC eisen en de eisen gesteld in de WIOR-vergunning kan er door de gebiedsbeheerder een korting worden opgelegd van € 3000,- per dag per overtreding. Deze korting zal in eerste instantie worden ingehouden op de verstrekte borg en daarna gevorderd. Deze korting is niet arbitrair.



Figuur: Uitsnede bouwterrein

Bijlagen

1. Notitie "Zo werken wij in Amsterdam" op straat (versie 2)
2. Voorbeeld ISO/VCA bebording
3. Profieleisen Verkeersregelaar
4. Format BLVC,- en Bouwveiligheidsplan
5. Instructiekaart zorgvuldig graven en graaf incidentenformulier 2012.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Gemeente Amsterdam

Zo werken wij in Amsterdam

Op straat

Versie 2



Verantwoording

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft versie 2 van het handboek *Zo Werken wij in Amsterdam. Op straat* 26 april 2011 vastgesteld. Het handboek is een toelichting op de algemene uitvoeringvoorschriften van de Nadere Regels van de verordening Werken in de openbare Ruimte (WIOR) en een leidraad bij de uitvoering.

Deze versie 2 is een herziene versie van het eerder verschenen handboek *Zo werken wij in Amsterdam*.

De beheerder van het handboek is bureau Stadsregie van de gemeente Amsterdam.

Paraaf en zelden voor deze twee pagina's (pagina 1 en pagina 206) en alle overige pagina's (pagina 2 t/m 205 en 207 t/m 208)

[redacted]

[redacted]

[redacted]


VERBODEN TOEGANG
VOOR ONBEVOEGDEN
VOLGENS ART. 461 WETBOEK VAN STRAFRECHT
BEZOEKERS MELDEN BIJ DE UITVOERDER
WIJ AANVAARDEN GEEN AANSPRAKELIJKHEID
VOOR LETSEL EN OF SCHADE AAN PERSONEN
EN OF PERSOONLIJKE EIGENDOMMEN
OP HET BOUWTERREIN
DIT TERREIN WORDT BEWAAKT
[redacted]
03/10/2012 13:00
[redacted]

Functieprofiel Verkeersregelaar

Verkeersregelaar
Als verkeerregelaar ben je het visitekaartje van de werkzaamheden in de stationsgebied en heb je direct met weggebruikers te maken. Je wordt ingezet bij o.a. wegafzettingen, begeleiden nieuwe verkeerssituaties, regelen van verkeer op een kruising, etc.

Van een verkeersregelaar verwachten we:

- flexibiliteit: je hebt geen 9 – 5 mentaliteit en bent tevens beschikbaar in het weekend;
- verkeerinzicht: veiligheid staat voorop;
- Betrouwbaar: afspraak is afspraak;
- Een actieve en betrokken houding;
- Tijdens het werk alleen interactie met collega's over het inhoudelijke werk;
- Verantwoordelijk en energiek;
- Representatieve uitstraling;
- Roken en handen in de zakken tijdens werkzaamheden is niet toegestaan;
- Het besef dat hij/zij het visitekaartje is van de Gemeente;
- Een no-nonsense mentaliteit;
- Goede beheersing van de Nederlandse taal.

Taken:

- Het verkeer regelen;
- Doorstroming van het (werk)verkeer;
- Ondersteunen bij een veilige oversteek van voetgangers en/of werkverkeer;
- Toezien op wegafsluitingen;
- Toezien op naleving van wegafsluitingen en/of toegang werkvak c.q. bouwplaats;
- Overige verkeertaken, in overleg;
- Proactief handelen in belang van de opdracht en veiligheid. Dit in overleg met de coördinator, uitvoerder of contactpersoon van de gemeente;
- Bij vragen van publiek korte uitleg kunnen geven over de ingestelde maatregel;
- Bijhouden logboek en vastleggen overtredingen met getuigenverklaring zodat aangifte gedaan kan worden.

Uitrusting:

- Herkenbare bedrijfskleding;
- Aanstellingspas te allen tijde zichtbaar op de jas;
- Veiligheidsschoenen;
- Verkeerregelaars body jack;
- Portofoon;
- Fluitje;
- Streamlight;
- Gehoorbescherming;
- De uitrusting dient goed onderhouden te worden en te allen tijde schoon te zijn.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Kwalificaties:

- Gecertificeerd beroeps verkeersregelaar;
- VCA certificaat;
- Anti agressietraining;
- Parkeren in de nabijheid van het werk is niet toegestaan.

Indien van toepassing:

Coördinator

Daarnaast willen wij als gemeente één aanspreekpunt (lees: één coördinator).
Van deze persoon verwachten wij naast het profiel van de verkeersregelaar het volgende:

- Aanspreekpunt voor de contactpersoon van de opdracht;
- Coördinatie van de taken binnen de opdracht;
- Kennis van de verkeerstructuur van Amsterdam;
- Coördinatie / toezicht naleving ARBO-richtlijnen en veiligheid;
- Proactief handelen in belang van de opdracht en veiligheid. Dit in overleg met de contactpersoon van de gemeente Amsterdam en de Politie;

[redacted] [redacted] [redacted]

Inhoudsopgave BLVC,- en Bouwveiligheidplan voor de Houthaven Amsterdam

Door het verplicht stellen van BLVC en Bouwveiligheidsplannen wordt bereikt dat maatregelen voor de bereikbaarheid, leefbaarheid, (bouw) veiligheid en communicatie al vroeg in de planvorming ter sprake komen en daardoor integraal deel uitmaken van het project en het bestek.

Een BLVC,- en Bouwveiligheidsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

A. **Toelichting Project** (administratieve gegevens en betrokken partijen)
- Omschrijving van project (aard van de werkzaamheden)
- Nut, noodzaak en achtergrond van het project
- Opdrachtgever, verantwoordelijkheidsstructuur
- Informeren nood- en hulpdiensten geïnformeerd
- Betrokkenheid wijkteam van de politie betrokken
- Aanstellen omgevingsmanager
- Vooroverleg en verslagen
- Planning, motivatie tijdpad en consequenties
- Werktijden (extra inzet ploegen of juist niet) met motivatie
- Plaats in het bestuurlijk traject
- Kaartmateriaal over de situatie van het project.

B. **Omgevingsscan** (nauwkeurige omschrijving van de omgeving)
- Belangrijke maatschappelijke voorzieningen in de omgeving (Busstation, bank, kantoren, enz.)
- Eventuele projecten en evenementen tijdens de werkzaamheden in de omgeving en beïnvloeding op de verkeersafwikkeling
- Afspraken met betrokken partijen
- De omgevingsscan op kaartmateriaal aangeven per fase
- Expeditieroutes en afvalinzameling

C. **Risicoanalyse** (risico's die de planning van het project kunnen beïnvloeden, met oplossingsrichtingen)
- Procedurele risico's als kapvergunningen of bij veranderde planning: problemen met de subsidie voorwaarden.
- Mogelijke technische knelpunten.
- Mogelijke invloed van weersomstandigheden.
- Andere activiteiten in de omgeving die de verkeersafwikkeling rond het project beïnvloeden en, bij eventuele gelijktijdige uitvoering, het project ernstig kunnen verstoren.

D. **Bereikbaarheid**
- Verantwoordelijkheden aannemer (specifieke eisen vastleggen)
- Bereikbaarheid omgeving.
- Tijdelijke verkeersmaatregelen (link leggen naar regelgeving bv 96B)
- Categorieën (elke categorie benoemen)
- Nacht en weekend werk (noodzakelijkheid dient aangetoond te worden)
- Locatie Directiekeet

E. **Leefbaarheid** (maatregelen die de leefbaarheid op peil moeten houden)
- Geluidsoverlast en trillingshinder.
- Ophaal (huis)afval
- Schoonhouden werkterrein en omgeving.
- Ordelijk werkterrein.
- Goede verlichting en voorkomen lichthinder
- Stofoverlast

F. **Veiligheid** (fysieke en sociale veiligheid tijdens de werkzaamheden) **en Gezondheid**
- In- en uitrijdend bouwverkeer
- Verkeersveiligheid algemeen
- Kwaliteit tijdelijke verharding
- Handhaving verkeersregels
- Sociale veiligheid
- Beheer van de tijdelijke verkeersvoorzieningen

G. Bouwveiligheid

- Locatie
- Opdrachtgever
- Vergunning,- en vergunninghouder
- Aannemer
- Bouwmethode. Overzicht bijbehorende documenten
- Beheer bouwveiligheidsplan
- In Bouwbesluit 2012 hoofdstuk 8 worden eisen gesteld aan oa het beperken van hinder. Afhankelijk van de staat en voortgang van de buurkavels kan dat invloed hebben op de gekozen bouwmethode (bv. heien/boren).
- Het organiseren van een bouwlogistiek/afstemmingsoverleg met de bouwers van andere projecten die van dezelfde bouwweg gebruik maken zodat bv. onvermijdelijke blokkering van de bouwweg bekend en onderling akkoord is.
- In ieder geval opnemen: achteruit rijden (in uitzonderlijke gevallen) onder begeleiding van een verkeersregelaar

Maatregelenmatrix en verwijzing naar documenten

- Onbevoegd betreden bouwterrein
- Aanrijdgevaar door bouwverkeer
- Bezwijken/breken/vallen van constructie of onderdelen
- Omvallen van materieel
- Vallende voorwerpen op openbaar terrein of belendingen

Bijlage 1
Maatregelenmatrix en controlelijst uit model BVP uit 2005.

H. Communicatieplan (communicatie over het project tijdens de verschillende fasen)

I. Faseringsplan (Verkeerstechnisch: plaatsen van afzettingen en dergelijke)

- De data van faseringen met motivatie (bijvoorbeeld kort maar hevig, bij veel heiwerk).
- Per fase aangeven welke gevolgen het project heeft voor de verschillende verkeersmodaliteiten.
- Het faseringsplan aangeven op een tijdlijn.
- Per fase intekenen op kaartmateriaal.

J. Verkeersmaatregelenplan (omleiding van verkeersstromen tijdens de werkzaamheden)

- Inzet verkeersregelaars met motivatie
- Aandacht voor looproutes en tijdelijke verharding (plankiers).

Noot:
Een BLVC – en Bouwveiligheidplan zijn dynamische documenten. Mochten aanpassingen in het plan noodzakelijk zijn om de bereikbaarheid, leefbaarheid, (bouw) veiligheid en communicatie te verbeteren is het bevoegd gezag vrij om aanpassingen aan de bouwers/opdrachtgevers op te leggen.

Beoordeling
Afdeling Gebiedsontwikkeling van Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam zal het BLVC,- en Bouwveiligheidplan toetsen. Omgevingsdienst Noorzeekanaalgebied (het bevoegde gezag) zal in het kader van de omgevingsvergunning het deel inzake bouwveiligheid toetsen. Er kan niet eerder worden gestart voordat het plan definitief is goedgekeurd.

Maatregelenmatrix en verwijzing naar documenten

Gevaar	Suggesties voor maatregelen (per activiteit)	Projectspecifieke invulling	Documenten
1. **Onbevoegd betreden bouwterrein** inclusief spelende kinderen (diverse gevaren, o.a. vallen, bekneld raken elektrocutie, verdrinken)	**Algemeen** Schuttingen Hekken (antiklim) Poortcontrole Meldprocedure bezoekers Bewaking buiten werktijd …… **Bij uitbreiding bestaande en in gebruik zijnde gebouwen** Bouwactiviteiten scheiden van gebruiksfunctie: - in tijd (buiten werktijd) - fysiek scheiden (voldoende ruimte ertussen of afschermen) Machines / bouwmaterieel niet onbeheerd achterlaten Vluchtroutes in stand houden Afspraken maken met gebouwbeheerder ……		
2. **Aanrijdgevaar door bouwverkeer**	Overzichtelijke in- en uitritten Tijdelijke veilige laad-/loszones Spiegels Verkeersbebording Afzetting / omleiding (na overleg wegbeheerder) Bevoegde verkeersregelaar ……		
3. **Bezwijken /breken/ vallen van constructie of onderdelen**	**Sloop-, hak- en boorwerkzaamheden en ondersteuningen** Stabiliteit tijdens sloopfase bewaken (constructeur raadplegen) Werken volgens sloopplan Deskundig toezichthouder (zie Arbobesluit) Doorboren / doorsnijden voorspankabels (in vloeren) voorkomen Stabiliteitsschoren aanbrengen Berekening en tekening van ondersteuningsconstructie (m.n. schoorverband) Grote onderdelen eerst tegen vallen borgen (bijvoorbeeld met takel, kraan) Ter plaatse van de werkplek opvangbak, vangschot, opvangzeil of fijnmazige netten aanbrengen Werkgebied afzetten Opvangschot plaatsen Doorstempelen Werkafspraken / coördinatie ……		
4. **Omvallen van**	**Funderingsmachines**		

materieel	(afstand tot hek of schutting is bij voorkeur groter/gelijk hoogte makelaar) Funderingsmethode aanpassen (bijvoorbeeld korte buispalen en oplassen) Gebouwen / openbaar gebied binnen onveilige zone ontruimen Onveilige zone afzetten Funderingsactiviteiten scheiden van de overige activiteiten: - in tijd (buiten werktijd) - fysiek (routing aanpassen) Bodemonderzoek kabels/leidingen/ explosieven Grondonderzoek op draagkracht Grondverbetering Draglineschotten Opstellingskeuring (door deskundige) Veilige aanvoer en positionering palen, damwanden Extra maatregelen bij schoorheien Damwanden laten zitten of losspuiten ..... **Toren- en mobiele kranen, hoogwerkers en verreikers** Grondonderzoek op draagkracht Grondverbetering Voorkomen breuk waterleiding, riolering Kraanbaanberekening Controle zetting kraanbaan (periodiek) Onderheide kraanpoer (vaste opstelling) Opstellingskeuring (door deskundige) Voldoende opstelruimte (stempelbreedte) Draglineschotten Niet gebruiken bij teveel wind (opgave fabrikant) ..... **Steigers, hefsteigers, liften** Grondonderzoek op draagkracht Grondverbetering Rijplaten, betonplaten Aanrijdbeveiliging Schoring en verankering steiger (volgens opgave fabrikant) Berekening / tekening (steiger) Deskundig toezichthouder (steiger) Opstellingskeuring (hefsteiger, lift) Coördinatie eventueel graafwerk onder/naast steiger Periodieke controle steiger op verankering / onderstopping / overbelasting		
	Staalconstructies, bekistingen, prefab betonbouw, houtskeletbouw Montage- of werkplan Deskundig toezichthouder (zie Arbobesluit) Tijdelijke schoring en windverbanden Stabiele opslag		

5. **Vallende voorwerpen op openbaar terrein of belendingen**	**Hijswerkzaamheden** (benodigde ruimte: lengte last + 5 m) Andere bouwmethode kiezen (bijvoorbeeld vijzelen of glijbekisting) Zwenkbegrenzing op hijskraan Hijszone ontruimen Hijsgeleiding toepassen Hijsinstructie aan machinist en aanpikker Bekisting delen (kortere lasten) Inpandige hijsschacht Aantal hijsbewegingen reduceren door inzet van: - betonpomp - bevoorradingscontainer Niet gebruiken bij teveel wind (opgave fabrikant) ..... **Werken op hoogte vanaf vloervelden, (hang-) steigers, bouwliften, hoogwerkers/verreikers** Voldoende vrije ruimte creëren tot hek of schutting Preventie op hoogte door (tijdelijke) borstweringen, steigerdoek, netten, e.d. Vangvoorzieningen: - vangschotten - luifels / overkluizing Tijdelijke gevarenzone afzetten Gevelpanelen, glas e.d. apart aanvoeren (niet met behulp van hangsteiger of hoogwerker) Platform bouwlift rondom voorzien van hekken ..... **Opslag lichte materialen** (op bijvoorbeeld vloeren en daken) Pakketteren, vastzetten met sjorbanden Ballasten Vastsjorren In kooi van gaas opslaan			
6. **Brandgevaar**	**Installatie en sloopwerkzaamheden (lassen, branden, slijpen, e.d.)** Werkvergunning Brandwacht Brandbare stoffen verwijderen Afschermen (branddeken, e.d.) Na brandgevaarlijke werkzaamheden controle op rookvorming, smeulen of brand Blusmiddelen binnen handbereik			

Bijlage 1 Toelichting

1. Risico's van bouwen voor de publieke omgeving

Steeds vaker wordt nieuwbouw ingepast in een bestaande bebouwde omgeving. De beschikbare ruimte op deze locaties is vaak beperkt, terwijl leven en werken rondom de bouwplaats gewoon door gaan. De directe omgeving kan daardoor met ongevallen worden geconfronteerd, bijvoorbeeld door materialen die van een hoogte vallen, of erger nog indien groot materieel omvalt. In beide voorbeelden kan de omgeving het kind van de rekening zijn, zoals wandelaars, fietsers, automobilisten. Maar het kan ook gaan om gebruikers en bezoekers van bijvoorbeeld belendende woningen, kantoren en winkelcentra. Het wordt extra kritisch in geval van grootschalige verbouw-/renovatieplannen die tijdens de bouw open blijven voor publiek, zoals winkelcentra. Kortom reden genoeg om ook de publieke omgeving te beschermen tegen onheil, in de vorm van specifieke veiligheidsmaatregelen.

2. Relatie met Arbowetgeving

Bouwen neemt vooral risico's met zich mee voor degenen die bij de realisatie van een project zijn betrokken. Maar daarover gaat de Arbowetgeving, die de werkers moet beschermen tegen veiligheids- en gezondheidsrisico's. Hiervoor gelden de bepalingen van het Arbobesluit bouwproces, waarbij het werken volgens een Veiligheids- en Gezondheidsplan (V&G-plan) één van de elementen is. Indien daarin over omgevingsrisico's wordt gesproken gaat het over risico's voor degenen die het project moeten realiseren, bijvoorbeeld risico's vanwege gevaarlijke bestaande boven- of ondergrondse leidingen die het bouwwerk kruisen. De Arbeidsinspectie is belast met de handhaving.
De Arbo-wet kent tevens een verplichting om gevaar voor derden te voorkomen (art. 10). Dit geldt voor iedere werkgever en betreft ook de onmiddellijke omgeving van de werkzaamheden. De Arbeidsinspectie handhaaft dit artikel niet direct, zij beschouwt dit als het domein van de gemeenten.
Kort samengevat valt de veiligheid binnen het bouwhek onder de Arbowetgeving en buiten het hek is de veiligheid onderdeel van de procedure aanvraag bouwvergunning.

3. Woningwet en Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning

De veiligheid buiten de hekken is geregeld in het "Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning". Dit besluit is gekoppeld aan de Woningwet (art. 40a en 57) en betreft het opstellen van een Bouwveiligheidsplan. Dit plan behoort met de bouwaanvraag te worden ingediend, om Burgemeester en Wethouders in staat te stellen de aanvraag te toetsen aan overige voorschriften bouwverordening (art. 1.2.5a van bijlage 3). Een Bouwveiligheidsplan heeft (volgens art. 3.2.6 van bijlage 3) betrekking op de veiligheid van:

- de weg
- de in de weg gelegen werken
- de weggebruikers
- de naburige bouwwerken
- open erven, terreinen en hun gebruikers.

4. Inhoud Bouwveiligheidsplan

Op grond van het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning (art. 3.2.6 van bijlage 3) moet een Bouwveiligheidsplan het volgende bevatten:

- één of meer tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt, te weten:
  - ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen, bouwwerken e.d.
  - situering van het bouwwerk
  - de aan- en afvoerwegen
  - laad-, los- en hijszones
  - plaats van de bouwketen
  - grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten plaatsvinden, inclusief het laden en lossen
  - in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen
  - plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen

  De schaal van bedoelde tekeningen mag niet kleiner zijn dan 1:100 (of 1:1000 wanneer details op een schaal van 1:100 zijn bijgevoegd).
- gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en materialen, materieel en hulp- / beveiligingsmiddelen.

5. Model bouwverordening

De Modelbouwverordening bevat een drietal artikelen dat de veiligheid van voorbijgangers en bestaande belendingen beoogt (art. 4.8 t/m 4.10). Het ligt daarom voor de hand de scope van het Bouwveiligheidsplan dienovereenkomstig uit te breiden.

6. Handhaving en sancties

"Burgemeester en Wethouders" bepaalt binnen welke termijn een Bouwveiligheidsplan moet worden ingediend. Dat kan bijvoorbeeld drie weken zijn voordat met de bouw wordt gestart, graafwerk daaronder begrepen. Het plan moet zijn goedgekeurd voordat met de werkzaamheden kan worden begonnen.
Het Bouwveiligheidsplan moet (op grond van art. 4.2 van de Model bouwverordening) altijd op de bouwplaats aanwezig zijn.
Afwijken van het Bouwveiligheidsplan is afwijken van de bouwvergunning. Ontstaan hierdoor gevaren voor weggebruikers of omgeving, dan kan de bouw (of het gedeelte ervan dat het gevaar veroorzaakt) door Burgemeester en Wethouders worden stilgelegd (op grond van art. 100 van de Woningwet en art. 11.1 van de Model bouwverordening).
Indien afwijken van het Bouwveiligheidsplan leidt tot een ongeval met ernstig of dodelijk letsel, dan kan de vergunninghouder strafrechtelijk worden vervolgd.
Indien de Arbeidsinspectie in zo'n situatie vaststelt dat het in paragraaf 2 genoemde artikel 10 (Voorkomen van gevaar voor derden) is overtreden kan ook dit leiden tot strafrechtelijke vervolging, maar dan van de daadwerkelijke overtreder van dat artikel; in de praktijk is dat meestal een aannemer of onderaannemer.

7. Gebruiksinstructie Bouwveiligheidsplan

Invulling van de algemene gegevens wijst zich vanzelf. De inhoudelijke invulling begint bij punt e. waarin informatie wordt gevraagd over de bouwmethodiek, de inzet van groot materieel en de beoogde veiligheidsmaatregelen. Men kan hierbij volstaan met de grote lijnen: over het systeem van ruwbouw, bijvoorbeeld tunnelbekisting, over de wijze van transport, bijvoorbeeld een torenkraan, en over de daarbij aangehouden veiligheidszone tussen bouwwerk en bouwhek.
Die summiere informatie volstaat omdat de maatregelenmatrix gedetailleerd ingaat op de projectspecifieke invulling van de veiligheidsmaatregelen. Punt f. dient een totaaloverzicht te geven van de in de rechter kolom van de matrix opgevoerde documenten.

Gevaren en suggesties voor maatregelen
De genoemde matrix heeft als ingang de mogelijk optredende gevaren:

- betreding bouwplaats door onbevoegden, vooral kinderen; de gevaren daarvan zijn onder meer vallen van hoogte of in putten/gaten, bekneld raken, verdrinken, elektrocutie;
- het bezwijken, breken en daardoor (om)vallen van constructies of onderdelen daarvan op openbaar gebied of belendingen;
- omvallen van groot materieel op openbaar gebied of belendingen;
- vallende voorwerpen op openbaar gebied of belendingen;
- brandgevaar.

De tweede kolom geeft per bouwactiviteit suggesties voor veiligheidsmaatregelen, bijvoorbeeld over veilige hijszones.

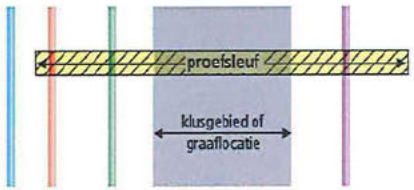
Aanpak in ontwerpfase
De derde kolom is de belangrijkste. Hier dient de projectspecifieke invulling te worden vermeld.
De aanpak van deze materie heeft duidelijke raakvlakken met die van het Arbo-besluit bouwproces, in de zin dat de potentiële onveiligheden in beginsel al in de ontwerpfase moeten worden onderkend en aangepakt. Om een simpel voorbeeld te noemen, als er maar 4 meter ruimte is tussen de bouw en het bouwhek is een tunnelbekisting aan die kant ontkisten geen optie. Het kan ook voorkomen dat het ontwerp van een gebouw een zodanige vorm en/of locatie heeft dat dit per definitie leidt tot wezenlijke gevaren voor de omgeving, bijvoorbeeld indien over de weg heen moet worden gebouwd. Dit soort aspecten vraagt om een vroegtijdige bestudering en een plan van aanpak. Gezien de raakvlakken met de in paragraaf 2 beschreven Arbowetgeving voor opdrachtgevers doet de aanvrager van de bouwvergunning (de hiervoor verantwoordelijke rechtspersoon) er verstandig aan deze taak onder te brengen bij de V&G-coördinator ontwerpfase.

De moraal is: wacht met het opstellen van een Bouwveiligheidsplan niet tot vlak voor het indienen van de aanvraag bouwvergunning, maar neem de aspecten van de matrix mee in de ontwerpfase. Weeg ze en neem passende maatregelen. Op die manier is het Bouwveiligheidsplan beduidend meer dan "weer een ander boekje": een wezenlijke bijdrage voor de bescherming van de omgeving.

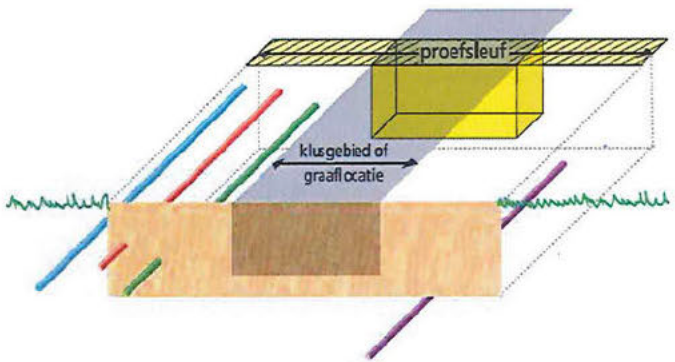
Uitvoeringsfase
Ook in de uitvoeringsfase moet men de vinger aan de pols houden. Het Bouwveiligheidsplan moet immers worden nageleefd (of aangepast, zie punt g.). De controle hierop en het beheer ervan zijn taken die thuis horen bij de V&G-coördinator uitvoeringsfase. De veiligheid voor de omgeving kan eenvoudig meelopen met de gangbare procedures van overleg, inspectie en rapportage.

ZIEN EN OPZOEKEN

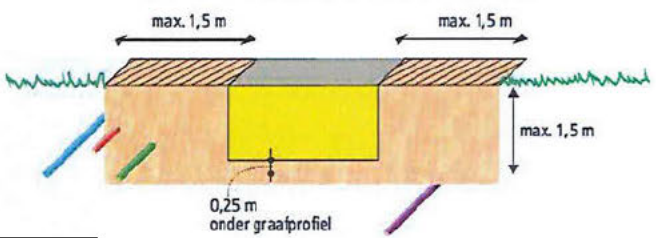
BOVENAANZICHT ZOEKGEBIED



PERSPECTIEF ZOEKGEBIED



AFMETINGEN PROEFSLEUF



[redacted]

graafprofiel
klusgebied of graaflocatie
zoekgebied
maaiveld

[redacted]

TIPS

Ligging en lokaliseren kabels en leidingen

- Let op veranderingen in de grond (zoals kleur of verdichting).
- Let op je omgeving (zoals schakelkasten, verhardingsverschillen, straatpotten).
- Vóór het aanvullen van de proefsleuven de situatie inmeten en/of een foto te maken.
- Vóór het aanvullen van de proefsleuven de ligging markeren op maaiveld.
- Wees alert op huisaansluitingen; deze zitten niet altijd in KLIC-gegevens.
- Zet de liggingsgegevens uit (benut eventueel detectieapparaat).

Mogelijke afwijkingen tijdens het graven

- Hou je aan je werk- en klusgebied.
- Wees bedacht op plotselinge veranderde ligging.
- Wees bedacht op veranderingen in de lengterichting. Kabels/leidingen liggen niet altijd recht tussen twee proefsleuven.
- Gronddekking langs sloten is vaak minder dan verwacht.

Zorg tijdens het graven

- Houd de graafbak gestrekt in ongeroerde grond.
- De bak pas indraaien bij het scheppen van losse grond.
- Gebruik een vlakke graafbak zonder tanden.
- Let op (ver)schuiven bij breek- en sloopwerk.
- Voorkom instorten van omringende verharding en grond.
- Voorkom te hoge puntlasten (aslast of stempels).
- Vul aan zonder scherpe delen (puin/stenen/grind).

Initiatief, overleg en communicatie

- Bij calamiteiten handelen op aanwijzing van netbeheerder.
- Stel je als graafteam verantwoordelijk op en neem initiatief.
- Overleg als je de situatie niet vertrouwt.
- Je bent nooit verplicht om door te gaan in een onzekere situatie.
- Veiligheid voor alles, zomaar graven is gevaarlijk voor je collega, jezelf en omstanders.
- Bij schade sleuven en putten niet dichtgooien.
- Meld ook alle kleine beschadigingen bij de netbeheerder.

Overig

- Werk netjes en veilig voor je omgeving.
- Zorg voor voldoende afdekking en afzettingen.
- Zorg dat je werk steeds goed zichtbaar is.
- Een vreemde geur of kleur kan duiden op verontreiniging. Niet verder graven als er aanwijzingen voor verontreiniging en/of asbest zijn.
- Archeologische sporen melden.

KLO

Colland

C·R·O·W
kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte

Ontwerp: Impbdl by, Culik Druk: Oldenbiga, Den Haag. Productie CROW, Ede. Art.nr. 1072, mei 2013

C·R·O·W

Instructiekaart zorgvuldig graven

bij CROW-publicatie 250 'Graafschade voorkomen aan kabels en leidingen'



SPECIAAL VOOR HET GRAAFTEAM

MENSEN DIE MECHANISCH GRONDROEREN

OP GRAAFLOCATIE

1 KLIC



- ✔ Graafmelding
- ✔ Gebiedsinformatie



- Is de gemeente akkoord en zijn de voorwaarden bekend? JA → NEE → STOP
- Is de ontvangstbevestiging van het Kadaster met de contactgegevens van de netbeheerders aanwezig? JA → NEE → STOP
- Zijn op de tekeningen kabels en leidingen aanwezig? JA → NEE → STOP
- Is er een eis voorzorgsmaatregelen vanwege gevaar of grote waarde?
  - JA: Minimaal 3 werkdagen vóór klus contact met netbeheerder gehad? JA → NEE → STOP
  - NEE: Geen extra voorzorg verplicht
- Is de informatie actueel (dat is niet ouder dan 20 werkdagen)? JA → NEE → STOP

2 KLUS



- ✔ Graafinstructie



- Is vooraf werkinstructie ontvangen? JA → NEE → STOP
- Is duidelijk welk effect de klus op kabels en leidingen heeft? JA → NEE → STOP
- Zijn de eisen voor extra voorzorgmaatregelen ingepland? JA → NEE → STOP
- Is bepaald of er proefsleuven moeten komen en zo ja, hoeveel? JA → NEE → STOP
- Is de informatie volledig en duidelijk? JA → NEE → STOP

3 ZIEN



- ✔ Opzoeken kabels en leidingen



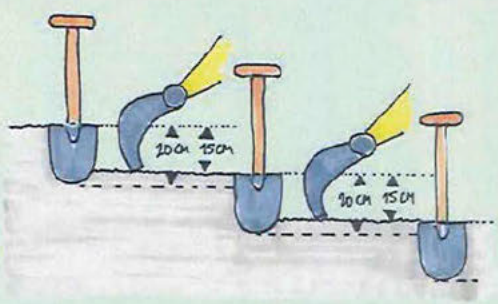
- Zijn de gegevens van de tekeningen in het werkgebied uitgezet? JA → NEE → STOP
- Zijn de exacte plaatsen van de proefsleuven duidelijk? JA → NEE → STOP
- Zijn proefsleuven overal mogelijk (geen beperking door bijvoorbeeld verharding, fundering, of water)? JA → NEE → STOP*
  - ** Stel samen met de netbeheerder een andere manier van opzoeken vast*
- Zijn de proefsleuven gegraven? JA → NEE → STOP
- Is de werkelijke situatie vergeleken met de KLIC-gegevens? JA → NEE → STOP
- Zijn er alleen bekende leidingen aangetroffen? JA → NEE → STOP
- Blijven de maatafwijkingen binnen de marge van 1 meter? JA → NEE → STOP
- Zijn al de gemelde kabels en leidingen gevonden? JA → NEE → STOP

STOP Overleg met leidinggevende/raadpleeg CROW-publicatie 250 'Graafschade voorkomen aan kabels en leidingen – Richtlijn zorgvuldig graafproces'

4 DOEN



- ✔ Zorgvuldig graven



Instructies: JA
- Nabij kabels en leidingen graven met handmatig voorsteken
- Instructie veiligheidseisen netbeheerder kennen en opvolgen
- Voorzichtig met kabels en leidingen van anderen
- Niet zelf verleggen, aanboren of repareren
- Schade melden bij netbeheerder

KLO

Graafincidentenformulier 2012

Vastleggen van schades en/of raken van kabels en/of leidingen als gevolg van grondroeringen.*
Voor intern gebruik grondroerder.

Gegevens over incident

(per betrokken netbeheerder één formulier invullen)

Datum dd-mm-jjjj

Tijdstip uur

Locatie

Plaats

Coördinaten kabel/leiding X Y (conform RD-stelsel)

GPS-coördinaten locatie NB OL (conform WGS 84)

Omschrijving van het incident

1. Het incident betreft

- ☐ veroorzaken van schade aan kabel of leiding
- ☐ veroorzaken van bijna-schade aan kabel of leiding
- ☐ aantreffen van reeds eerder veroorzaakte schade/beschadiging aan kabel/leiding
- ☐ aantreffen van overige bodemgerelateerde incidenten (bodemverontreiniging, explosieven, menselijke resten, etc.)

2. Het incident is veroorzaakt/geconstateerd tijdens

- ☐ mechanische werkzaamheden (uitleg conform Richtlijn Zorgvuldig Graafproces)
- ☐ handmatige werkzaamheden

3. Het betreft de volgende soort(en) kabel/leiding

		Niet-huis-aansluiting	Huis-aansluiting	Naam netbeheerder
Kabels voor	☐ electriciteit	☐	☐	
	☐ datatransport (b.v. telecom, CAI, etc.)	☐	☐	
	☐ anders, nl	☐	☐	
	☐ niet herkenbare kabel	☐	☐	
Leidingen voor	☐ gas	☐	☐	
	☐ water	☐	☐	
	☐ riolering	☐	☐	
	☐ industrie	☐	☐	
	☐ anders, nl	☐	☐	
	☐ niet herkenbare leiding	☐	☐	

4. a Naam van de netbeheerder van de kabel/leiding waar het incident betrekking op heeft

- ☐ (bv. KPN, Alliander, Enexis, Stedin, Gasunie, NAM, Vitens, RRP, DPO, etc.)
- ☐ onbekend

4. b Is dit incident gemeld aan de netbeheerder?

- ☐ ja, naam medewerker netwerkbeheerder
  Datum dd-mm-jjjj
- ☐ nee

*Uitgangspunt: zorgvuldig graven volgens Richtlijn zorgvuldig graafproces (P250 CROW)

GI-0309

KLO

5. Soort werkzaamheden (meerdere antwoorden mogelijk) waarbij incident is ontstaan	☐ proefsleuven maken ☐ graafwerkzaamheden ☐ gestuurd boren/doorpersingen ☐ heien/damwanden slaan ☐ palen/masten slaan ☐ sonderen ☐ asfalt frezen/zagen ☐ bestratingswerkzaamheden ☐ draineren ☐ sloot reinigen/maaikorven ☐ baggeren van watergangen ☐ bermen maaien ☐ stobben frezen/bomen rooien ☐ diepploegen ☐ agrarische grondbewerkingen in de bouwvoor (tot 50 cm diep) ☐ verhelpen van storing aan kabels/leidingen ☐ zware bovenbelasting/afstempelen ☐ anders, nl

Meldplicht

6. Is er een graafmelding bij het Kadaster gedaan? *Zo ja: kopie bijvoegen*	☐ ja, door (*bedrijfsnaam*) Kadaster-KLIC nr Datum melding dd-mm-jjjj ☐ nee er is geen melding gedaan omdat
7. a Heeft de netbeheerder aangegeven dat er voorafgaand aan de werkzaamheden, contact met hem moet worden opgenomen?	☐ ja ☐ nee
7. b Met welke netbeheerder en wanneer, is er contact geweest voorafgaand aan de werkzaamheden?	Naam netbeheerder Naam contactpersoon Datum contact dd-mm-jjjj

Ligging van de kabel/leiding

8. Diepte ligging beschadigde kabel/leiding (onder maaiveld)	
9. Lag(en) de bij het incident betrokken kabel(s)/leiding(en) conform de verstrekte informatie van de netbeheerder?	☐ ja, de ligging van de kabel/leiding is conform de tekening ☐ nee (zie vraag 10) ☐ geen informatie van de netbeheerder beschikbaar
10. a Hoeveel wijkt de werkelijke ligging van de bij het incident betrokken kabel/leiding af van de informatie op tekening of uitgezette positie (piketten)?	☐ in horizontale vlak wijkt cm af van de gegevens op tekening van de netbeheerder ☐ in verticale vlak wijkt cm af van de gegevens op tekening van de netbeheerder ☐ geen gegevens over de diepteligging bekend; de kabel/leiding ligt op
10. b Is de afwijkende ligging gemeld bij het Kadaster via de website? Indien 'nee', u dient dit alsnog te melden via www.kadaster.nl	☐ ja ☐ nee

61-0309

[redacted] [redacted] [redacted]

KLO

Gevolgen van het incident

11. Gevolgen voor de bij de werkzaamheden betrokken personen	☐ geen lichamelijk letsel ☐ lichamelijk letsel, zonder verzuim ☐ lichamelijk letsel, met verzuim ☐ dodelijk letsel
12. Gevolgen voor de staat van de kabel/leiding	☐ beschadiging, maar (waarschijnlijk) geen onderbreking van transport ☐ beschadiging, wel onderbreking van transport ☐ beschadiging, met uitstroom van produkt
13. Gevolgen voor omgeving/milieu	☐ geen schade aan omgeving/milieu ☐ wel schade aan omgeving/milieu welke

Voorbereiding

14. Zijn alle gevraagde tekeningen op tijd ontvangen?	☐ ja ☐ nee, niet van
15. Waren alle relevante tekeningen op de werklocatie in te zien?	☐ ja ☐ nee, waarom niet
16. Heeft een vertegenwoordiger van de netbeheerder de kabels/leidingen op de werklocatie aangewezen of uitgezet?	☐ ja, door … in dienst bij … netbeheerder ☐ nee, waarom niet
17. Heeft de veroorzaker van het incident informatie/instructie gehad over de aanwezigheid van kabels of leidingen op de werkplek?	☐ ja, door … in dienst bij … grondroerder datum … (dd-mm-jjjj) hoe … ☐ nee
18. Wie heeft de veroorzaker van het incident op de werkplek de opdracht/instructie gegeven om te graven?	☐ naam aannemer/uitvoerder in dienst bij bedrijf ☐ naam grondwerker in dienst bij bedrijf ☐ naam vertegenwoordiger netbeheerder in dienst bij bedrijf ☐ anders, door in dienst bij bedrijf ☐ niemand heeft instructie gegeven op de werkplek
19. Zijn er proefsleuven gegraven?	☐ ja ☐ nee ☐ is praktisch niet mogelijk, omdat ☐ is niet nodig op basis van de verstrekte informatie door de netbeheerder

GI-0309

KLO

Uitvoering

20. Is de geraakte kabel/leiding aangetroffen in de proefsleuf?	☐ ja, op een diepte van ____ cm beneden maaiveld ☐ nee
21. Had de veroorzaker van het incident ten tijde van het incident ondersteuning van een grondwerker?	☐ ja , naam grondwerker ____ ☐ voorsteken ☐ aanwijzen ☐ anders ____ ☐ nee
22. Is er gebruik gemaakt van kabel- en leiding detectie-apparatuur?	☐ ja ☐ nee

Veroorzaker incident en betrokken materieel

23. Gegevens over de bediener van de machine die het incident heeft veroorzaakt	Naam veroorzaker In dienst bij
24. Gegevens over de machine die het incident heeft veroorzaakt	Merk machine Chassis-/serienummer Type Bouwjaar
25. Gegevens van de eigenaar van de bij het incident betrokken machine?	Bedrijfsnaam Contactpersoon Adres Postcode en woonplaats Telefoon
26. In opdracht van welke (hoofd-) aannemer zijn de graafwerk-zaamheden uitgevoerd?	Naam (hoofd-)aannemer Adres Postcode Plaats Contactpersoon
Wie is de opdrachtgever van het project?	Naam Adres Postcode Plaats Contactpersoon

Overige gegevens

27. Heeft u foto's gemaakt van de situatie van het incident?	☐ ja, zonodig bijvoegen bij dit formulier ☐ nee
28. Heeft u tekeningen van de situatie van het incident gemaakt?	☐ ja, zonodig bijvoegen bij dit formulier ☐ nee

GI-0309

29. Wat is volgens u de oorzaak / reden dat het incident heeft plaatsgevonden?

30. Eventuele nadere toelichting op het incident

Dit formulier is ingevuld door

Naam

In dienst bij

Datum dd-mm-jjjj

Handtekening

Getuigen

Naam

In dienst bij

Datum dd-mm-jjjj

Handtekening

Naam

In dienst bij

Datum dd-mm-jjjj

Handtekening

Naam

In dienst bij

Datum dd-mm-jjjj

Handtekening

Het Kabel- en Leidingoverleg is een samenwerkingsverband van grondroerders en aannemers, netbeheerders beheerders openbare ruimte en overheden. Doel van h[redacted]*komen van graafschade*

GI-0309

Bijlage 5

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Gemeente Amsterdam

Protocol Kwaliteitsteam Houthaven

Gebiedsontwikkeling, Gemeente Amsterdam
30 januari 2015

1. Doel

Het Kwaliteitsteam Houthaven is ingesteld met als doel het bereiken van ruimtelijke eenheid en samenhang in het totale plangebied Houthaven.
Het kwaliteitsteam bewaakt en bevordert hiertoe de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de plannen voor de bebouwing, de inrichting van de openbare ruimte en de civieltechnische werken voor het project Houthaven op basis van de hiervoor vastgestelde kaders.

Collectief particulier opdrachtgeverschap / Zakelijk particulier opdrachtgeverschap (CPO/ZPO)
Eind 2011 is CPO/ZPO geïntroduceerd voor een deel van de planontwikkeling Houthaven. Bouwplannen ontwikkeld op basis van CPO/ZPO vergen een aangepaste benadering voor het planproces en de organisatie. Hier wordt aandacht aan besteed in de desbetreffende paragrafen. Om CPO/ZPO mogelijk te maken wordt het Beeldkwaliteitplan voor de desbetreffende projecten aangepast.

2. Kaders/randvoorwaarden

Het kwaliteitsteam beoordeelt plannen op basis van de bestuurlijk vastgestelde kaders voor het project Houthaven,
Dit zijn:

- de desbetreffende bouwenvelop;
- het Stedenbouwkundig Plan Houthaven;
- het Beeldkwaliteitplan Houthaven;
- het Plan Openbare Ruimte Houthaven.

3. Positie kwaliteitsteam

Het kwaliteitsteam adviseert de verantwoordelijke wethouder bij de beoordeling van bouwplannen, de inrichting van de openbare ruimte en de civieltechnische werken in de diverse ontwerpstadia.

Daarnaast geeft de supervisor zijn oordeel over bouwplannen mee aan de Commissie Welstand en Monumenten van de Gemeente Amsterdam in het kader van het omgevingsvergunning traject. Dit schriftelijk advies wordt na bespreking in het kwaliteitsteam aan de Welstandscommissie overlegd met een afschrift aan de opdrachtgever. De Welstandscommissie, als officieel adviesorgaan van het college van

Burgemeester en Wethouders (B&W) van de Gemeente Amsterdam, adviseert over alle aanvragen voor een omgevingsvergunning. Als de Welstandscommissie zich niet met het advies van de supervisor kan verenigen, vindt nader overleg plaats. Leidt dit niet tot overeenstemming dan wordt het afwijkende standpunt van de supervisor samen met het advies van de Welstandscommissie bij het uiteindelijke advies aan B&W meegestuurd.

4. Kwaliteitsteam Houthaven - leden

- [redacted] Voorzitter, o.a. projectdirecteur Houthaven
- [redacted] Supervisor, opsteller Beeldkwaliteitplan
- [redacted] Stedenbouwkundige Houthaven
- [redacted] Secretaris Kwaliteitsteam Houthaven

5. Taakvelden

Het kwaliteitsteam beoordeelt op twee schaalniveaus:
- het niveau van de bouwplannen;
- het niveau van het openbare ruimte ontwerp.

Voordat architecten binnen het plangebied aan de slag gaan, dienen zij door de desbetreffende projectmanager van de gemeente op de hoogte gesteld te worden van het Stedenbouwkundig Plan Houthaven, het Beeldkwaliteitplan Houthaven, het Plan Openbare Ruimte Houthaven en de desbetreffende bouwenvelop.

Beoordeling van plannen binnen het kwaliteitsteam gebeurt op initiatief van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar neemt hierover contact op met de desbetreffende projectmanager Gebiedsontwikkeling van de gemeente Amsterdam.

Het kwaliteitsteam is in principe inzetbaar voor:
- advisering ten aanzien van de selectie van architecten/selectie en beoordeling prijsvragen;
- stimulering en advisering tijdens het ontwerpproces van projecten (schetsontwerp, voorlopig ontwerp);
- beoordeling en advisering van de voor een aanvraag omgevingsvergunning ingediende plannen (definitief ontwerp);
- advisering ten aanzien van een bijzondere ontwerpopgave (workshop).

[redacted] [redacted] [redacted]

In principe worden bouwplannen per ontwerpfase (SO, VO, DO) één keer voorgelegd aan het kwaliteitsteam. Als ontwikkelaars/architecten hiervan willen afwijken, dienen zij hiervoor een verzoek in te dienen bij het Kwaliteitsteam (via de projectmanager Gebiedsontwikkeling) met de reden waarom men vaker dan één keer producten van dezelfde ontwerpfase wil bespreken met het Kwaliteitsteam. Andersom kan ook het Kwaliteitsteam de behoefte hebben om bouwplannen vaker dan één keer per ontwerpfase te bespreken. Ontwikkelaars/architecten dienen hiermee rekening te houden.

In principe worden alleen beeldbepalende (bijv. pleinen) openbare ruimte plannen in het kwaliteisteam besproken. Echter geldt, dat bij elk openbare ruimte plan vooraf door het kwaliteitsteam in samenspraak met de desbetreffende projectmanager van de gemeente bepaald wordt of een bespreking in het Kwaliteitsteam Houthaven noodzakelijk is. Dit gebeurt op een informele manier.

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO/ZPO)
Bij CPO/ZPO biedt het verstrekte materiaal, waaronder het kavelpaspoort voldoende basiskennis om aan de slag te gaan. Voor CPO/ZPO wordt een nader te bepalen regelmatig inloop-spreekuur georganiseerd, waar initiatiefnemers het Kwaliteitsteam kunnen consulteren.

6. Taakomschrijvingen

Voorzitter:
De projectdirecteur Houthaven is voorzitter van het kwaliteitsteam en bewaakt het supervisieproces. Hij is eindverantwoordelijke voor de verslaglegging en communicatie richting opdrachtgevers en architecten. Daarnaast zorgt hij voor directe afstemming binnen het totale planproces.

Supervisor:
De supervisor is belast met de begeleiding en beoordeling van de bouwprojecten in het plangebied. Hij speelt een actieve rol bij de totstandkoming van de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied. In een interactief proces begeleidt de supervisor de ontwerpen van de verschillende stedenbouwkundigen en architecten. Hij enthousiasmeert en motiveert de ontwerpers en opdrachtgevers en doet zo nodig voorstellen voor het doorbreken van een ontstane ontwerpimpasse. Hij levert hiermee een belangrijke bijdrage om het proces richting besluitvorming en welstand te stroomlijnen. De supervisor functioneert als onafhankelijke deskundige op basis van vertrouwen.

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

Stedenbouwkundige Houthaven:
De stedenbouwkundige van de Houthaven bewaakt de stedenbouwkundige kwaliteiten, die vastgelegd zijn in het Bestemmingsplan, Stedenbouwkundig Plan, het Plan Openbare Ruimte en de Bouwenvelop.

Secretaris:
De secretaris van het team is verantwoordelijk voor de vergaderfrequentie, de agenda, uitnodigingen en de verslaglegging.

7. Organisatie

Het kwaliteitsteam komt in principe om de drie weken bijeen met een langere pauze (circa 8 weken) in de zomer.

Onderwerpen die toe zijn aan behandeling in het kwaliteitsteam worden door de desbetreffende projectmanager Gebiedsontwikkeling aangemeld bij de secretaris.

Onderwerpen kunnen tot twee weken vóór de komende vergadering aangedragen worden. Het Kwaliteitsteam bepaalt op basis van de hoeveelheid aangedragen agendapunten en ook de inhoudelijke noodzakelijkheid of aangedragen onderwerpen op de agenda verschijnen. Voor het geval dat onderwerpen niet opgenomen worden op de agenda, informeert het kwaliteitsteam zo spoedig mogelijk maar uiterlijk 10 dagen vóór de volgende vergadering de desbetreffende projectmanager Gebiedsontwikkeling.

Het te beoordelen materiaal, inclusief heldere toelichting en vraagstelling wordt aangeleverd bij de secretaris op basis van de volgende randvoorwaarden:

- Aanlevering uiterlijk één week voor de vergadering
- Aanlevering op schrift in 5-voud
- Aanlevering ook digitaal

Het op tijd en op de juiste manier aanleveren van het te beoordelen materiaal is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar/architect. De ontwikkelaar/architect levert het materiaal aan via de desbetreffende projectmanager Gebiedsontwikkeling bij de secretaris. De secretaris zorgt voor de verspreiding binnen het Kwaliteitsteam Houthaven.

Het kan gebeuren dat het Kwaliteitsteam Houthaven op basis van het aangeleverde materiaal bepaalt dat het onderwerp van de agenda afgehaald wordt. De desbetreffende projectmanager Gebiedsontwikkeling wordt dan hierover meteen geïnformeerd.

[redacted]

[redacted]

In principe is de ontwikkelaar/architect en de betrokken Projectmanager Gebiedsontwikkeling bij de behandeling in het kwaliteitsteam aanwezig.

Verslaglegging:
Van de bijeenkomsten van het kwaliteitsteam wordt een verslag gemaakt. De betrokken Projectmanager Gebiedsontwikkeling ontvangt binnen een week een concept verslag. Hierop kan binnen een week na ontvangst gereageerd worden. In het volgende kwaliteitsteam wordt het verslag vastgesteld.

In verband met integraliteit worden geen individuele beoordelingsgesprekken gehouden met leden van het kwaliteitsteam.

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO/ZPO)
Voor CPO/ZPO wordt een nader te bepalen regelmatig inloop-spreekuur georganiseerd, waar initiatiefnemers het Kwaliteitsteam kunnen consulteren. Initiatiefnemers dienen zich uiterlijk een week van te voren aan te melden bij de secretaris van het Kwaliteitsteam. De secretaris stelt vervolgens een agenda op. Van deze CPO bijeenkomsten worden geen verslagen gemaakt. In verband met integraliteit worden geen individuele beoordelingsgesprekken gehouden met leden van het kwaliteitsteam.

8. Omvang en duur

Het kwaliteitsteam in de genoemde samenstelling wordt steeds ingesteld voor de duur van een jaar na bevestiging van de jaaroffertes. Per jaar zal door het Ontwikkelingsbedrijf een opdracht worden verstrekt. Daarnaast kunnen enige ad hoc bijeenkomsten (bijv. workshops) worden georganiseerd.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Bijlage 6

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Gemeente Amsterdam

Toetsing uitwerking afspraken *Energieneutraal bouwen* in de Houthaven
3 maart 2015

Het bouwplan wordt door de gemeente getoetst aan de hand van de EPC bepalingsmethode NEN 7120;

De gemeente gaat de afspraken over 'Energieneutraal bouwen' toetsen op 4 momenten, te weten:

1. Bij VO.
   De ontwikkelaar levert ter controle in het voorlopig ontwerp met de bouwkundige en installatietechnische maatregelen om de ambitie energieneutraal te behalen, de ontwerp EPC/EPG berekening en een legplan met de hoeveelheid zonnepanelen dat geplaatst wordt om het resterende – gebouwgebonden energie verbruik duurzaam op te wekken;

2. Bij DO.
   De ontwikkelaar levert ter controle in het definitief ontwerp, de omgevingsvergunning aanvraag en de definitieve EPC berekening;

3. Bij uitvoering tijdens de bouw.
   De ontwikkelaar geeft aan bij projectbureau Houthaven wanneer de gevelisolatie wordt aangebracht. Er vindt steekproefsgewijze controle plaats op de bouwplaats door bouwinspecteur/ vergunningverlener;

4. Bij oplevering.
   De ontwikkelaar geeft aan bij projectbureau Houthaven wanneer de oplevering gepland is ten behoeve van (steekproefsgewijze) bezoek en controle op de maatregelen energieneutraal bouwen. Ook wordt steekproefsgewijs met infrarood scan de luchtdichtheid van het gebouw gemeten.

[redacted] [redacted] [redacted]

Bijlage 7

[redacted]

[redacted]

[redacted]

HA-<contractnummer>
Ref:<Horizon huurcontract ref.>
Debiteur nr:
Huurovereenkomst betreffende grondhuur

De ondergetekenden:

I De Gemeente Amsterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [redacted] in zijn hoedanigheid als [redacted] Gemeentelijk Vastgoed, gevestigd aan de Voormalige Stadstimmertuin 4, 1018 ET Amsterdam, hierna te noemen **"verhuurster"**,

en

II <indien rechtspersoon.>
<naam huurder>, gevestigd en kantoorhoudend te <vestigingsplaats, straatnaam, postcode>, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door <naam gemachtigde>, in zijn/ haar hoedanigheid van <functie bij het bedrijf>, ingeschreven in het handelsregister onder nummer <KvK nummer>, <btw-nummer NL>, hierna te noemen: **"huurder"**,

>keuze< Of

<indien natuurlijk persoon>,
II <naam huurder>, geboren op <geboortedatum> te <plaats van geboorte>, hierna te noemen: **"huurder"**;

In aanmerking nemende dat:

<eventueel benoemen overwegingen>

Komen het volgende overeen:

1. **Het gehuurde**
Verhuurster aan huurder verhuurt een perceel (onbebouwde)grond aan de <adres>, kadastraal bekend gemeente @@, Sectie @, nummer @@. Het aantal te verhuren/ te huren oppervlakte bedraagt <oppervlakte> m2 verhuurbaar oppervlak (v.v.o.). Het terrein is nader aangegeven op de als **bijlage B** bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening met tekeningnummer <nummer> en een door partijen geparafeerd procesverbaal van oplevering **(bijlage D)**, waarin wordt aangegeven welke voorzieningen wel, en welke voorzieningen niet, tot het gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

2. **Staat van het gehuurde**
Huurder verklaart het gehuurde voldoende te kennen en te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt bij aanvang van verhuring. Verhuurster is niet aansprakelijk voor de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij er

[redacted] [redacted] [redacted]

ter zake van deze gebreken sprake is van grove schuld of ernstige nalatigheid van de zijde van verhuurster. Huurder vrijwaart verhuurster voor vorderingen van derden ter zake van schade welke deze lijden ten gevolge van gebreken als bedoeld in de vorige zin. De staat van het gehuurde is in een proces verbaal van oplevering <datum> weergegeven **(bijlage D)**.

3. Gebruik van het gehuurde/ bestemming

Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als <bestemming>. Huurder zal het gehuurde zelf naar behoren gebruiken en de in deze overeenkomst aangegeven bestemming niet wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster. Verhuurster kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden.

4. Duur/verlenging/opzegging

4.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd, voor de duur van <aantal jaren/ maanden>, ingaande op de <ingangsdatum> en lopende tot en met de <einddatum>.

4.2 Beëindiging van deze overeenkomst vindt van rechtswege plaats door ommekomst van de huurtermijn zoals aangegeven onder artikel 4.1. Een opzegging is derhalve niet vereist.

4.3 Zowel huurder als verhuurster hebben het recht om deze overeenkomst tussentijds door middel van opzegging te eindigen met in achtneming van een opzegtermijn van zes maanden <of een andere redelijke termijn>.

4.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

>keuze< Of :

4.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd, voor de duur van <aantal jaren/ maanden>, ingaande op de <ingangsdatum> en lopende tot en met de <einddatum>.

4.2 Na het verstrijken van de in artikel 4.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst automatisch voortgezet voor een aansluitende periode van telkenmale <aantal jaren/ maanden>, tenzij de huur wordt opgezegd tegen het einde van de lopende huurtermijn met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste zes maanden <of een andere redelijke termijn>.

4.3 Zowel huurder als verhuurster hebben het recht om deze overeenkomst door middel van opzegging tussentijds te eindigen met in achtneming van een opzegtermijn van tenminste zes maanden <of een andere redelijke termijn>.

4.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

>keuze< Of

4.1 Deze overeenkomst is voor onbepaalde tijd aangegaan.

4.2 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door middel van opzegging waarbij een opzegtermijn van tenminste zes maanden <of een andere redelijke termijn> in acht dient te worden genomen.

4.3 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

[redacted] [redacted] [redacted]

5. Aanvangshuurprijs / betaalperiode

5.1 De aanvangshuur bedraagt <bedrag in letters> euro (€ <bedrag in cijfers>) per jaar exclusief btw. Jaarlijks zal de huurprijs worden aangepast conform het bepaalde in artikel 6 van de algemene bepalingen **(bijlage A)**.

5.2 Partijen komen overeen dat verhuurster wel/ geen <doorhalen wat niet van toepassing is> btw over de huurprijs in rekening brengt. Huurder en verhuurster maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van art.11, eerste lid, letter b, ten vijfde, Wet op de omzetbelasting 1968 af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met btw belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurster, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van btw op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

5.3 Indien géén met btw belaste verhuur wordt overeengekomen of indien het gehuurde niet langer met btw mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen is huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan verhuurster verschuldigd, ter volledige compensatie van het nadeel dat verhuurster c.q. haar rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de btw op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurster niet (meer) verrekenbaar zijn. Het gestelde in artikel 27 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

5.4 Het boekjaar van huurder loopt van <begindatum> tot en met <einddatum>.

5.5 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs zijnde de aanvangshuur vermeerderd met de verhoging op basis van jaarlijkse huuraanpassing als bedoeld in artikel 6 van de algemene bepalingen **(bijlage A)**;
- de over de huurprijs verschuldigde btw indien partijen een met btw belaste verhuur zijn overeengekomen of anders de afzonderlijke vergoeding ter compensatie voor het feit dat de btw niet kan worden;

5.6 De huurprijs moet worden voldaan bij vooruitbetaling in gelijke maandelijkse termijnen, door storting of overschrijving op rekeningnummer <IBAN nummer invullen> van <naam bank> ten name van <naam van gemeentelijke organisatie die de huurprijs in ontvangst neemt> bij voorkeur door gebruikmaking van een door verhuurster toe te zenden acceptgirokaart.

5.7 Indien betalingen niet op tijd plaats vinden, zal, onverminderd de rechten die hieruit voor verhuurster voortvloeien, door huurder de wettelijke rente verschuldigd zijn, berekend over de verschuldigde termijn, tot aan de dag waarop het achterstallige door hem wordt voldaan.

6. Voorwaarden

6.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de "Algemene Bepalingen voor huur en verhuur van bedrijfsruimte van toepassing bij Gemeentelijk Vastgoed", hierna te noemen "algemene bepalingen". De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en verhuurster hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

6.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 6.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

6.3 Voor wat betreft de rangorde van de genoemde bepalingen; bij tegenstrijdigheid gaat de bijzondere bepaling vóór de algemene bepaling.

7. Bijlagen

[redacted] [redacted] [redacted]

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze huurovereenkomst:
<kiezen wat van toepassing is>
Bijlage A: Algemene Bepalingen
Bijlage B: Tekening(en) van het gehuurde
Bijlage C: Demarcatielijst onderhoud
Bijlage D: Procesverbaal van oplevering
Bijlage E: Model Bankgarantie <indien van toepassing>
Bijlage F: Bodemrapport aanvang huur (nulmeting)<indien van toepassing>
Bijlage G: Conceptakte huurafhankelijk opstalrecht <indien van toepassing>

8. Bodemonderzoek <indien van toepassing>

8.1 In aanvulling op artikel 12 van de Algemene Bepalingen heeft verhuurster vóór aanvang van de verhuring een bodemonderzoek laten uitvoeren. Met dit onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op het moment van aanvaarding vastgelegd. Het (aanvullende) onderzoeksrapport maakt deel uit van deze huurovereenkomst en wordt als nulmeting aangemerkt. Een exemplaar van het rapport wordt bij deze overeenkomst gevoegd in bijlage F.

8.2 Huurder zal bij het eindigen van de huur voor zijn rekening een nieuw bodemonderzoek laten uitvoeren. Verhuurster zal de uitkomst van dit onderzoek ter beoordeling door de betreffende Omgevingsdienst c.q. bevoegd gezag overleggen, welke dienst/ bevoegd gezag zonodig de geëigende maatregelen kan doen treffen, een en ander voor rekening van huurder. De bodemtoestand bij aanvang van deze verhuring, namelijk de nulmeting uit het vorige lid, geldt daarbij als uitgangspunt.

9. Huurafhankelijk opstalrecht <indien van toepassing>

9.1 Huurder dient mee te werken aan het vestigen van een afhankelijk opstalrecht ten laste van verhuurster en ten gunste van huurder, ter zake alle opstallen, werken en overige zaken die gedurende de onderhavige verhuring op het gehuurde worden geplaatst en welke door de grond worden nagetrokken.

9.2 De juridische basis voor het te vestigen huurafhankelijk opstalrecht wordt gevormd door de conceptakte huurafhankelijk opstalrecht die als bijlage G aan deze huurovereenkomst is gevoegd. Huurder en verhuurster dienen zich in te spannen om aan de hand van deze conceptakte overeenstemming te bereiken over het te vestigen huurafhankelijk opstalrecht. Nadat partijen daarover overeenstemming hebben bereikt dient huurder voor eigen rekening een notaris in te schakelen die met de vestiging van dit huurafhankelijk opstalrecht zal worden belast.

9.3 De vestiging van het huurafhankelijk opstalrecht geldt als opschortende voorwaarde voor de totstandkoming van deze huurovereenkomst. Verhuurster behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor deze huurovereenkomst te zullen ontbinden, indien huurder in gebreke blijft in de volledige nakoming van de in artikel 9.1 genoemde verplichting.

10. Overige Bijzondere Bepalingen <indien van toepassing>

10.1 Huurder dient een waarborgsom aan verhuurster te verstrekken conform het bepaalde in artikel 7 van de algemene bepalingen. De waarborgsom is vastgestelde op € <bedrag>, zijnde <aantal > x de maandhuur <een waarborg van 3 x de maandhuur wordt over het algemeen nog als redelijk beschouwd; vraag je een hoger bedrag dan moet je wel kunnen uitleggen waarom dat je dat hebt gedaan>.

10.2 Huurder kan na beëindiging van deze huurovereenkomst geen aanspraak maken op vervangende ruimte dan wel financiële en/ of andere vormen van compensatie voor het verlies van zijn huurrecht.

[redacted] [redacted] [redacted]

10.3 De boete die wegens overtreding van de integriteitclausule als bedoeld in artikel 30.5 van de algemene bepalingen aan huurder wordt opgelegd, is vastgesteld op <bedrag noemen>.

Aldus in tweevoud opgemaakt te Amsterdam op < datum>

Huurder:

<naam>

Verhuurster:
de gemeente Amsterdam,

<naam>

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Bijlage A: Algemene Bepalingen voor huur en verhuur van grond van toepassing bij Gemeentelijk Vastgoed

---

Artikel 1 Domicilie

1.1 Huurder kiest voor de tenuitvoerlegging van deze overeenkomst mede domicilie in/ op het gehuurde.

Artikel 2 Staat van het gehuurde en procesverbaal

2.1 Het gehuurde wordt bij aanvang van de huurovereenkomst opgeleverd en door de huurder aanvaard in de staat waarin het zich op dat moment bevindt. Die staat wordt door of vanwege huurder en verhuurster vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, welk proces-verbaal deel uitmaakt van de huurovereenkomst.

2.2 Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht te zijn opgeleverd en aanvaard in de staat die huurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.

Artikel 3 Bestemming en gebruik

3.1 Huurder is verplicht het gehuurde te gebruiken in overeenstemming met de bestemming zoals genoemd in de huurovereenkomst.

3.2 Het is huurder niet toegestaan de bestemming alsmede de inrichting van het gehuurde te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster. Verhuurster kan deze toestemming om haar moverende redenen onthouden. Tevens kan zij aan haar toestemming voorwaarden verbinden.

3.3 Huurder is verplicht het gehuurde naar behoren te gebruiken, een en ander ten genoegen van verhuurster.

Artikel 4 Hoofdelijkheid

4.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurster aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. van betaling of kwijtschelding door verhuurster aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

Artikel 5 Betaling huurprijs

5.1 De huurprijs dient zonder enige korting, aftrek, verrekening of opschorting bij vooruitbetaling te worden voldaan voor of op de in de huurovereenkomst genoemde vervaldata, door overschrijving op een door verhuurster op te geven rekening. In geval huurder de huurprijs niet of niet tijdig betaalt, is hij van rechtswege in verzuim zonder dat nadere ingebrekestelling noodzakelijk is.

Artikel 6 Jaarlijkse huurprijsaanpassing

[redacted] [redacted] [redacted]

6.1 De in deze huurovereenkomst genoemde huurprijs zal met ingang van de eerste dag van het tweede en van elk volgend huurjaar worden gewijzigd overeenkomstig de wijziging van het kalenderjaargemiddelde van het totaalprijsindexcijfer van de gezinsconsumptie, reeks voor consumentenprijsindexcijfers, reeks alle huishoudens, totaal, 2006=100 door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) vastgesteld op de meest recente tijdsbasis. De nieuwe huurprijs zal telkens worden verkregen door vermenigvuldiging van de in deze overeenkomst genoemde aanvangshuurprijs met een breuk, waarvan de teller gelijk is aan het bovengenoemde gemiddelde prijsindexcijfer van het kalenderjaar onmiddellijk voorafgaande aan de datum van huuraanpassing en de noemer aan het gemiddelde prijsindexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar waarin de huur krachtens deze overeenkomst begon. Het quotiënt van de breuk wordt afgerond op drie decimalen. indien het CBS ophoudt bedoeld indexcijfer te publiceren, zal een indexcijfer worden gehanteerd, dat naar het oordeel van de Directeur van het C.B.S. zoveel mogelijk vergelijkbaar is. De huurprijs zal echter in geen geval minder bedragen dan de aanvangshuurprijs.

Artikel 7 Waarborgsom

7.1 Huurder zal tot zekerheid voor de nakoming van al zijn verplichtingen voortvloeiende uit de huurovereenkomst een waarborgsom storten.
7.2 De waarborgsom dient voorafgaand aan de ingangsdatum van de huurovereenkomst te zijn overgemaakt op de rekening van verhuurster.
7.3 De hoogte van de waarborgsom wordt bepaald in de huurovereenkomst.
7.4 Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de waarborgsom.
7.5 Over de waarborgsom zal door verhuurster aan huurder geen rente worden vergoed.
7.6 Indien huurder er voor kiest om de waarborg in de vorm van een bankgarantie te verstrekken dan geldt het bepaalde in artikel 8.

Artikel 8 Bankgarantie

8.1 Ingeval huurder voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst wordt verplicht een bankgarantie aan verhuurster af te geven dan dient huurder gebruik te maken van een door verhuurster aangegeven model. Deze bankgarantie dient mede te gelden voor de eventuele verlenging(en) van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd.
8.2 Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de bankgarantie.

Artikel 9 Opstallen

9.1 Het is huurder verboden op het gehuurde opstallen of andere werken op te richten, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster. Verhuurster kan deze toestemming om haar moverende redenen onthouden. Tevens kan zij aan haar toestemming voorwaarden verbinden.
9.2 Het is huurder verboden op het gehuurde opstallen of andere werken te wijzigen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster. Verhuurster kan deze toestemming om haar moverende redenen onthouden. Tevens kan zij aan haar toestemming voorwaarden verbinden.
9.3 De in lid 1 en lid 2 van dit artikel bedoelde voorwaarden zullen in ieder geval inhouden dat er een hogere jaarlijkse huurprijs in rekening kan worden gebracht wanneer het oprichten, wijzigen of vergroten van de opgerichte opstallen of andere werken een stijging

[redacted] [redacted] [redacted]

van de onroerende zaakbelasting voor verhuurster ten gevolg heeft.

9.4 Een van de in dit artikel genoemde voorwaarde zou kunnen zijn dat op het gehuurde een afhankelijk opstalrecht ten behoeve van huurder wordt gevestigd. Dit opstalrecht is verbonden met het onderhavige huurrecht, hetgeen met zich meebrengt dat de looptijd van het afhankelijk opstalrecht gelijk is aan de looptijd van de huur en dat beëindiging van de huur automatisch betekent dat het afhankelijk opstalrecht op dat moment van rechtswege eindigt. Huurder dient mee te werken aan de vestiging van het afhankelijk opstalrecht nadat partijen een daartoe nog nader op te stellen overeenkomst hebben ondertekend. Alle kosten met betrekking tot het vestigen van het afhankelijk opstalrecht komen voor rekening van huurder.

Artikel 10 Onderhuur

10.1 Het is huurder verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster het gehuurde geheel of gedeeltelijk in onderhuur of in gebruik te geven. Verhuurster kan deze toestemming om haar moverende redenen onthouden. Tevens kan zij aan haar toestemming voorwaarden verbinden.

10.2 Toestemming als bedoeld in lid 1 van dit artikel wordt in ieder geval niet verleend indien de overeengekomen duur van de (onder)huurovereenkomst die van de onderhavige huurovereenkomst overschrijdt.

Artikel 11 Afscheidingen

11.1 Het maken en onderhouden van alle afscheidingen, welke door huurder worden gewenst of door verhuurster nodig worden geoordeeld, hetzij tussen de verhuurde grond en de openbare weg of het openbaar gemeentewater, hetzij tussen de verhuurde grond en de aangrenzende gronden en erven, komt ten laste van huurder en moet ten genoegen van verhuurster geschieden.

Artikel 12 Gevaar, schade, milieuverontreiniging, hinder

12.1 Het is huurder niet geoorloofd op het gehuurde een bedrijf uit te oefenen, werkzaamheden te verrichten, goederen te hebben of anderszins te handelen of datgene na te laten, waardoor gevaar, schade of milieuverontreiniging te duchten is.

12.2 Huurder zal zich onthouden van gedragingen die omwonenden en/of gebruikers van naburige panden of gronden hinder of last bezorgen.

12.3 Huurder is verplicht ervoor zorg te dragen, dat de met zijn goedvinden op het gehuurde aanwezige derden zich eveneens van de in lid 1 en 2 van dit artikel bedoelde gedragingen zullen onthouden.

12.4 Huurder vrijwaart verhuurster voor alle aanspraken van derden ter zake van gevaar, schade, milieuverontreiniging of hinder als bedoeld in de voorgaande leden van dit artikel.

Artikel 13 Onderhoud, herstel en vernieuwingen

13.1 Indien huurder op het gehuurde opstallen of werken opricht, wijzigt of vergroot, een en ander na het verkrijgen van de hiervoor benodigde toestemming als genoemd in artikel 9, is huurder verplicht al het nodige onderhoud, herstel en alle nodige vernieuwingen voor zijn rekening en risico te verrichten, die op grond van goed huurderschap van hem mogen worden verlangd, een en ander ten genoegen van verhuurster.

13.2 Indien huurder niet voldoet aan hetgeen gesteld in lid 1 van dit artikel, zijn de gevolgen hiervan voor rekening en risico van huurder.

[redacted] [redacted] [redacted]

13.3 Verhuurster is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat ten gevolge van het niet voldoen aan de verplichtingen genoemd in lid 1 en 2 van dit artikel.

13.4 Voor rekening van verhuurster zijn de kosten van:

13.4.1 onderhoud, herstel en vernieuwing van door verhuurster aangebrachte erfafscheidingen zoals vast hekwerk, muren, schutting, heesters en heggen;

13.4.2 De onder 13.4.1. genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van verhuur ster tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud.

13.5 Voor rekening van huurder zijn de kosten van:

13.5.1 onderhoud, herstel en vernieuwing van door huurder aangebrachte erfafscheidingen, tuin en werken (zoals bestrating) en/of beplanting (zoals bomen);

13.5.2 onderhoud, herstel en vernieuwing van overige zaken die door of vanwege huurder zijn aangebracht, ook indien dit op verzoek van verhuurster is geschied.

13.5.3 de zorg voor het schoonhouden van het gehuurde.

Artikel 14 Kosten van leveringen en diensten

14.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van door hem nodig geachte nutsvoorzieningen. Huurder dient daarvoor zelf overeenkomsten te sluiten met leveranciers hiervan. Alle kosten, zowel van aanleg installaties, abonnementen als van verbruik, komen voor rekening van huurder.

Artikel 15 Gemis van genot of schade

15.1 Huurder zal noch voor het tijdelijk gemis van het genot van het door hem gehuurde, noch in geval van reeds geleden of toekomstige schade, ongeacht de oorzaak ervan, schadeloosstelling kunnen vorderen, tenzij het ontstaan van het gemis van het genot of de schade kan worden toegerekend aan verhuurster.

Artikel 16 Verrekening

16.1 Huurder zal geen enkele vordering die hij op verhuurster meent te hebben compenseren of verrekenen met de verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige huurovereenkomst zijnerzijds jegens verhuurster.

Artikel 17 Onder- / overmaat

17.1 Onder- of overmaat in de uitgestrektheid van het gehuurde zal in geen geval reden opleveren tot vorderingen tussen partijen.

Artikel 18 Vergunningen, toestemmingen en ontheffingen

18.1 Huurder is te allen tijde zelf verantwoordelijk voor het aanvragen, verkrijgen en behouden van alle voor zijn bedrijfsvoering en ontwikkeling van het gehuurde vereiste vergunningen, toestemmingen en ontheffingen ingevolge enige wet, verordening of regelgeving.

18.2 Huurder kan zich voor het verkrijgen van een ingevolge enige bepaling van deze huurovereenkomst vereiste toestemming niet beroepen op een reeds eerder verkregen vergunning, toestemming of ontheffing ingevolge enige wet, verordening of regelgeving.

18.3 De weigering of intrekking van een aangevraagde vergunning, toestemming en/of ontheffing zal geen aanleiding kunnen geven tot enige vordering jegens verhuurster of tot

[redacted] [redacted]

nietigverklaring van de huurovereenkomst.

18.4 Indien aan, in of op het gehuurde in verband met het daarin uitgeoefende bedrijf, of in verband met de daaraan gegeven of te geven bestemming, wijzigingen of voorzieningen noodzakelijk zijn, is huurder ervoor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen eisen. Huurder is ervoor aansprakelijk dat blijvend aan de vereisten van/in de afgegeven of af te geven vergunningen wordt voldaan. Verhuurster vrijwaart huurder derhalve niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen.

Artikel 19 Overige belastingen, lasten, heffingen, premies, e.d.

19.1 Voor rekening van huurder komen, ook als verhuurster daarvoor wordt aangeslagen: bestaande of toekomstige belastingen die verband houden met het specifiek gebruik door huurder van het gehuurde, zoals: vlaggenbelasting, reclamebelasting en overige precariorechten.

Artikel 20 Reclame

20.1 Op het gehuurde, alsmede op, aan of tegen hetgeen zich daarop bevindt, mag geen reclame worden aangebracht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster. Verhuurster kan deze toestemming om haar moverende redenen onthouden. Tevens kan zij aan haar toestemming voorwaarden verbinden. Huurder dient daarnaast voor eigen rekening en risico de benodigde publiekrechtelijke toestemming te verkrijgen voor het mogen voeren van reclame.

Artikel 21 Verzuim, rente en boete

21.1 Over de tijd dat huurder met de betaling van enige aan verhuurster verschuldigde gelsom in verzuim is, is hij verhuurster een vertragingsrente verschuldigd van één procent per maand. Telkens na afloop van twaalf maanden wordt het bedrag waarover de vertragingsrente wordt berekend, vermeerderd met de over die twaalf maanden verschuldigde rente.

21.2 Wanneer huurder in verzuim is met de nakoming van enige andere verplichting dan de verplichting bedoeld in lid 1 van dit artikel, is verhuurster gerechtigd om zonder rechterlijke tussenkomst voor rekening en risico van huurder datgene te bewerkstelligen waartoe nakoming door huurder zou hebben geleid.

Artikel 22 (Buiten)gerechtelijke kosten

Alle buitengerechtelijke en gerechtelijke kosten die verhuurster redelijkerwijs maakt tot behoud en uitoefening van haar rechten uit deze huurovereenkomst, komen ten laste van huurder.

Artikel 23 Gedoogplichten

23.1 Huurder is verplicht de aanwezigheid van op of in de gehuurde grond aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve en of andere nutsdoeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd door of vanwege een door van gemeentewege aangewezen derde. Eventuele schade die aan het gehuurde wordt

[redacted] [redacted] [redacted]

toegebracht als gevolg van voornoemde werkzaamheden, wordt door en voor rekening van de verhuurster hersteld.

23.2 Huurder dient te gedogen dat ten behoeve van de in lid 1 van dit artikel bedoelde voorzieningen werkzaamheden worden verricht zoals het leggen, behouden, onderhouden en vernieuwen van deze werken.

23.3 Huurder verplicht zich te allen tijde aan personeel komende van of namens de beherende instanties toegang tot het gehuurde te verlenen om met het benodigde materieel de in lid 2 van dit artikel bedoelde werkzaamheden te kunnen verrichten.

23.4 Huurder heeft ter compensatie van de gedoogplichten van dit artikel géén recht op enige vergoeding, daaronder begrepen verlaging van de huurprijs.

Artikel 24 Ontbinding wegens wanprestatie

24.1 Bij gebreke van tijdige nakoming van enige op huurder rustende verplichting ingevolge deze huurovereenkomst, wet of verordening, heeft verhuurster het recht de huurovereenkomst met onmiddellijke ingang en zonder enige vergoeding te beëindigen. Huurder is verplicht aan verhuurster de kosten, schaden en interesse die door het in gebreke blijven van huurder zijn veroorzaakt, te vergoeden.

Artikel 25 Oplevering bij einde huurovereenkomst

25.1 Tenzij anders schriftelijk is overeengekomen zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst aan verhuurster opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering. Dit betekent in ieder geval dat huurder uiterlijk op de dag waarop de huurovereenkomst eindigt het gehuurde geheel ontruimd zal opleveren, een en ander ten genoegen van verhuurster.

25.2 Indien bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde niet, niet tijdig of niet behoorlijk is ontruimd overeenkomstig lid 1 van dit artikel, komen de kosten van verwijdering van eventueel door de huurder of diens rechtsvoorganger geplaatste nog aanwezige gebouwen, werken of beplantingen, alsmede een eventuele sanering die na het eindigen van de huurovereenkomst noodzakelijk is ten gevolge van gedragingen die de huurder kunnen worden toegerekend, voor rekening van huurder.

25.3 Indien en voor zover verhuurster erin toestemt dat het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst niet of niet geheel ontdaan wordt van hetgeen huurder of een rechtsvoorganger heeft aangebracht, dan geldt dat huurder geen recht zal hebben op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken of beplantingen, tenzij anders overeengekomen.

25.4 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering van het gehuurde zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde door huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan verhuurster opgeleverd in de staat die verhuurster in redelijkheid mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, zonder gebreken, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen en behoudens normale slijtage en veroudering.

25.5 Bij discussie over de staat van het gehuurde bij aanvang van de huur, wordt huurder verondersteld het gehuurde in goede staat en zonder gebreken te hebben ontvangen.

Artikel 26 Eindinspectie

26.1 Huurder dient uiterlijk vier weken voor de einddatum van deze huurovereenkomst contact op te nemen met verhuurster om een afspraak voor een eindinspectie van het ge-

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

huurde door partijen te maken. Van de eindinspectie wordt een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Deze eindinspectie dient te geschieden ten tijde van de in artikel 25 bedoelde oplevering.

26.2 Eventuele werkzaamheden ter zake van herstelwerkzaamheden voor rekening van huurder en de wijze waarop deze werkzaamheden zullen plaatsvinden, worden eveneens in het in lid 1 van dit artikel bedoelde rapport vastgelegd. Indien huurder, na daartoe in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de eindinspectie en/of vastlegging van de bevindingen in het rapport, is verhuurster bevoegd de eindinspectie zonder huurder uit te voeren en het rapport voor partijen bindend vast te stellen.

26.3 Huurder is verplicht de werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde termijn of nader tussen partijen overeengekomen termijn ten genoegen van verhuurster uit te voeren. Indien huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn verplichtingen, is verhuurster gerechtigd deze werkzaamheden te laten uitvoeren voor rekening van huurder.

Artikel 27 BTW

27.1 Indien is overeengekomen dat over de huurprijs btw in rekening wordt gebracht, verklaren huurder en verhuurster uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken of laten gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van btw, zodanig dat kan worden geopteerd voor een met btw belaste (ver)huur.

27.2 Huurder en verhuurster maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van artikel 11, eerste lid, letter b, ten vijfde, Wet op de omzetbelasting 1968 af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met btw belaste verhuur en te volstaan met een door huurder in te vullen en te ondertekenen verklaring, welk verklaring integraal deel uitmaakt van de onderhavige huurovereenkomst.

27.3 A) Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van btw en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van btw over de huur wordt beëindigd, huurder niet langer btw over de huurprijs aan verhuurster c.q. rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van btw een zodanige afzonderlijke vergoeding aan verhuurster c.q. rechtsopvolgers verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:

I de als gevolg van het beëindigen van de optie voor verhuurster c.q. diens rechtsopvolgers niet (langer) aftrekbare btw op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin;

II de btw die verhuurster c.q. diens rechtsopvolgers als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herziening als bedoeld in artikel 15, lid 4, Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de Belastingdienst moet betalen;

III Alle overige schade die verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

27.3 B) Het door verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie te lijden financiële nadeel wordt door huurder aan verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in 27.3 A), sub I, zo mogelijk door middel van en annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van

de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van verhuurster opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.

27.4 Het in 27.3 A) sub II gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.

27.5 Wanneer zich een situatie als bedoeld in 27.3 A) voordoet zal verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de Belastingdienst moet worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in 27.3 A) sub III. Verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van de verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

27.6 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven 27.1 stelt verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt huurder een afschrift van die verklaring aan de Inspecteur der Omzetbelasting van verhuurster.

27.7 Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in artikel 27.6 en/ of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in artikel 27.9, of indien achteraf blijkt dat huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte btw over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door verhuurster c.q. rechts opvolger(s) alsnog aan de Belastingdienst verschuldigde btw vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in 27.3 A) regeling. De extra schade die voor verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) uit de teugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar. Verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijk registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

27.8 Het in 27.3 A), 27.3 B), 27.5 en 27.7 gestelde is eveneens van toepassing indien verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de overeenkomst wordt geconfronteerd met schade door beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade als dan terstond, volledig en ineens door verhuurster, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.

27.9 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van het optierecht, in gebruik nemen of gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.

Artikel 28 Bevoegde rechter en toepasselijk recht

28.1 Alle geschillen voortvloeiend uit hoofde van deze huurovereenkomst zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam. Deze huurovereenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.

Artikel 29 Wet Bescherming Persoonsgegevens

[redacted] [redacted] [redacted]

29.1 Indien huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurster en aan de beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen/ te verwerken.

Artikel 30 Integriteitclausule

30.1 Huurder verklaart dat hij op het moment van sluiten van deze huurovereenkomst geen van de volgende misdrijven, overtredingen of gedragingen heeft gepleegd of heeft begaan en op dat moment geen van de onderstaande omstandigheden op hem van toepassing is;

a. deelneming aan een criminele organisatie;
b. omkoping;
c. valsheid in geschrifte;
d. ter eigen bevoordeling opzettelijk nalaten gegevens te verstrekken, terwijl daar een wettelijke verplichting toe bestaat;
e. misbruik van subsidie;
f. heling;
g. witwassen;
h. schending van ambts-, beroeps- of bedrijfsgeheimen;
i. afpersing;
j. bedreiging;
k. oplichting;
l. bedrog;
m. milieudelicten die volgens het Nederlandse recht als misdrijf gelden en milieudelicten die als overtreding gelden indien een Partij hiervoor meerdere malen veroordeeld is;
n. diefstal;
o. verduistering;
p. delicten die naar hun aard zijn aan te merken als delicten in strijd met de beroepsgedragsregels;
q. het doen van een gift of belofte of het aanbieden van een dienst indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd iemand iets te laten doen wat in strijd is met zijn plicht;
r. het verstrekken van onjuiste gegevens of het ten onrechte niet verstrekken van juiste gegevens, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd financieel voordeel te behalen;
s. het handelen of nalaten waardoor de lichamelijke integriteit van werknemers of andere personen ernstig in gevaar wordt gebracht;
t. het opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom in de zin van artikel 56, eerste lid, van de Mededingingswet;
u. het door een bij wet met het houden van toezicht op de nakoming van specifieke wetgeving belaste autoriteit opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom;
v. gefinancierd worden met uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;
w. voornemens zijn bij de uitvoering van die opdracht strafbare feiten te plegen;
x. een dagvaarding ontvangen hebben waarbij een in dit artikel genoemd delict ten laste wordt gelegd;
y. anderszins dan door het ontvangen van een dagvaarding op de hoogte zijn van het feit dat strafvervolging tegen hem is ingesteld ten aanzien van een in dit artikel genoemd delict;
z. andere delicten en gedragingen of omstandigheden die naar hun aard zijn aan te merken als ernstige fout in de uitoefening van het beroep.

[redacted] [redacted] [redacted]

30.2 Gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst is huurder verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat hij zich onthoudt van gedragingen als bedoeld in het eerste lid.

30.3 Verhuurster heeft de bevoegdheid c.q. behoudt zich het recht voor om de uitvoering van deze huurovereenkomst met huurder op te schorten of de huurovereenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden dan wel op te zeggen, zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade van huurder te vergoeden, indien:

- een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel op huurder van toepassing zijn;
- huurder ten tijde van het sluiten van deze huurovereenkomst niet overeenkomstig de waarheid verklaard heeft ten aanzien van de in het eerste lid van dit artikel genoemde feiten/ omstandigheden;
- al dan niet blijkend uit een advies van het Landelijk Bureau Bibob, gevaar bestaat dat deze huurovereenkomst huurder mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd (artikel 9, derde lid Wet Bibob).
- huurder vragen die zijn gesteld door verhuurster op grond van artikel 30 Wet Bibob of door het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, niet (volledig) beantwoordt.

30.4 Huurder verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het eerste lid die van toepassing zijn op aan huurder gelieerde personen of rechtspersonen. Personen of rechtspersonen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan huurder indien zij:

- direct of indirect leiding geven aan huurder;
- bij de uitvoering van deze huurovereenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
- over huurder zeggenschap hebben;
- aan huurder vermogen verschaffen;
- in een zakelijk samenwerkingsverband tot huurder staan;
- op huurder anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.

30.5 Indien verhuurster deze huurovereenkomst op basis van het derde lid van dit artikel opzegt of ontbindt of op grond van dwaling de overeenkomst vernietigt, zal huurder onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens verhuurster een onmiddellijk opeisbare en verschuldigde boete verbeuren het bedrag welk in de bijzondere huurbepalingen is overeengekomen, zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen als daarvoor gronden zijn, behoudens rechterlijke matiging.

30.6 Huurder vrijwaart verhuurster van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de overeenkomst door de gemeente op grond van dit artikel.

30.7 Indien gedurende de looptijd van de overeenkomst blijkens een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat huurder een in het

[redacted] [redacted] [redacted]

eerste lid genoemde handeling heeft verricht of indien huurder ter zake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolging tegen hem is ingesteld, zal huurder zulks onverwijld aan verhuurster melden.

30.8 Gedurende de looptijd van de overeenkomst heeft verhuurster de bevoegdheid huurder te screenen op het van toepassing zijn van een van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde omstandigheden. Indien verhuurster hiertoe de medewerking van huurder nodig heeft, zal huurder hier op eerste verzoek aan voldoen.

30.9 Verhuurster kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over huurder om advies vragen alvorens tot opschorting, ontbinding, opzegging dan wel enige ander vorm van beëindiging van de huurovereenkomst over te gaan, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

30.10 Het niet voldoen door huurder van enige verplichting die hem op grond van het onderhavige artikel 30 lid 1 tot en met 9 wordt opgelegd, levert een toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van deze huurovereenkomst op die dusdanig ernstig is dat verhuurster per direct ontbinding van deze huurovereenkomst kan vorderen.

[redacted]

[redacted]

Bijlage 8

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Gemeente Amsterdam

Tender kavel 4a en 4b Houthaven
1e Nota van Inlichtingen

Vraag 1:
Op pagina 13 van de bouwenvelop onder kopje 'voorgevelrooilijn' wordt aangegeven dat 'er op eiland 1 voor ten minste 80% op de aangegeven rooilijn dient te worden gebouwd'. Dit is zeer contrasterend t.o.v. de bouwenveloptekening op pagina 19, waarin 0 tot 50% bebouwd mag worden in de oranje zone. Daarnaast gaat de opmerking op pagina 13 over eiland 1 in plaats van eiland 4. Klopt het dat wij uit moeten gaan van de bouwenveloptekening op pagina 19 en dat de zinssnede op pagina 13 komt te vervallen?

Antwoord:
De tekening "matenplan" op pagina 19 van de Bouwenvelop geeft de juiste situatie weer. De voorgevel mag op elke positie worden geplaatst in het oranje vlak met een flexibele rooilijn. Het percentage van 50 geldt daarbij als maximaal te bebouwen oppervlak.
Het betreft inderdaad niet eiland 1 maar eiland 4.

Vraag 2
Rooilijnen: zowel de beschrijving van de achtergevelrooilijn als de beschrijving van de voorgevelrooilijn komen niet overeen met de bouwenvelop op pagina 19. Moeten wij hier de beschrijving aanhouden op p. 13 of de afbeelding op p. 19?

Antwoord:
Zie het antwoord bij vraag 1

Vraag 3
p. 13, Voorgevelrooilijn: In de bouwenvelop staat dat de formele openbare kade voor tenminste 80% bebouwd moet worden.
Zowel het openbare karakter als de 80% bebouwing is niet te herleiden uit de bouwenvelop op pagina 19. Kunt u dit toelichten?

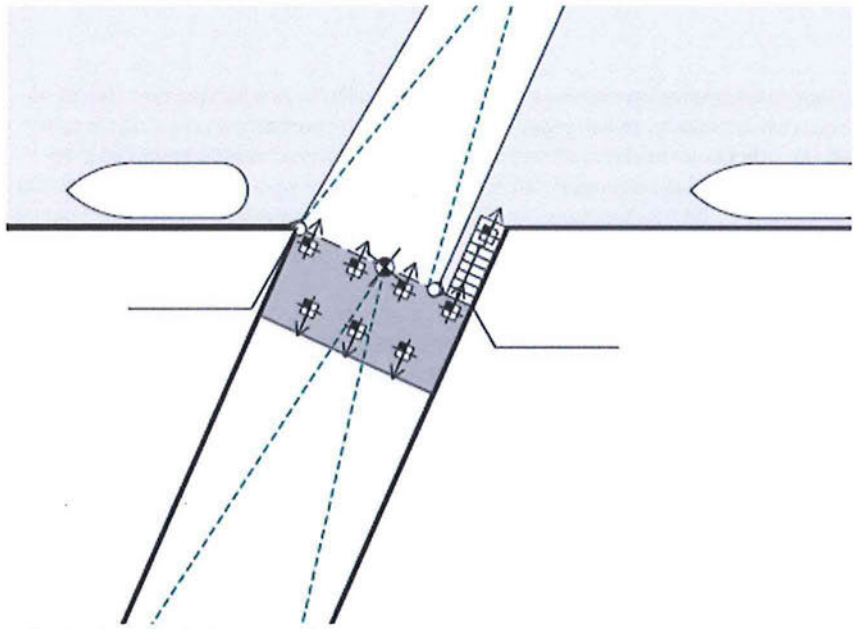
Antwoord:
Zie het antwoord bij vraag 1

1) **Toevoeging gemeente Amsterdam: Huur is toegestaan**
Het is op kavel 4a en 4b, binnen de opgegeven bestemming naast koopwoningen, ook toegestaan om (markt)huurwoningen te realiseren. De grondprijs is vast en blijft in alle gevallen ongewijzigd. Indien de definitief geselecteerde partij huurwoningen wil realiseren zullen waar nodig de stukken hierop worden aangepast.

2) **Toevoeging gemeente Amsterdam: uitsnede voor brugfundering**
Voor de fundering van de brug is een ruimere uitsnede in de ondergrondse parkeergarage nodig dan in de Bouwenvelop kavel 4a en 4b (pagina 15, 18 en 19) is aangegeven. Ontwikkelaar dient rekening

[redacted] [redacted] [redacted]

te houden met meer ruimte voor de fundering van de brug indien hij er voor kiest de kelderbakken onder deel 4a en deel 4b te verbinden. Zie grijze arcering op de tekening brugfundering 4a en 4b.



Tekening brugfundering 4a en 4b

Bijlage 9

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Gemeente Amsterdam

Tender kavel 4a en 4b Houthaven
2e Nota van Inlichtingen

9 november 2015

Vraag 1:
Op pag. 9 staat : **... "Maatregelen betrekking tot geluidwerende bouwlagen zijn in principe niet meer aan de orde in het bestemmingsplan "De houthaven 2013". Kunnen de woorden in principe hier weggelaten worden? Zo nee, hoe moeten wij hier mee omgaan?

Antwoord 1:
Ten behoeve van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bouwplan met een geluidsgevoelige bestemming dient de ontwikkelaar een geluidsonderzoek te laten verrichten om aan te tonen dat voldaan wordt aan de wettelijk vereisten.

Vraag 2
Op pag. 17 staat: "Inpandige voorzieningen nutsbedrijven: In blok 4f dient ruimte gereserveerd te worden voor een traforuimte". Waar dienen we voor de blokken 4A en 4B hieromtrent rekening mee te houden? Zal deze trafo op korte termijn worden gerealiseerd?

Antwoord 2:
De traforuimte ten behoeve van eiland 4 is opgenomen in de bebouwing van de kavels 4def. U kunt er van uitgaan dat deze gereed is tegen de tijd dat de bebouwing op kavel 4a en b wordt opgeleverd.
Voor ruimtes ten behoeve van aansluiting en distributie binnen kavel 4 a en 4b dient u zelf contact met de betreffende toeleveranciers op te nemen.

Vraag 3
Waar zijn de specificaties van WPW verkrijgbaar?

Antwoord 3:
Op TenderNed zijn bij de concept project specifieke overeenkomst 22 bijlagen geleverd. Indien u nog informatie mist kun u direct contact opnemen met NUON Warmte.

Vraag 4
Waar is de handleiding Energieneutraal bouwen Amsterdam NEN 7120 van DGMR verkrijgbaar?

Antwoord 4:
De handleiding Energieneutraal bouwen Amsterdam is te vinden op www.amsterdam.nl\energieneutraalbouwen, onder 'Instrumentarium energieneutraal bouwen'. De handleiding is tevens al bijlage toegevoegd aan de stukken op TenderNed.

[redacted]

Vraag 5
Prevaleert hetgeen omschreven in de bouwenvelop kavel 4a & 4b boven het Stedenbouwkundige plan Houthaven, inclusief recente aanpassingen 17 september 2013 en het bestemmingsplan De Houthaven 2013?

Antwoord 5:
De uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan zijn vertaald in de bouwenvelop. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan ontwikkelingen, in de bouwenvelop kunnen die verder ingeperkt worden. De afspraken in de bouwenvelop zijn dan bepalend.

Vraag 6
Pag. 3 Bouwenvelop: Het plan Openbare Ruimte Houthaven (zie hfst 3) wordt in het najaar van 2015 geactualiseerd. Wat nu aan te houden? Is deze inmiddels al geactualiseerd?

Antwoord 6:
De actualisatie van het plan openbare ruimte voor de Houthaven is nog niet afgerond. Het uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte op eiland 4 is afgebeeld op pagina 23 van de bouwenvelop.

1) **Toevoeging gemeente Amsterdam: BLVC afspraken aangescherpt**
Binnen de Houthaven zijn nieuwe generieke BLVC afspraken vastgesteld. Dit heeft ook gevolgen voor de BLVC afspraken voor kavel 4a en 4b Houthaven. Bijlage 3 en bijlage 4 van de Concept Optieovereenkomst kavel 4a en 4b Houthaven zijn daarom aangepast. In bijlage 4: de BLVC criteria is met gele arcering aangegeven welke wijzigingen zijn toegevoegd ten opzichte van de eerder gepubliceerde BLVC afspraken voor kavel 4a en 4b Houthaven.

2) **Toevoeging gemeente Amsterdam: format mijlpalen planning toegevoegd**
In de Optieovereenkomst is aangegeven dat een door de ontwikkelaar overlegde mijlpalen planning onderdeel uit zal maken van de Optieovereenkomst. Voor deze mijlpalen planning is een format opgesteld. Deze wordt als bijlage toegevoegd aan de stukken op TenderNed. Het format dient te worden ingevuld na de voorlopige selectie door de beoogde winnaar en dient voor definitieve selectie aangeleverd te worden.

3) **Toevoeging gemeente Amsterdam: Model erfpachtaanbieding kavel 4a en 4b aangepast**
De model erfpachtaanbieding kavel 4a en 4b is op een aantal punten aangepast. In de bijlage is met gele arcering aangegeven waar wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van de eerder gepubliceerde model erfpachtaanbieding kavel 4a en 4b Houthaven.

[redacted]

[redacted]

Bijlage 10

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Gemeente Amsterdam

Selectieleidraad

Bouwkavel 4a en 4b

Houthaven

21 augustus 2015

[redacted]

[redacted]

[redacted]

1. Inleiding

1.1 Ontwikkeling Houthaven

Gemeente Amsterdam (gebiedsontwikkeling Houthaven), hierna te noemen '**Gemeente**', heeft het plangebied Houthaven aangewezen als locatie voor de ontwikkeling van eilanden en woningbouw. In het hele plangebied komen ca. 2.500 woningen, een gymnasium en kleinschalige commerciële voorzieningen. Het gebied sluit aan op het winkelgebied van de Spaarndammerstraat. Ook is Houthaven door het Rijk aangewezen als excellent gebied, wat betekent dat de woningen met een verscherpte EPC norm gerealiseerd moeten worden. De eerste woningen zijn in aanbouw genomen. Voor de achtergrond van de ontwikkeling wordt verwezen naar het Beleidsplan SpaarndammerHout, van september 2001. De gewenste ontwikkeling is nader vormgegeven in het (i) Stedenbouwkundig plan Houthaven, inclusief recente aanpassingen 17 september 2013, (ii) en het bestemmingsplan De Houthaven 2013, vastgesteld op 18 februari 2014. Voornoemde documenten zijn te vinden op www.amsterdam.nl/houthaven.

1.2 Opgave

Op basis van voornoemde plannen zijn er bouwenveloppen opgesteld. Deze selectieleidraad heeft betrekking op bouwkavel 4a en 4b (4a en 4b vormen samen één bouwkavel). De bouwkavel is omschreven in de Bouwenvelop 4a en 4b, Houthaven d.d. 15 juli 2015, welke als bijlage 1 bij deze Selectieleidraad is gevoegd. De betreffende bouwkavel is bedoeld voor woningbouw in de vrije sector (koop) met bijbehorende parkeervoorziening. Binnen de bouwkavel is ruimte voor maximaal 83 woningen. De opgave voor de beoogde partij(en) is om geheel voor eigen rekening en risico de bouwkavel te ontwikkelen, realiseren en financieren, binnen de gestelde termijnen, het generieke publiekrechtelijke kader en de gemeentelijke voorschriften voor de Houthaven met betrekking tot stedenbouw, het maximale programma, duurzaamheid en welstandscriteria. Deze voorwaarden zijn beschreven in de Bouwenvelop, de concept Optieovereenkomst en deze Selectieleidraad. De beoogde partij is binnen de in deze documenten beschreven kaders vrij in de verdere ontwikkeling van de Bouwkavel en verantwoordelijk voor de verdere vormgeving en optimalisatie van het bouwplan.
Binnen deze selectieprocedure wordt geselecteerd op basis van het criterium hoogste onvoorwaardelijke bod op de optievergoeding.

1.3 Wie zoekt de Gemeente?

De doelstelling van deze selectieprocedure is om één of meerdere partij(en) te selecteren die (gezamenlijk) bereid is (zijn) (i) zich onvoorwaardelijk te conformeren aan de gestelde kaders, de vastgestelde grondprijs én (ii) daarvoor de hoogste optievergoeding te bieden.

[redacted] [redacted] [redacted]

1.4 Grondprijs

De vaste totale grondprijs voor bouwkavel 4a en 4b bedraagt € [redacted] ex btw (prijspeil mei 2015). Deze grondprijs is bepaald op basis van de gemeentelijke uitgangspunten van het grondprijsbeleid en het volume volgens het referentiemodel in de Bouwenvelop. De grond wordt in erfpacht uitgegeven.

Het is nadrukkelijk geen verplichting om voor bouwkavel 4a en 4b de uitgangspunten van het referentiemodel te hanteren bij de ontwikkeling en realisatie. Het staat geïnteresseerde partijen vrij om een ander programma te realiseren, binnen de kaders zoals gesteld in de Bouwenvelop. De vaste totale grondprijs verandert hierdoor niet, ook niet in het geval er minder m² wordt gerealiseerd.

1.5 Optieovereenkomst

Na afronding van de Selectieprocedure komt tussen de gemeente en de geselecteerde Inschrijver van rechtswege een Optieovereenkomst tot stand zoals in concept als bijlage 2 aan deze Selectieleidraad is gehecht en ontstaat de verplichting voor de Inschrijver tot betaling van de Optievergoeding. De concept Optieovereenkomst maakt onderdeel uit van de Definitieve Selectiedocumenten en zal na de afronding van de Definitieve Selectieprocedure door de geselecteerde Inschrijver formeel worden ondertekend. In de Optieovereenkomst wordt onder andere het recht tot het verkrijgen van het erfpachtrecht op de Bouwkavel vastgelegd en het aldaar te realiseren bouwprogramma. De vooraf vastgestelde grondprijs blijft gelden.
Ook indien de geselecteerde Inschrijver besluit – in afwijking van de op hem rustende verplichtingen zoals deze voor hem gelden na inschrijving voor deze selectieprocedure – de Optieovereenkomst niet te ondertekenen, dan geldt toch de verplichting de Optievergoeding aan de gemeente te betalen.
Met het winnen van de selectieprocedure en het aangaan van de Optieovereenkomst verkrijgt de geselecteerde partij voor een periode van 12 maanden het recht de erfpachtaanbieding te aanvaarden. Het Optierecht komt te vervallen als binnen de gestelde periode de erfpachtaanbieding niet wordt geaccepteerd of niet aan de in de Optieovereenkomst gestelde voorwaarden wordt voldaan. De geselecteerde partij betaalt voor het verkrijgen van het Optierecht een optievergoeding, die toevalt aan de gemeente en ook bij het niet verzilveren van het Optierecht niet wordt terugbetaald. De door de geselecteerde Inschrijver betaalde / te betalen Optievergoeding voor het verkrijgen van het Optierecht, valt in elk geval toe aan de gemeente, ongeacht of het Optierecht wordt verzilverd of niet.

Aanvaard de geselecteerde Inschrijver de erfpachtaanbieding niet binnen de in de Optieovereenkomst gestelde termijn, of voldoet de geselecteerde Inschrijver niet aan de in de Optieovereenkomst gestelde voorwaarden dan vervalt het Optierecht en herneemt de gemeente haar vrijheid te handelen met betrekking tot het Bouwkavel en met andere partijen in zee te gaan.

1.6 Optievergoeding

Voor het verkrijgen van het Optierecht brengt de gemeente een éénmalige Optievergoeding in rekening. In het kader van de Selectieprocedure brengt de Inschrijver een bod uit voor de te betalen Optievergoeding. De optievergoeding dient na gunning betaald te worden.

[redacted]

Bij uitoefening van het Optierecht wordt de betaalde Optievergoeding niet verrekend met de canon afkoopsom of enige andere financiële verplichtingen die uit de erfpachtuitgifte van het terrein voortvloeien of het tot stand komen van de erfpachtovereenkomst verband houdt. Bij het niet uitoefenen en/of vervallen van het optierecht wordt de reeds betaalde optievergoeding door de gemeente Amsterdam niet gerestitueerd.

1.7 Erfpachtaanbieding

Eén van de bijlagen van de Optieovereenkomst is de model erfpachtaanbieding. De erfpachtuitgifte zal plaatsvinden conform de inhoud van deze erfpachtaanbieding. Na acceptatie van de erfpachtaanbieding komt een erfpachtovereenkomst tot stand.

[redacted] [redacted] [redacted]

2. Uitschrijver

2.1 Gegevens uitschrijver

De uitschrijver van deze selectie is de Gemeente Amsterdam, Gebiedsontwikkeling Houthaven.

De selectieprocedure wordt begeleid door de projectorganisatie Houthaven. Als contactpersoon namens de Gemeente treedt op dhr. [redacted] dan wel diens plaatsvervanger. De gegevens van de uitschrijver zijn:

Gemeente Amsterdam, Team Gebiedsontwikkeling
T.a.v.: Gebiedsontwikkeling Houthaven
dhr. [redacted]
Postadres: Postbus 1104, 1000 BC, Amsterdam
Bezoekadres: Weesperplein 8, 1018 XA, Amsterdam
Website: http://www.amsterdam.nl/houthaven

2.2 Indiening stukken

De inschrijver dient de stukken ten behoeve van deelname aan de selectie digitaal in te dienen op www.TenderNed.nl .

Let op: zorg tijdig voor eHerkenning. Zie verder www.TenderNed.nl.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

3. De Selectie

3.1 Selectiedocumenten

De selectiedocumenten bestaan uit:

Deze Selectieleidraad met bijlagen:

Bijlage 1: Bouwenvelop kavel 4a en 4b, d.d. 15 juli 2015
Bijlage 2: Concept Optieovereenkomst incl. bijlagen, d.d. 21 augustus 2015
Bijlage 3: Model erfpachtaanbieding d.d. 20 augustus 2015
Bijlage 4: Inschrijvingsformulier Selectie Bouwkavel 4a en 4b Houthaven
Bijlage 5: Brochure Uitleg Bibobscreening en formulier bibobscreening

Deze documenten worden gepubliceerd op www.TenderNed.nl.

Deze Selectieleidraad en de bijlagen vormen een onlosmakelijk geheel. Deze Selectieleidraad met bijlagen heeft te gelden als een uitnodiging van de Gemeente aan geïnteresseerde partijen tot het doen van een onherroepelijke Inschrijving als hierna gedefinieerd. Deze onherroepelijke inschrijving van de betreffende inschrijver aan de Gemeente ziet op het onvoorwaardelijk aangaan van de Optieovereenkomst, op basis van de vaste grondprijs en een ingediende optievergoeding (hierna te noemen: Inschrijving). De Inschrijving kan uitsluitend plaatsvinden binnen de kaders zoals uiteengezet in deze Selectieleidraad en bijlagen. De Inschrijving wordt gedaan bij wijze van bijgevoegd inschrijfformulier en volgens de voorschriften als uiteengezet in deze selectieleidraad.

De Inschrijving kan volgens de procedure als omschreven in deze Selectieleidraad door de Gemeente eenzijdig worden aanvaard of afgewezen.

3.2 Voorwaarden

De Gemeente is gerechtigd om haar moverende redenen de procedure tot aan het moment van selectie ('Gunning') te beëindigen zonder enige verplichting tot schadevergoeding of vergoeding van kosten anderszins aan de inschrijvende partij(en).

De Gemeente behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadevergoeding te zijn gehouden het recht voor:

- de selectieprocedure tussentijds tijdelijk stop te zetten dan wel definitief af te breken;
- de tijdplanning van de selectieprocedure te wijzigen;
- geen van de inschrijvers te selecteren en/of de Bouwkavel te gunnen;
- de Gunning in te trekken indien de geselecteerde inschrijver de Optieovereenkomst niet ondertekent binnen de in artikel 4.8 genoemde termijn en/of;
- de Optieovereenkomst te ontbinden indien de geselecteerde inschrijver de Optievergoeding niet betaalt binnen de in artikel 3.3 van de Optieovereenkomst gestelde termijn.

[redacted] [redacted] [redacted]

3.3 Voorlopige planning

Onderstaande planning van de selectieprocedure is indicatief en aan verandering onderhevig. Aan deze planning kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Processtappen Selectieprocedure	**Datum**
Start selectieprocedure: melding op de aanbestedingskalender en tendernet.	24 augustus 2015
Sluiting 1e mogelijkheid tot het schriftelijk stellen van vragen terzake de Selectieleidraad en bijlagen	28 september 2015
Publicatie 1e nota van inlichtingen	12 oktober 2015
Sluiting 2e mogelijkheid tot het schriftelijk stellen van vragen n.a.v. de 1e nota van inlichtingen	26 oktober 2015
Publicatie 2e nota van inlichtingen	9 november 2015
Sluiting inschrijving selectieprocedure	7 december 2015
Beoordeling inschrijvingen	
Bekendmaking voorlopige selectie – voornemen tot gunning*	14 december 2015
Bibob sreening, zie ook artikel 3.6	
Bekendmaking definitieve selectie – gunning*	18 januari 2016
Uiterste termijnen na gunning	
Ondertekenen optieovereenkomst	4 weken
Betalen optievergoeding	4 weken
Vaststellen VO door de gemeente, zie ook artikel 10, Toetsing, van de Optieovereenkomst	8 maanden
Vaststellen DO door de gemeente, zie ook artikel 10, Toetsing, van de Optieovereenkomst	11 maanden
Aanvang definitief maken erfpachtovereenkomst	11 maanden
Indienen omgevingsvergunning	12 maanden
Accepteren definitieve erfpachtovereenkomst	12 maanden
Ingangsdatum erfpacht - Afname grond	niet eerder dan 8/1/2017

** In geval van gelijke bieding is er ruimte voor een extra bieding en/of loting, zie ook artikel 4.6.2*

3.4 Contractuele verhouding

Vanaf het indienen van de Inschrijving

Vanaf het moment van inschrijving door een geïnteresseerde partij (en door middel van de Inschrijving), ontstaat een rechtsverhouding tussen de Gemeente en de inschrijver waarbij op de inschrijver de verplichting komt te rusten te handelen in overeenstemming met de akkoordverklaring zoals opgenomen in artikel 4.5 van deze Selectieleidraad.

Geïnteresseerde partijen kunnen hun Inschrijving doen bij wijze van indiening van alle documenten als verder in artikel 4.5 van deze Selectieleidraad omschreven.

[redacted]

Vanaf Gunning

Op het moment van Gunning komt een contractuele rechtsverhouding tussen de geselecteerde inschrijver en de Gemeente tot stand die bestaat uit de rechten en verplichtingen als omschreven in deze Selectieleidraad (met bijlagen) en de acceptatie daarvan door inschrijving. Meer in het bijzonder komt op het moment van Gunning de Optieovereenkomst (bijlage 2) onder opschortende voorwaarden (hierna onder 3.5 en 3.6) tot stand tussen de geselecteerde inschrijver en de Gemeente en is de geselecteerde inschrijver vanaf dat moment gehouden de optievergoeding te betalen conform artikel 3.4 van de Optieovereenkomst. De geselecteerde inschrijver is bovendien gehouden binnen de door de door de gemeente gestelde termijn na selectie tot formele rechtsgeldige ondertekening van de Optieovereenkomst over te gaan.

De voorwaarden als omschreven in deze Selectieleidraad incl. bijlagen en de 1e en 2e Nota van inlichtingen maken integraal onderdeel uit van de Optieovereenkomst.

3.5 Opschortende voorwaarden Optieovereenkomst

De Optieovereenkomst komt tot stand op het moment dat de Gemeente schriftelijk aan alle aan deze selectieprocedure deelnemende inschrijvers heeft meegedeeld dat de Gemeente aan de geselecteerde inschrijver het Optierecht zoals omschreven in deze Selectieleidraad heeft gegund, waarbij als opschortende voorwaarde geldt de bevoegdheid van de gemeente de hierna omschreven Bibobscreening, (artikel 3.6) uit te voeren en op basis daarvan af te zien van het sluiten van een Optieovereenkomst en dat tegen de selectieprocedure en/of de Gunning aan de geselecteerde inschrijver geen succesvol bezwaar of beroep wordt ingesteld door een andere inschrijver binnen de in artikel 3.9 genoemde termijn(en) en op de in artikel 3.9 omschreven wijze. Indien op de voormelde wijze bezwaar of beroep wordt ingesteld, blijft de opschortende voorwaarde van kracht en duurt zij voort totdat de gemeente een definitief besluit heeft genomen ten aanzien van het bezwaar of beroep, waarbij de gemeente zich het recht voorbehoudt niet eerder te beslissen te gunnen dan dat sprake is van een onherroepelijke rechterlijke uitspraak.

3.6 Bibob

In het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen (wet Bibob) wordt bij deze selectie voorafgaand aan de definitieve gunning en dus voorafgaand aan het sluiten van de optieovereenkomst, een Bibob screening uitgevoerd. Alleen degene aan wie (voorlopig) gegund wordt, zal worden gescreend. Mocht de screening negatief zijn, dan is dit reden voor de gemeente om niet definitief te gunnen en zal gegund worden aan de nummer 2, mits deze partij positief beoordeeld wordt, enzoverder. Concreet betekent dit dat op het moment van voorlopige gunning, i.c. op 14 december 2015, aan de voorlopige winnaar verzocht zal worden binnen 5 werkdagen het Bibobformulier ingevuld, inclusief de gevraagde bijlagen, te retourneren. Het ingevulde formulier en/of de bijlagen kunnen aanleiding zijn voor de gemeente om extra vragen te stellen.

Zie bijlage 5 'Brochure Uitleg Bibobscreening' voor meer informatie over de screening op basis van de Wet Bibob door de gemeente.

[redacted] [redacted] [redacted]

Naast de screening voorafgaand aan het sluiten van de optieovereenkomst, is in de optieovereenkomst een integriteitsclausule opgenomen. Deze clausule maakt het mogelijk om ook tijdens de looptijd van de optieovereenkomst, indien daartoe aanleiding bestaat, een screening uit te voeren.

3.7 Inschrijver

Geïnteresseerde partijen kunnen alleen een Inschrijving doen voor de gehele Bouwkavel 4a en 4b.

Een partij kan ook bestaan uit een combinatie van partijen. In geval van een combinatie waarbij de combinanten samenwerken binnen een zelfstandige rechtspersoon, volstaat de inschrijving van die rechtspersoon.
Indien de combinatie wordt vormgegeven in een VOF, dient de VOF zich in te schrijven, onder vermelding en medeondertekening van alle deelnemende vennoten.
In geval van een combinatie die niet is vormgegeven in een rechtspersoon of VOF, dienen alle combinanten zich in te schrijven onder vermelding van hun samenwerking binnen de combinatie. Behalve indien sprake is van een samenwerking binnen een zelfstandige rechtspersoon, dienen alle combinanten te verklaren dat zij hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van de verplichtingen van de combinatie.

3.8 (Algemene) voorwaarden inschrijver(s)

Een Inschrijving onder voorwaarden, daaronder mede begrepen het toepasselijk verklaren van de eigen algemene voorwaarden van de inschrijver, is ongeldig en wordt geacht niet te zijn gedaan.

3.9 Bezwaar en toepasselijk recht

Indien een inschrijver bezwaar wenst te maken tegen de Gunning of de uitkomst van de selectieprocedure, dan dient de inschrijver dit te doen door binnen 20 kalenderdagen na (verzending van) de bekendmaking van de Gunning (zoals hieronder genoemd onder 4.8) een kort geding aanhangig te maken bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam.
Indien een inschrijver bezwaar wenst te maken tegen enig ander onderdeel van de selectieprocedure, dan dient de inschrijver dit te doen door binnen 20 kalenderdagen nadat hij daarmee bekend is geworden een kort geding aanhangig te maken bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam.

Bovengenoemde termijnen zijn vervaltermijnen. Indien de inschrijver niet binnen de genoemde termijn(en) een kort geding aanhangig heeft gemaakt, heeft de inschrijver geen aanspraken meer jegens de Gemeente terzake de gevolgde (selectie)procedure, de Gunning en/of enig ander onderdeel van onderhavige tender.

Op deze selectieprocedure en eventuele daaruit voortvloeiende geschillen is Nederlands recht van toepassing. De rechter te Amsterdam is bij uitsluiting bevoegd van geschillen betreffende de selectieprocedure kennis te nemen.

[redacted]

3.10 Onvolkomenheden en tegenstrijdigheden

Deze Selectieleidraad en bijlagen zijn met zorg samengesteld. Mocht de inschrijver desondanks onvolkomenheden en/of tegenstrijdigheden tegenkomen, dan dient de inschrijver de Gemeente hiervan uiterlijk voor het verstrijken van de termijn voor het indienen van vragen ter zake van de Selectieleidraad via TenderNed.nl op de hoogte te stellen, zodat correctieve acties tijdig kunnen worden ondernomen; een en ander op straffe van verval van het recht van de inschrijver om na het verstrijken van voorgenoemde periode alsnog te klagen.

3.11 Kosten deelname selectieprocedure

De kosten die een inschrijver maakt om een Inschrijving in te dienen zijn voor eigen rekening en risico van de inschrijver. Kosten en/of schade verbonden aan een inschrijving worden door de gemeente in geen geval vergoed.

3.12 Taal

Deze Selectieleidraad en de overige daarbij behorende documenten zijn uitsluitend in de Nederlandse taal beschikbaar. De voertaal in de selectieprocedure alsmede bij de uitvoering van de Optieovereenkomst is de Nederlandse taal.

Door geïnteresseerde partijen in te dienen vragen dienen in de Nederlandse taal gesteld te zijn.

De Inschrijving, welke wordt gedaan middels het daartoe bestemde inschrijvingsformulier en de overig in te dienen stukken (als omschreven in artikel 4.5), dienen in de Nederlandse taal te zijn gesteld.

3.13 Aanbestedingswet 2012

In het onderhavige geval is geen sprake van een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht in de zin van de Aanbestedingswet 2012. Besloten is echter bij deze selectieprocedure de aanbestedingsbeginselen van gelijke behandeling, transparantie, en proportionaliteit in acht te nemen, een en ander conform het bepaalde in de artikelen 1.12 en 1.13 afdeling 1.2.3 van de Aanbestedingswet 2012. Voor het overige is de Aanbestedingswet 2012 niet op deze selectieprocedure van toepassing.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

4 Procedure

4.1 Algemeen voorbehoud

Het is nadrukkelijk geen verplichting voor de Gemeente om de Bouwkavel te gunnen. Ook als de in deze leidraad genoemde selectieprocedure in zijn geheel en succesvol is doorlopen, staat het de Gemeente vrij om niet over te gaan tot gunning van het optierecht, in welk geval geen Optievergoeding verschuldigd zal zijn.

4.2 Verstrekken selectiedocumenten

Op 24 augustus 2015 wordt de opgave van de selectieprocedure op www.TenderNed.nl gepubliceerd. De selectiedocumenten zijn vanaf dat moment voor alle geïnteresseerde partijen digitaal beschikbaar.

Op grond van de selectiedocumenten kunnen geïnteresseerde partijen beoordelen of zij voor de selectieprocedure een Inschrijving willen doen.

4.3 Vragen en inlichtingen

Geïnteresseerde partijen krijgen onder de onderstaande voorwaarden de gelegenheid om vragen te stellen over het verloop van de selectieprocedure, de Selectieleidraad en de daarbij behorende bijlagen.

Vragen voor de 1e termijn dienen tot uiterlijk 27 september 2015 te worden gesteld via TenderNed,. Voor de 2e termijn kunnen tot 26 oktober 2015 vragen worden gesteld naar aanleiding van de schriftelijke beantwoording van de in de 1e termijn gestelde vragen. Ook voor deze vragen geldt dat zij uitsluitend kunnen worden ingediend via TenderNed

Op alle gestelde vragen wordt zo spoedig mogelijk gereageerd door middel van het publiceren van de Nota van inlichtingen op TenderNed. Dit gebeurt in principe maximaal 4 weken na het verstrijken van de termijn voor het indienen van de vragen, tenzij de aard van de vragen een langere periode vereist. In welk geval de gemeente de planning (als genoemd in artikel 3.3) daaraan zal aanpassen. Alle gestelde vragen (geanonimiseerd) en de reactie daarop worden in de Nota van Inlichtingen opgenomen. Deze Nota van Inlichtingen vormt een onlosmakelijk geheel van de selectiedocumenten. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan mondelinge uitlatingen door of namens de Gemeente.

4.4 Een Inschrijving doen

Het doen van een Inschrijving voor de selectieprocedure geschiedt door digitale toezending van het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende inschrijvingsformulier en de krachtens deze Selectieleidraad artikel 4.5 voorgeschreven overige documenten. Dit inschrijvingsformulier is als Bijlage 4 bij deze Selectieleidraad gevoegd en dient volledig te worden ingevuld, zonder de bestaande tekst van het inschrijvingsformulier aan te passen.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

De Inschrijving voor deze selectieprocedure dient uiterlijk 7 december 2015 ingediend te worden op www.TenderNed.nl . Een Inschrijving die na dit tijdstip is ontvangen wordt geacht niet te zijn gedaan en wordt niet in behandeling genomen.

De Inschrijving kan niet op andere wijze worden ingediend dan hier vermeld. Een Inschrijving die later dan 7 december 2015 op de voorgeschreven wijze wordt aangeboden, wordt wel geregistreerd maar niet in behandeling genomen.

Na ontvangst van de Inschrijving zal de Gemeente de inschrijver hiervan een ontvangstbevestiging.

4.5 Inhoud van een Inschrijving

Een Inschrijving zoals bedoeld in de voorliggende Selectieleidraad dient te bestaat een inschrijvingsformulier (bijlage 4), ongewijzigd, volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekent;

Onderdeel van het inschrijfformulier is de bieding op de optievergoeding.

Inschrijver verklaart door ondertekening van het inschrijvingsformulier:

- de voorwaarden in de Bouwenvelop, zonder voorbehoud te accepteren.
- de voorwaarden zoals verwoord in de voorliggende Selectieleidraad, waarbij inbegrepen de bijbehorende bijlagen en de bijbehorende Nota's van Inlichtingen, zonder voorbehoud te accepteren.
- zijn bod op de optievergoeding gestand te zullen doen tot 6 maanden na indiening van de Inschrijving;
- na Gunning aan hem de Optieovereenkomst (onder opschortende voorwaarde) tot stand komt, hij onvoorwaardelijk bereid is de grondprijs ad € [redacted] excl btw te aanvaarden en de geboden optievergoeding te zullen betalen. Met betaling van deze optievergoeding conform artikel 3.4. van de Optieovereenkomst verkrijgt de inschrijver het optierecht conform artikel 3.2 en 3.3 van de Optieovereenkomst. Tot slot vult inschrijver op het inschrijvingsformulier zijn planning in en verklaart zich hieraan te houden. Deze planning is bindend en past binnen de doorlooptijden genoemd in artikel 3.3. De definitieve planning wordt opgenomen in de Optieovereenkomst;
- Behoudens het geval waarin de Gemeente in strijdt met de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht of de algemene beginselen van behoorlijk bestuur handelt, verklaart Inschrijver dat hij de Gemeente nimmer aansprakelijk zal stellen op grond van het feit dat aan hem de betreffende Bouwkavel niet is gegund;
- Dat hij de Gemeente te vrijwaren voor enige schade, waaronder maar niet uitsluitend begrepen geleden vermogensschade, gemaakte kosten en gemiste kansen, die de Gemeente zou lijden in geval van toerekenbare tekortkoming in de nakoming door de inschrijvende ontwikkelaar van enige verplichting die hij heeft aanvaard door middel van de Inschrijving en deze verklaring;
- Conform de integriteitsverklaring zoals opgenomen in artikel 25 van de Optieovereenkomst op hem van toepassing is en daarmee overeenstemming te handelen.

Bij indiening van zijn Inschrijving dient de inschrijver de navolgende identificatiegegevens overleggen (in geval van een combinatie van ondernemingen voor ieder van de ondernemingen):

[redacted]

a) (Statutaire) naam en handelsna(a)m(en) van de onderneming (volgens het handelsregister van het land van vestiging);
b) Vestigingsadres van de onderneming (volgens het handelsregister van het land van vestiging);
c) Telefoonnummer(s) en e-mailadres van de onderneming;
d) Correspondentieadres ten behoeve van de selectie;
e) Rechtsvorm van de onderneming;
f) B.T.W.-registratienummer en/of nationaal fiscaal nummer volgens de nationale wetgeving van het land van vestiging;
g) Opgave van informatie over de persoon/personen die de onderneming rechtsgeldig kunnen vertegenwoordigen: volledige naam, functie binnen de onderneming, postadres, telefoonnummer, e-mailadres en kopie paspoort of rijbewijs, en eventuele beperkingen van de vertegenwoordigingsbevoegdheid;
h) Gewaarmerkt uittreksel handelsregister in het land van vestiging (niet ouder dan 3 maanden voor de datum van indiening van de Inschrijving);
i) in geval van een buitenlandse inschrijving: afdoende bewijs van oprichting van de entiteit en vertegenwoordigingsbevoegd van de vertegenwoordiger van deze entiteit, welk bewijs ten minste moet bestaan uit een daartoe strekkende *legal opinion* van een advocaat, notaris, rechtsinstantie of vergelijkbare expert of instelling welke opinie doorgaans binnen de Nederlandse rechtspraktijk wordt aanvaard.
j) Indien de inschrijver een combinatie van ondernemingen is, dient de inschrijver aan te geven welke onderneming (maximaal 1) als rechtsgeldig vertegenwoordiger van de combinatie jegens de Gemeente zal optreden. De Gemeente zal uitsluitend met de desbetreffende onderneming over de selectie correspondentie voeren.

De door inschrijver toegezonden bovengenoemde documenten hebben tezamen te gelden als een onherroepelijke Inschrijving.

In het geval dat een inschrijver niet aan deze voorwaarden voldoet, zal zijn Inschrijving als ongeldig buiten beschouwing worden gelaten. Alleen in het geval van administratieve onjuistheden in de inschrijving kan de gemeente beslissen de betreffende inschrijver twee werkdagen de tijd te geven de onjuistheid te herstellen en betreffende stuk(ken) opnieuw in te dienen.

4.6 Uitkomst biedingen op de optievergoedingen

Binnen deze selectieprocedure wordt geselecteerd op basis van het criterium hoogste onvoorwaardelijke bod op de optievergoeding.

Afhankelijk van het resultaat van de Inschrijvingen die de Gemeente ten aanzien van de Bouwkavel ontvangt, worden verschillende situaties onderscheiden, te weten:

4.6.1 Situatie A: één inschrijver met hoogste bod op de optievergoeding

In geval van Inschrijvingen van één of meerdere inschrijvers, waarbij de Inschrijving van één inschrijver het hoogste bod op de optievergoeding heeft voor de betreffende Bouwkavel dan zal het betreffende optierecht worden gegund – behoudens de in deze Selectiebrochure geformuleerde

[redacted]

voorbehouden – aan voornoemde inschrijver die de hoogste Inschrijving heeft gedaan, met welke inschrijver vervolgens de onder artikel 3.4 genoemde overeenkomsten worden gesloten.

4.6.2 Situatie B: meerdere inschrijvers met hetzelfde bod op de optievergoeding

Indien meerdere inschrijvers op een Bouwkavel hebben geboden, en de minimaal twee hoogste biedingen op de optievergoeding was gelijk aan elkaar, dan zullen deze inschrijvers schriftelijk worden uitgenodigd om deel te nemen aan een (nieuwe) biedingsronde.
Indien op basis van de biedingsformulieren geen één inschrijver een hogere Inschrijving heeft uitgebracht dan de andere inschrijvers, zal de Gemeente een notariële loting organiseren tussen de inschrijvers die dezelfde hoogste Inschrijving hebben uitgebracht. De betreffende inschrijvers zullen hiertoe door de Gemeente schriftelijk worden uitgenodigd. Aan de winnaar van de loting zal het betreffende optierecht – behoudens de in deze Selectiebrochure geformuleerde voorbehouden - worden gegund, met wie vervolgens de onder artikel 3.4 genoemde overeenkomsten worden gesloten.

4.7 Definitieve selectie: gunning

Alle inschrijvers die ten aanzien van de Bouwkavel een Inschrijving hebben gedaan, worden door de Gemeente zo spoedig mogelijk na het afronden van de betreffende selectieprocedure als omschreven schriftelijk op de hoogte gesteld van de uitslag van de selectieprocedure en daarmee de Gunning.
De Optieovereenkomst komt van rechtswege tot stand met de geselecteerde inschrijver met betrekking tot de Bouwkavel, onder de opschortende voorwaarde zoals omschreven in artikel 3.5 en artikel 3. 6

4.8 Ondertekenen Optieovereenkomst

Na bekendmaking van de definitieve Gunning, dient op verzoek van de gemeente ondertekening van de Optieovereenkomst plaats te vinden door de geselecteerde inschrijver. De geselecteerde inschrijver zal worden verzocht de Optievergoeding aan de gemeente te betalen conform het gestelde in 3.3 van deze Selectieleidraad en artikel 3.4 van de Optieovereenkomst.
De optieovereenkomst komt van rechtswege tot stand na Inschrijving en de daaropvolgende Gunning. De ondertekening is een formaliteit die binnen 4 weken moet plaatsvinden conform het bepaalde in artikel 3.4 van deze Selectiebrochure.

[redacted] [redacted] [redacted]

Bijlagen

Bijlage 1: Bouwenvelop 4a en 4b, d.d. 15 juli 2015

Bijlage 2: Concept Optieovereenkomst incl. bijlagen, d.d. 21 augustus 2015

Bijlage 3: Model erfpachtaanbieding incl. bijlagen d.d. 20 augustus 2015

Bijlage 4: Inschrijvingsformulier Selectie Bouwkavel 4a en 4b project Houthaven

Bijlage 5: Brochure Uitleg Bibobscreening en formulier Bibobscreening

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Bijlage 11

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Gemeente Amsterdam

Inschrijvingsformulier selectie bouwkavel 4a en 4b, Houthaven

De hierna te noemen Inschrijver (bij een combinatie alle combinanten vermelden):

Naam a.[1]: VORM Ontwikkeling B.V.

gevestigd te[2]: Veerweg 165, 3351HC, Papendrecht

Naam b.[1]: BPD Ontwikkeling B.V.

gevestigd te[2]: Westerdorpsstraat 66, 3871AZ, Hoevelaken

Naam c.[1]: n.v.t.

gevestigd te[2]: n.v.t.

Verklaart hierbij:

- Een Inschrijving te doen voor de selectie van bouwkavel 4a en 4b van het Project Houthaven te Amsterdam.
- Een onvoorwaardelijk bod op de optievergoeding voor kavel 4a en 4b te doen van:

  ad € [redacted]

  (zegge: [redacted] euro)

  exclusief BTW, prijspeil datum inschrijving;[3]

En welk bod hij gestand zal doen voor een periode van 6 maanden na indiening van de Inschrijving.

Toelichting
1 De statutaire naam van de Inschrijver dan wel de rechtspersoon die combinant is bij de Inschrijver.
2 De vestigingsplaats, met volledig adres en zo nodig vermelding van de provincie en het land.
3 Door Inschrijver in te vullen bedrag in getal en woord dat Inschrijver bereid is onvoorwaardelijk te betalen als optievergoeding voor kavel 4a en 4b.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Inschrijver verklaart door ondertekening van het inschrijvingsformulier:

- de voorwaarden in de Bouwenvelop, zonder voorbehoud te accepteren.
- de voorwaarden zoals verwoord in de voorliggende Selectieleidraad, waarbij inbegrepen de bijbehorende bijlagen en de bijbehorende Nota's van Inlichtingen, zonder voorbehoud te accepteren.
- zijn bod op de optievergoeding gestand te zullen doen tot 6 maanden na indiening van de inschrijving;
- na Gunning aan hem de Optieovereenkomst (onder opschortende voorwaarde) tot stand komt, hij onvoorwaardelijk bereid is de grondprijs ad € [redacted] excl btw te aanvaarden en de geboden optievergoeding te zullen betalen. Met betaling van deze optievergoeding conform artikel 3.4. van de Optieovereenkomst verkrijgt de inschrijver het optierecht conform artikel 3.2 en 3.3 van de Optieovereenkomst. Tot slot vult inschrijver op het inschrijvingsformulier zijn planning in en verklaart zich hieraan te houden. Deze planning is bindend en past binnen de doorlooptijden genoemd in artikel 3.3. De definitieve planning wordt opgenomen in de Optieovereenkomst;
- Behoudens het geval waarin de Gemeente in strijdt met de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht of de algemene beginselen van behoorlijk bestuur handelt, verklaart inschrijver dat hij de Gemeente nimmer aansprakelijk zal stellen op grond van het feit dat aan hem de betreffende Bouwkavel niet is gegund;
- Dat hij de Gemeente te vrijwaren voor enige schade, waaronder maar niet uitsluitend begrepen geleden vermogensschade, gemaakte kosten en gemiste kansen, die de Gemeente zou lijden in geval van toerekenbare tekortkoming in de nakoming door de inschrijvende ontwikkelaar van enige verplichting die hij heeft aanvaard door middel van de Inschrijving en deze verklaring;
- Conform de Integriteitsverklaring zoals opgenomen in artikel 25 van de Optieovereenkomst op hem van toepassing is en daarmee overeenstemming te handelen.

Aldus naar waarheid opgemaakt,

Gedaan te Amsterdam de 7 december 2015 (datum)

De inschrijver

[redacted] VORM Ontwikkeling B.V. b [redacted] handtekening)

BPD Ontwikkeling B.V.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Identificatiegegevens

Deze inschrijving dient te worden vergezeld van hierna genoemde stukken en informatie (in geval van een combinatie van ondernemingen voor ieder van de ondernemingen):

a) (Statutaire) naam en handelsna(a)m(en) van de onderneming (volgens het handelsregister van het land van vestiging);
b) Vestigingsadres van de onderneming (volgens het handelsregister van het land van vestiging);
c) Telefoonnummer(s) en e-mailadres van de onderneming;
d) Correspondentieadres ten behoeve van de selectie;
e) Rechtsvorm van de onderneming;
f) B.T.W.-registratienummer en/of nationaal fiscaal nummer volgens de nationale wetgeving van het land van vestiging;
g) Opgave van informatie over de persoon/personen die de onderneming rechtsgeldig kunnen vertegenwoordigen: volledige naam, functie binnen de onderneming, postadres, telefoonnummer, e-mailadres en kopie paspoort of rijbewijs, en eventuele beperkingen van de vertegenwoordigingsbevoegdheid;
h) Gewaarmerkt uittreksel handelsregister in het land van vestiging (niet ouder dan 3 maanden voor de datum van indiening van de inschrijving);
i) in geval van een buitenlandse inschrijving: afdoende bewijs van oprichting van de entiteit en vertegenwoordigingsbevoegd van de vertegenwoordiger van deze entiteit, welk bewijs ten minste moet bestaan uit een daartoe strekkende *legal opinion* van een advocaat, notaris, rechtsinstantie of vergelijkbare expert of instelling welke opinie doorgaans binnen de Nederlandse rechtspraktijk wordt aanvaard
j) Indien de inschrijver een combinatie van ondernemingen is, dient de inschrijver aan te geven welke onderneming (maximaal 1) als rechtsgeldig vertegenwoordiger van de combinatie jegens de Gemeente zal optreden. De Gemeente zal uitsluitend met de desbetreffende onderneming over de selectie correspondentie voeren.

[redacted]

Bijlage 12

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Gemeente Amsterdam

Wet Bibob en Vastgoedtransacties

Dit formulier is onderdeel van de Bibob-toets voor het aangaan van een vastgoedtransactie, waarbij de Gemeente Amsterdam als een private partij optreedt. De vragen gaan over de contractspartij, financiering, zakenpartners en zijn gericht op de vastgoedtransactie.
De Gemeente Amsterdam zorgt er zo voor dat alleen vastgoedtransacties worden gesloten met (rechts) personen die te goeder trouw zijn. Het ingevulde formulier en de nodige documenten levert u in bij het stadsdeel of de gemeentelijke dienst die uw vastgoedtransactie behandelt. Meer informatie over Bibob vindt u op www.amsterdam.nl/bibob.

Dit formulier is in overeenstemming met de Ministeriële Regeling Bibob-formulieren, d.d. 24 juni 2013, nr. 398136.

1. Algemeen

A. Om welke soort vastgoedtransactie gaat het?

- ☐ Koop vastgoedobject
- ☐ Verkoop vastgoedobject
- ☐ Huur vastgoedobject
- ☐ Verhuur van vastgoedobject
- ☐ Erfpacht (wijziging erfpachtrecht)
- ☐ Huur (indeplaatsstelling)
- ☐ Vestigen zakelijk recht
- ■ Optieovereenkomst
- ☐ Gebruik vastgoedobject
- ☐ Deelname aan een rechtspersoon, commanditaire vennootschap of een vennootschap onder firma die het eigendomsrecht of een zakelijk recht met betrekking tot een onroerende zaak heeft of die een onroerende zaak huurt of verhuurt

B. Wat is de locatie/ het adres waar de vastgoedtransactie op ziet?

Houthaven Amsterdam, eiland 4, kavel 4AB

2. Contractspartij vastgoedtransactie

Wordt de vastgoedtransactie gesloten als natuurlijk persoon of als rechtspersoon?

- ☐ Als natuurlijk persoon (ga naar vraag 3)
- ■ Als rechtspersoon (ga direct naar vraag 4)
- ☐ CV/VOF (ga direct naar vraag 4)

3. Gegevens contractspartij (natuurlijk persoon)

Achternaam	n.v.t.
Voornamen	n.v.t.
Geboortedatum	n.v.t.
Adres	n.v.t.
Burgerservicenummer (BSN)	n.v.t.
Telefoonnummer	n.v.t.
E-mail	n.v.t.

4. Gegevens contractspartij (rechtspersoon)

Ondernemingsvorm:

- ☐ Eenmanszaak
- ☐ Vennootschap onder firma (VOF)
- ☐ Commanditaire vennootschap (CV)
- ☐ Coöperatie
- ☐ Buitenlandse rechtspersoon
- ■ BV
- ☐ NV
- ☐ Vereniging
- ☐ Stichting
- ☐ Onderlinge waarborgmaatschappij
- ☐ Anders, namelijk:

Statutaire naam en statutaire vestigingsplaats (zoals op akte van oprichting)	VORM Ontwikkeling B.V., ROTTERDAM (bezoekadres: Vaerweg 165, 3351HC, PAPENDRECHT)
Handelsnamen	VORM Ontwikkeling B.V.
KvK – nummer	24.407.638
Telefoonnummer	+31 78 64 21 500
E-mail	post@vorm.nl | [redacted]@vorm.nl

LET OP! - Voeg een organogram bij zie bijlage 2
- Overleg de balansen en de winst- en verliesrekening van het meest recente boekjaar zie bijlage 3
- Overleg het aandeelhoudersregister en (indien van toepassing) het aandeelhoudersregister van de moedermaatschappij zie bijlage 4

[redacted]

[redacted]

[redacted]

5. Informatie herhaalde bibobscreening

A. Heeft u in de afgelopen twaalf maanden een Bibob-formulier bij de Gemeente Amsterdam ingeleverd?

☐ Nee, ga direct naar vraag 6
■ Ja, bij stadsdeel/dienst:

☐ Adres vastgoedtransactie/adres vergunning Datum n.v.t.
H.J.E. Wenckebachweg, 1096 AMSTERDAM (stadsblok A/B kop weespertrekvaart)

Soort vergunning/kenmerk vergunning/datum beschikking/vastgoedtransactie:
Optieovereenkomst

B. Zijn de bestuurders en/of aandeelhouders van de onderneming van de contractspartij in de afgelopen twaalf maanden gewijzigd?

■ Nee, ga direct naar vraag 7
☐ Ja (ga naar vraag 6)

6. Gegevens betrokkenen bij de contractspartij

Is of waren de contractspartij en de bestuurders en vennoten in de afgelopen vijf jaar:
- veroordeeld
- een schikking aangegaan met het Openbaar Ministerie
- anderszins als verdachte aangemerkt
- of is er een (gemeentelijke) bestuurlijke/ fiscale boete opgelegd?
- of is er een (gemeentelijk) handhavingsbesluit opgelegd (last onder dwangsom etc.)?

■ Nee
☐ Ja, namelijk

1. naam	datum	strafbaar feit
2. naam	datum	strafbaar feit
3. naam	datum	strafbaar feit

7. Betrokkenheid bij andere ondernemingen

☐ Nee
■ Ja, namelijk

Is of zijn de contractspartij en de overige betrokkenen bij uw onderneming in de afgelopen vijf jaar betrokken (geweest) bij andere Nederlandse en/of buitenlandse ondernemingen?

1. naam Zie allen, Organogram bijlage 1	onderneming
2. naam	onderneming
3. naam	onderneming
4. naam	onderneming
5. naam	onderneming

8. Financiering vastgoedtransactie

Geef aan hoe de vastgoedtransactie gefinancierd wordt.

Bedrag financiering vastgoedtransactie (totaal) € [redacted] (optiebedrag)

1. Eigen vermogen

eigen vermogen [redacted] percentage [redacted]

geef concreet en onderbouwd aan hoe dit eigen vermogen is verkregen

Ingehouden winst voorgaande jaren. Overige [redacted] door BPD Ontwikkeling B.V. (zie andere BIBOB)

[redacted]

[redacted]

[redacted]

2. Vreemd vermogen

1. naam financier n.v.t. bedrag n.v.t.

2. naam financier n.v.t. bedrag n.v.t.

3. naam financier n.v.t. bedrag n.v.t.

4. naam financier n.v.t. bedrag n.v.t.

- overleg een kopie van de financieringsovereenkomsten n.v.t.

9. Gebruik van het vastgoed

A: Wordt het vastgoedobject gekocht door een belegger of een eindgebruiker?
☐ Nee
■ Ja, namelijk Individuele kopers / eindgebruikers

B: Wat is de hoogte van de belegging?
€ Circa [redacted],-- v.o.n. incl. BTW

C: Wie is de eind/ hoofdgebruiker?
Individuele, particuliere kopers

10. Overige vastgoedtransacties en/of besluiten

A: Heeft u bij een gemeente in de afgelopen vijf jaar een vastgoedtransactie afgesloten?
☐ Nee
■ Ja, adres en datum
VORM Ontwikkeling B.V.: Optieovereenkomst Kop Weespertrekvaart d.d. 03-07-2015
VORM Ontwikkeling B.V.: Optieovereenkomst Zeeburgereiland blok 24 & 25 d.d. 20-02-2015
VORM Project 25 B.V.: Raamovereenkomst bouwkavel 5AB Houthaven d.d. 02-10-2014
VORM Project 26 B.V.: Raamovereenkomst bouwkavel 4DEF Houthaven d.d. 02-10-2014

B: Is er een vergunning voor een onderneming in het kader van de Wet milieubeheer, voor de horeca-, prostitutie- en/of speelautomatenhallen-branche en/of bouwactiviteiten aan de bestuurders, aandeelhouders of vennoten van de onderneming geweigerd of ingetrokken?
Nee

1. gemeente naam onderneming

2. gemeente naam onderneming

3. gemeente naam onderneming

C: Heeft een gemeente in de afgelopen vijf jaar een door de bestuurders, aandeelhouders of vennoten geëxploiteerde onderneming of een pand die in eigendom/erfpacht is van de onderneming of bestuurders of aandeelhouders van de onderneming op last van de Burgemeester gesloten?
■ Nee
☐ Ja, namelijk

1. gemeente n.v.t. naam onderneming n.v.t.

2. gemeente n.v.t. naam onderneming n.v.t.

3. gemeente n.v.t. naam onderneming n.v.t.

11. Ondertekening contractspartij / gemachtigde

Met ondertekening verklaar ik bovenstaand formulier naar waarheid te hebben ingevuld.

Naam VORM Ontwikkeling B.V. - [redacted]

Datum 14 december 2015

Handtekening [redacted]

Ondertekent u dit formulier als gemachtigde? Levert u dan een schriftelijk bewijs van machtiging in.

NB 1: U moet het Bibob-formulier volledig ingevuld inleveren of opsturen. Als u dit niet doet of als u weigert gegevens te verstrekken, heeft dat gevolgen voor uw voorgenomen transactie. De Gemeente Amsterdam heeft contractsvrijheid. Opzettelijk verschaffen van onjuiste informatie is strafbaar, net als het opzettelijk niet-verstrekken van informatie (artikel 227a en 227b, Wetboek van Strafrecht). De gemeente kan de vastgoedtransactie niet aangaan (artikel 9 lid 3 sub c wet Bibob).

NB 2: De Gemeente Amsterdam kan, nadat u dit formulier heeft ingeleverd, aanvullende gegevens van u vragen.

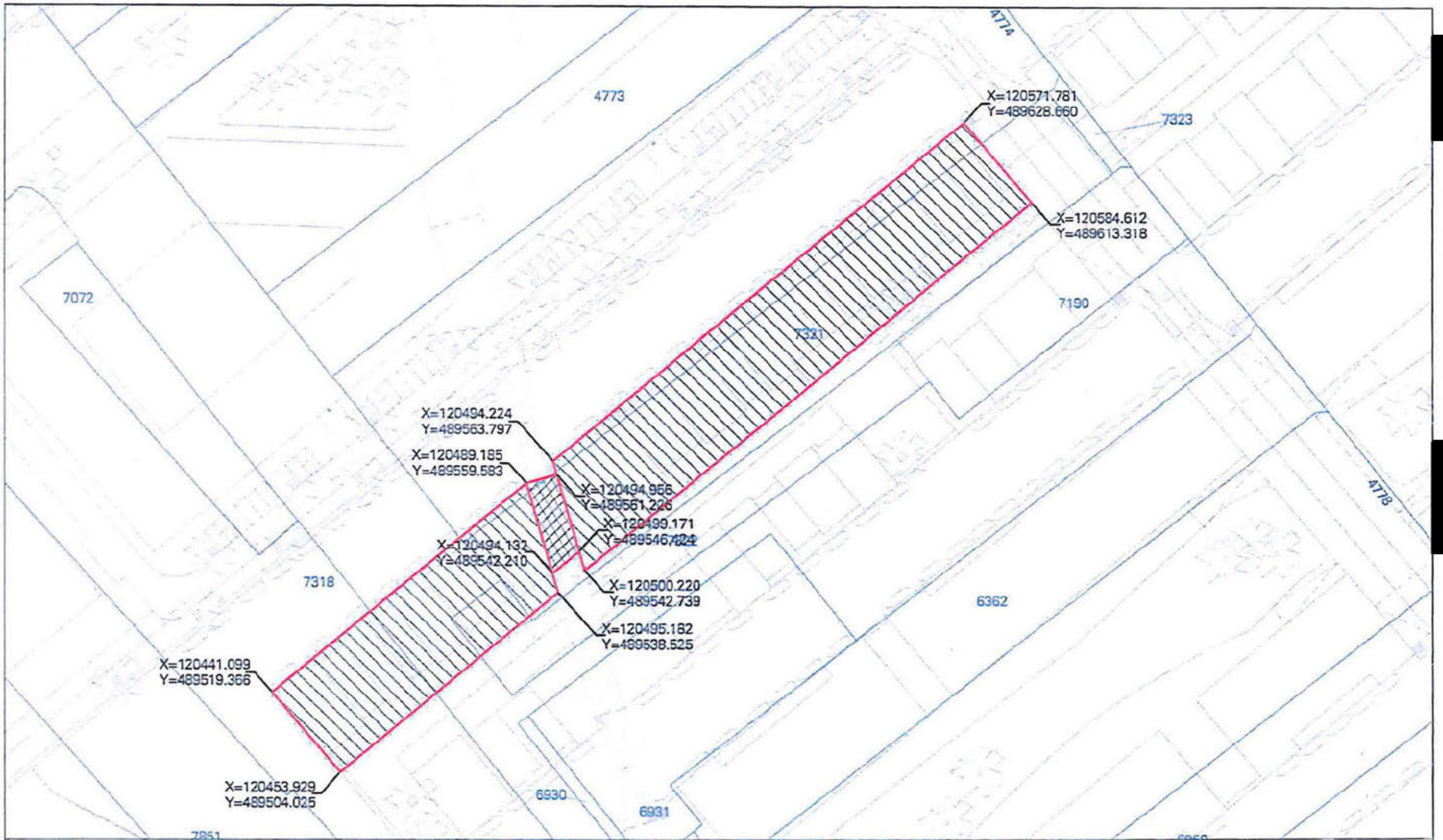
[redacted]

Bijlage 1:
Uitgiftetekening d.d. 15-04-2015

[redacted]

[redacted]

[redacted]


4774
4773
7323
X=120571.781
Y=489628.660
X=120584.612
Y=489613.318
7072
7190
7321
X=120494.224
Y=489563.797
X=120489.185
Y=489559.583
X=120494.956
Y=489561.226
X=120499.171
Y=489546.624
X=120494.132
Y=489542.210
7318
X=120500.220
Y=489542.739
6362
X=120495.182
Y=489538.525
4778
X=120441.099
Y=489519.366
X=120453.929
Y=489504.025
6930
6931
7851
N
SCHAAL: 1 : 1000
Erfpachtuitgifte Kavel 4a en 4b Houthaven
uit te geven grond=2111 m2 + 1165 m2
openbaar / erfdienstbaarheid
(vanwege parkeerbak) = 100 m2
Kadastrale gegevens(belast gedeeltelijk): ASD 07 K 04774, K 07318, K 07322, K 07321, K 09538
CONCEPT
Tek. nr.: 2015/08 HH
E-nummer:
Geb[redacted]
Datum: 15-04-2015
Gemeente Amsterdam

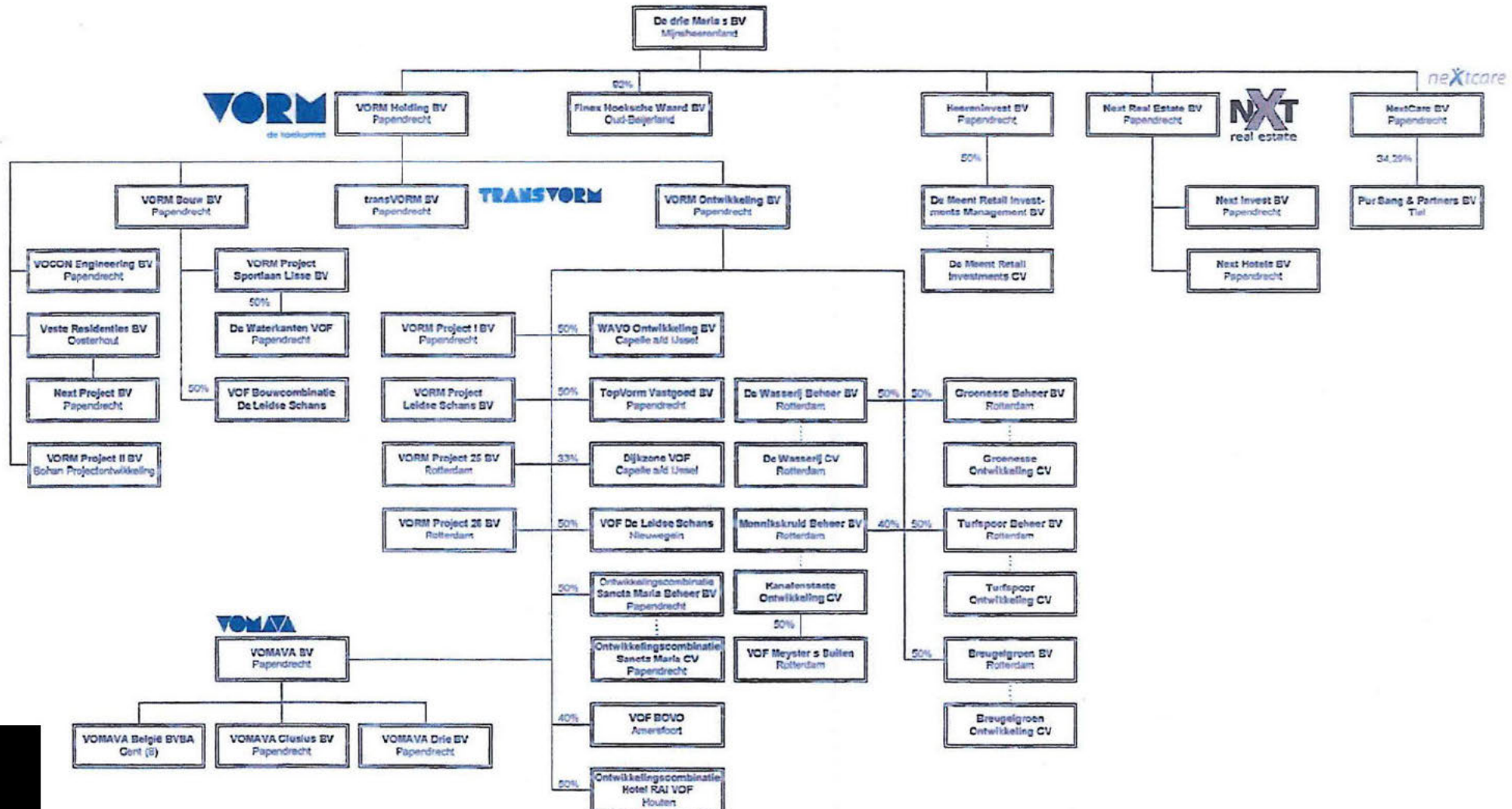
Bijlage 2:
Organogram d.d. 15-06-2015

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Naar de stand van juni 2015



Bijlage 3:
Balansen en de winst- en verliesrekening VORM Ontwikkeling B.V. 2014

VORM ONTWIKKELING B.V.,
PAPENDRECHT

JAARREKENING 2014

Veerweg 165
3351 HC Papendrecht

360892 / v2

[redacted]

[redacted]

[redacted]

INHOUDSOPGAVE

Directieverslag	**2**
Kengetallen	**3**
Jaarrekening	**4**
Balans per 31 december 2014	4
Winst-en-verliesrekening over 2014	5
Toelichting algemeen	6
Toelichting op de balans	11
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	16
Overige gegevens	**18**
Winstverdeling	18
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	19

[redacted]

[redacted]

[redacted]

DIRECTIEVERSLAG

Het directieverslag ligt ter inzage ten kantore van de vennootschap.

Papendrecht, 10 april 2015

De directie

Madox Holding B.V. Ing. [redacted]

KENGETALLEN

	2014	2013	2012	2011	2010
	€	€	€	€	€
Omzet	[redacted]				
Bedrijfsresultaat					
Resultaat voor belastingen					
Netto-resultaat					
Eigen vermogen					
Balanstotaal					
	%	%	%	%	%
Liquiditeit	[redacted]				
Solvabiliteit					

BALANS PER 31 DECEMBER 2014
(na verwerking van het resultaat)

	31 december 2014		31 december 2013	
	€	€	€	€
Vaste activa		[redacted]		
Immateriële vaste activa (1)				
Materiële vaste activa (2)				
Financiële vaste activa (3)				
Vlottende activa				
Voorraden (4)				
Vorderingen (5)				
Liquide middelen (6)				
Kortlopende schulden (7)				
Langlopende schulden (8)				
Voorzieningen (9)				
Eigen vermogen				
Geplaatst kapitaal (10)				
Agio				
Wettelijke reserve (11)				
Overige reserves (12)				

Papendrecht, 10 april 2015

De directie

Mudox Holding B.V. Ing. [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2014

	2014		2013	
	€	€	€	€
Netto-omzet (13)		[redacted]		
Overige bedrijfsopbrengsten				
Kosten van grond- en hulpstoffen en overige externe kosten				
Personeelskosten (14)				
Overige bedrijfskosten				
Bedrijfsresultaat				
Financiële baten en lasten				
Rentebaten (15)				
Rentelasten (16)				
Resultaat voor belastingen				
Belastingen (17)				
Aandeel in het resultaat van deelnemingen				
Netto-resultaat				

Papendrecht, 10 april 2015

De directie [redacted]

Mudax Holding B.V. Ing. [redacted]

[redacted]

[redacted]

TOELICHTING

Toelichting algemeen

De vennootschap heeft de jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 10 april 2015.

De vennootschap maakt gebruik van de vrijstelling tot consolidatie op basis van artikel 2:408 lid 1 BW. De cijfers van de vennootschap worden opgenomen in de geconsolideerde jaarrekeningen van moedermaatschappij VORM Holding B.V. te Papendrecht en van groepshoofd De drie Maria's B.V. te Mijnsheerenland.
Het hoofd van de groep waartoe de vennootschap behoort is De Drie Maria B.V. te Papendrecht. De cijfers van de rechtspersoon zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van De Drie Maria B.V., die wordt gedeponeerd ten kantore van het Handelsregister te Rotterdam. Op grond van RJ 360.104 maakt VORM Ontwikkeling B.V. gebruik van de vrijstelling tot het opstellen van het kasstroomoverzicht.

Activiteiten van de groep

De belangrijkste activiteiten van de groep bestaan uit het in opdracht van derden danwel voor eigen risico ontwikkelen en realiseren van vastgoedprojecten op het gebied van woning- en utiliteitsbouw.

Transacties met verbonden partijen

Door de vennootschap worden in het kader van haar gewone bedrijfsuitoefening transacties aangegaan met gelieerde vennootschappen, in casu participanten, waarbij de prijsvaststelling geschiedt tegen marktconforme prijzen, tenzij anders vermeld.

Grondslagen voor waardering

Algemeen

Voor zover niet anders vermeld, zijn de activa en passiva opgenomen voor de nominale waarde, zo nodig verminderd met noodzakelijk geachte voorzieningen.

Immateriële vaste activa

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:
- het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die een actief in zich bergt, zullen toekomen aan de vennootschap; en
- de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen dan wel de lagere realiseerbare waarde (hier de hoogste van de bedrijfswaarde en opbrengstwaarde). Het afschrijven van de immateriële vaste activa geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur van vijf jaar. De economische levensduur en afschrijvingsmethode worden aan het einde van ieder boekjaar opnieuw beoordeeld.

Materiële vaste activa

De vastgoedbeleggingen betreffen panden in exploitatie; deze worden gewaardeerd tegen de reële waarde. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de reële waarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Vervolgens wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd verminderd met een voorziening belasting-latentie.
De reële waarde van de panden in exploitatie wordt jaarlijks bepaald op basis van de theoretische netto-exploitatie-opbrengsten van de panden en een rentevoet gelijk aan de ROZ/IPD-Vastgoedindex, waar van toepassing rekening houdend met leegstand.

Financiële vaste activa

Deelnemingen met invloed van betekenis
Deelnemingen waarin de vennootschap invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, worden volgens de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Overeenkomstig deze methode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de vennootschap in de nettovermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van de vennootschap in het resultaat van de deelnemingen opgenomen.
Indien en voor zover de vennootschap niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Het aandeel van de vennootschap in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa, die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Verstrekte leningen en overige vorderingen
Verstrekte leningen en overige vorderingen zijn primaire financiële activa met vaste of bepaalbare betalingen die niet op een actieve markt zijn genoteerd. Bij de eerste verwerking van financiële activa worden deze opgenomen tegen reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. Deze leningen en vorderingen worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waarde-vermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.
De geamortiseerde kostprijs wordt bepaald door middel van de effectieve-rentemethode verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid. In de berekening wordt rekening gehouden met agio of disagio op het moment van verkrijging en transactiekosten en honoraria die een integraal onderdeel van de effectieve rentevoet zijn.

De vennootschap beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.
Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief, en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Voorraden

De voorraad onverkochte woningen wordt gewaardeerd tegen kostprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde.

Onderhanden projecten

Een onderhanden project in opdracht van derden (hierna: onderhanden project) is een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode.
De projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt, indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat (percentage of completion-methode).

Als het resultaat van een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, worden de opbrengsten alleen verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald en worden de projectkosten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de periode waarin ze zijn gemaakt (percentage of completion with zero profit-methode). Als er geen onzekerheden meer bestaan ten aanzien van het op betrouwbare wijze kunnen inschatten van het resultaat van een onderhanden project, worden de cumulatieve projectopbrengsten verwerkt in de winst-en-verliesrekening op basis van de mate van verrichte prestaties op het moment van het niet meer bestaan van onzekerheden.

Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten zullen overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De projectkosten bestaan uit de directe projectkosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project gebaseerd op het normale niveau van projectactiviteiten en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, zijn als voorraden (onderhanden werk of vooruitbetalingen op voorraden) of als overlopende activa verwerkt, indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten.

Een voorziening voor verwachte verliezen voor een project wordt in mindering gebracht op de post onderhanden project. Tevens worden de gedeclareerde termijnen in mindering gebracht op de post onderhanden project. Het nettobedrag per onderhanden project wordt verwerkt als actief of als schuld, indien het saldo van het onderhanden project een debet- respectievelijk creditstand vertoont.

Financiële verplichtingen

De financiële verplichtingen worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.
Bij de eerste opname van financiële verplichtingen worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met (in geval van een financiële verplichting die niet tegen reële waarde, met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, is opgenomen) de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Pensioenen

De aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt als last in de winst- en verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord. Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is, en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting.

[redacted]

De vennootschap heeft een pensioenregeling bij een verzekeringsmaatschappij. In het geval van een tekort bij de verzekeringsmaatschappij, heeft de vennootschap geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan het voldoen van toekomstige premies. Evenmin kunnen de groepsmaatschappijen rechten doen gelden op eventuele overschotten in de fondsen. Op basis van bovenstaande karakteristieken is het uitgangspunt dat in de verslagperiode de te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de verzekeringsmaatschappij verschuldigde pensioenpremies.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld en waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen.

Jubileumverplichtingen
De verplichtingen uit hoofde van toegezegde uitkeringen bij jubileum en pensionering zijn opgenomen tegen de contante waarde van de toekomstige uitkeringen, rekening houdend met vertrekkansen. De rekenrente bedraagt 4,5% (2013: 4,5%).

Grondslagen voor resultaatbepaling

Projectopbrengsten en projectkosten

De projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum verwerkt ('percentage of completion'-methode).

Bedrijfslasten

De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Financiële baten en lasten

Renteopbrengsten
Renteopbrengsten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten
Rente wordt toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Resultaten van niet-geconsolideerde deelnemingen

Resultaten van niet-geconsolideerde deelnemingen worden verantwoord overeenkomstig de netto-vermogenswaarde-methode.

Belastingen

De vennootschap maakt deel uit van de fiscale eenheid De drie Maria's B.V. Voor zover van toepassing vindt binnen deze fiscale eenheid onderlinge verrekening van vennootschapsbelasting plaats over het aan de vennootschap toe te rekenen aandeel in het belastbare resultaat van de fiscale eenheid, dat wordt berekend op basis van de verantwoorde resultaten, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

Belangrijkste schattingen en beoordelingen in de jaarrekening

Schattingen en beoordelingen worden voortdurend geëvalueerd en zijn gebaseerd op in het verleden opgedane ervaring en andere factoren, waaronder verwachtingen ten aanzien van toekomstige gebeurtenissen die zich gelet op de omstandigheden redelijkerwijs kunnen voordoen. VORM Holding B.V. maakt schattingen en doet veronderstellingen ten aanzien van de toekomst. De werkelijkheid kan afwijken van de gemaakte schattingen.

Onderhanden-projectresultaat

Projectopbrengsten en -kosten worden naar rato van de voortgang van de projecten verantwoord voor zover deze op een verantwoorde wijze kunnen worden vastgesteld. Verliesvoorzieningen op projecten worden genomen op het moment dat duidelijk is dat de kosten de opbrengsten van een project overstijgen. Per project wordt dit periodiek beoordeeld door de projectverantwoordelijke en het management van de betreffende werkmaatschappij. Deze beoordeling gebeurt met name op basis van de projectadministratie en kennis en ervaring van betrokkenen. Inherent aan dit proces is dat inschattingen worden gemaakt. De werkelijkheid kan hiervan afwijken.

Voorzieningen

Getroffen voorzieningen zijn gebaseerd op de beste verwachting van het management met betrekking tot de uiteindelijke uitstroom van middelen. De werkelijkheid kan hiervan afwijken.

Rente- en kredietrisico

VORM Ontwikkeling loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en rentedragende schulden. Gelet op aard en omvang van dit risico maakt de vennootschap geen gebruik van instrumenten om dit risico af te dekken.

VORM Ontwikkeling handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid te bepalen. Tevens heeft de vennootschap richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Bovendien bewaakt de vennootschap voortdurend haar vorderingen en hanteert de vennootschap een strikte aanmanings-procedure. Verder zijn er geen belangrijke concentraties van kredietrisico binnen de vennootschap.

TOELICHTING OP DE BALANS

Immateriële vaste activa (1)

	2014	2013
	€	€
6D Woning-modellen	[redacted]	

Het verloop van de post gedurende het verslagjaar was als volgt:

Balans per 1 januari
Investeringen
Afschrijvingen

Balans per 31 december

Cumulatieve afschrijvingen

Materiële vaste activa (2)

Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de beleggingen gedurende het verslagjaar was als volgt:

Balans per 1 januari
Investeringen
Desinvesteringen

Balans per 31 december

Financiële vaste activa (3)

Deelnemingen in groepsmaatschappijen
Niet-geconsolideerde participaties
Leningen aan groepsmaatschappijen

[redacted]

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2014	2013
	%	%
Dit betreft deelnemingen in:		
VORM Project 1 B.V., Papendrecht	100	100
VORM Project 25 B.V., Papendrecht	100	–
VORM Project 26 B.V., Papendrecht	100	–
VORM Project Leidse Schans B.V., Papendrecht	100	100
VoMaVa B.V., Papendrecht	100	100

Het verloop van de deelnemingen gedurende het verslagjaar was als volgt:

	€	€
Balans per 1 januari	[redacted]	
Stortingen en verwervingen		
Aandeel in het resultaat		
Balans per 31 december		

Niet-geconsolideerde participaties

	%	%
De Leidse Schans v.o.f., Nieuwegein	50	50
WAVO Ontwikkeling B.V., Capelle aan den IJssel	50	50
Groenesse Beheer B.V., Rotterdam	50	50
Breugelgroen B.V., Rotterdam	50	50
Monnikskruid B.V., Rotterdam	40	40
Turfspoor Beheer B.V., Rotterdam	50	50
De Wasserij Beheer B.V., Rotterdam	50	50
Ontwikkelingscombinatie Sancta Maria Bestuur B.V., Papendrecht	50	50
Zorgboulevard Zaanstad Beheer B.V., Gouda	50	–
Topvorm Vastgoed B.V., Papendrecht	50	50
Roemersveld Beheer B.V., Rotterdam	50	50
Dijkzone v.o.f., Capelle aan den IJssel	33	33
V.O.F. BOVO, Amersfoort	40	–

Het verloop van de deelnemingen gedurende het verslagjaar was als volgt:

	€	€
Balans per 1 januari	[redacted]	
Stortingen en verwervingen		
Terugbetalingen		
Aandeel in het resultaat		
Netto-vermogenswaarde per 31 december		
Opgenomen als voorziening op de aan participaties verstrekte leningen		
Balans per 31 december		

[redacted]

Leningen aan groepsmaatschappijen

	2014	2013
	%	%
Balans per 1 januari	[redacted]	
Verstrekt		
Voorziening op de aan participaties verstrekte leningen		
Balans per 31 december		

De leningen dragen een rente gelijk aan het driemaands Euribor-tarief met opslagen van 200 tot 350 basispunten.

Voorraden (4)

Gronden	[redacted]
Onderhanden werken	
Onverkochte woningen	

Vorderingen (5)

Handelsdebiteuren	[redacted]
Vorderingen op groepsmaatschappijen	
Vorderingen op geliieerde maatschappijen	
Nog te declareren op gereed werk	
Overige vorderingen en overlopende activa	

De vorderingen hebben overwegend een looptijd korter dan 1 jaar.

Liquide middelen (6)

Onder de liquide middelen is ultimo 2014 een bedrag van € [redacted] (2013: [redacted] aan tegoeden op geblokkeerde rekeningen begrepen.

Kortlopende schulden (7)

	2014	2013
	€	€
Onderhanden projecten	[redacted]	
Schulden aan kredietinstellingen		
Handelscrediteuren		
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Schulden aan gelieerde maatschappijen		
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Nog te betalen inzake gereed werk		
Overige schulden en overlopende passiva		

De verhoudingen met groepsmaatschappijen hebben overwegend een langlopend karakter. De overige schulden hebben een looptijd van korter dan 1 jaar. Over de grootste rekening-courantschuld aan groepsmaatschappijen wordt rente in rekening gebracht. De in 2014 gehanteerde rentevoet bedraagt 3,5% (2013: 4,5%).

Onderhanden projecten

Kosten onderhanden projecten	[redacted]
Verantwoorde projectresultaten	
Cumulatief verantwoorde projectopbrengsten	
Gefactureerde termijnen	
Totaalbedrag van de projecten met een debetsaldo	
Totaalbedrag van de projecten met een creditsaldo	

De projectopbrengsten van de onderhanden projecten zijn volgens de percentage of completion-methode in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Voor het bepalen van het percentage gereedheid is uitgegaan van de gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Kredietfaciliteiten

De vennootschap beschikt samen met haar zustermaatschappij VORM Ontwikkeling B.V. en haar moedermaatschappij VORM Holding B.V. bij de banken over een faciliteit van in totaal € [redacted] miljoen voor opname in rekening-courant en het financieren van projecten.
De voornaamste gestelde zekerheden betreffen:

- eerste hypotheek van in totaal € [redacted] miljoen op het bedrijfspand te Papendrecht;
- eerste hypotheek op uit de faciliteit gefinancierde gronden in ontwikkelingsprojecten van in totaal € [redacted]
- verpandingen van boekvorderingen en vorderingen uit aannemingsovereenkomsten;
- hoofdelijke aansprakelijkheid van de betrokken maatschappijen;
- achtergestelde lening verstrekt door De drie Maria's B.V. aan VORM Holding B.V. ter grootte van € [redacted]

[redacted]

Langlopende schulden (8)

	2014	2013
	€	€
Hypothecaire lening kredietinstellingen	[redacted]	

De door ING Bank verstrekte lening draagt een rente gelijk aan het 1-maands Euribortarief verhoogd met 225 basispunten. Als zekerheid is verstrekt het eerste recht van hypotheek op een deel van de erfpachtsrechten terzake van het project Sancta Maria en op het perceel grond van het project De Hooght te Papendrecht. De resterende looptijd van de lening is minder dan 5 jaar.

Voorzieningen (9)

Jubileumverplichtingen	[redacted]

De voorziening voor jubileumverplichtingen kan als langlopend worden beschouwd.

Geplaatst kapitaal (10)

Er zijn 100.000 gewone aandelen van € 100 nominaal geplaatst en volgestort.

Wettelijk reserve (11)

Stand per begin boekjaar	[redacted]
Mutatie boekjaar	
Stand per einde boekjaar	

De wettelijke reserve wordt aangehouden voor de geactiveerde kosten van 6D Woning-modellen (onderzoek en ontwikkeling).

Overige reserves (12)

Stand per begin boekjaar	[redacted]
Dividenduitkering	
Mutatie wettelijke reserve	
Uit voorstel resultaatbestemming	
Stand per einde boekjaar	

[redacted]

Niet in de balans opgenomen regelingen

	2014	2013
	€	€
Garanties en borgstellingen	[redacted]	

De vennootschap heeft zich in jegens een aantal kopers van een nieuwbouwwoning verplicht hun bestaande woning te kopen indien zij deze bij oplevering van de nieuwbouwwoning niet hebben weten te verkopen, dan wel het verschil tussen de bij de verkoop van de bestaande woning gerealiseerde prijs en een door de vennootschap afgegeven garantieprijs te vergoeden. De som van de aldus verstrekte garantieprijzen inzake de ultimo 2014 lopende verplichtingen bedraagt €[redacted]

De vennootschap is jegens de gemeente Berlicum de verplichting aangegaan tot onvoorwaardelijke afname in 2015 van percelen grond in deze gemeente voor een bedrag van €[redacted]

De vennootschap maakt deel uit van de fiscale eenheid De drie Marin's B.V.; zij is hoofdelijk aansprakelijk voor de door de fiscale eenheid verschuldigde belasting.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Netto-omzet (13)

De netto-omzet is geheel behaald in Nederland.

Personeelskosten (14)

	2014	2013
	€	€
Lonen en salarissen	[redacted]	
Sociale lasten		
Pensioenlasten		

Pensioenlasten

De vennootschap kent een pensioenregeling die gebaseerd is op de algemene Bouw-pensioenregeling en ondergebracht is bij een verzekeringsmaatschappij.

De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregelingen zijn:
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is 66 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, dat op risicobasis is verzekerd.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

Personeelsbezetting

Het gemiddelde aantal werknemers in Nederland (in fte's) gedurende het boekjaar bedraag 21 (2013: 20).

Bestuurders

Ten laste van het resultaat zijn bezoldigingen aan bestuurders van de vennootschap gekomen tot een bedrag van € [redacted] (2013: € [redacted]). In het bedrag over 2013 is een last uit hoofde van de Wet crisisheffing begrepen van € [redacted]

Accountantshonorarium

Op grond van artikel 2:382a lid 3 BW is geen informatie opgenomen over het accountantshonorarium.

[redacted]

Rentebaten (15)

	2014	2013
	€	€
Rentebaten groepsmaatschappijen	[redacted]	
Overige rentebaten		

Rentelasten (16)

Rentelasten banken	[redacted]	
Rentelasten groepsmaatschappijen		
Af: doorberekend aan ontwikkelingsprojecten		

Gezien het langlopend karakter van de rekening-courantverhouding met de vennootschap berekent VORM Bouw B.V. 3,5% (2013: 4,5%) rente over zijn vordering op de vennootschap.

Belastingen (17)

De effectieve belastingdruk bedraagt 39,5%, terwijl het toepasselijke tarief 25% bedraagt.

[redacted]

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire resultaatbestemmingsregeling

De resultaatbestemming vindt plaats overeenkomstig artikel 22 van de statuten. Daarin is het volgende bepaald.

1. De winst staat ter vrije beschikking van de Algemene Vergadering voor uitkering van dividend, reservering of zodanige andere doeleinden binnen het doel van de Vennootschap als die vergadering zal besluiten. Bij de berekening van het winstbedrag dat op elk Aandeel zal worden uitgekeerd komt slechts het bedrag van de verplichte stortingen op het nominale bedrag van de Aandelen in aanmerking.
2. De Vennootschap kan aan Aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst of reserves slechts uitkeringen doen tot ten hoogste het bedrag van de Uitkeerbare Reserves. Een besluit dat strekt tot uitkering heeft geen gevolgen zolang het Bestuur geen goedkeuring heeft verleend. Het Bestuur weigert slechts de goedkeuring indien zij weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de Vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden. Het bepaalde in artikel 2:216 leden 3 en 4 Burgerlijk Wetboek is van toepassing als de Vennootschap na de uitkering niet kan voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden. Bij de berekening van de verdeling van winst of andere uitkeringen tellen de Aandelen die de Vennootschap houdt niet mede, tenzij op die Aandelen een recht van vruchtgebruik rust of van die Aandelen certificaten zijn uitgegeven.
3. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de Jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
4. De Algemene Vergadering kan besluiten tot tussentijdse uitkeringen en/of tot uitkeringen ten laste van een reserve van de Vennootschap.
5. Tenzij de Algemene Vergadering een ander tijdstip vaststelt zijn dividenden onmiddellijk betaalbaar na vaststelling.
6. De vordering tot uitbetaling van dividend verjaart door verloop van vijf jaren.

Verwerking resultaat

Voorgesteld wordt de winst over 2014 ad [redacted] toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op het besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

[redacted]

Building a better working world

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de aandeelhouder van VORM Ontwikkeling B.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2014 van VORM Ontwikkeling B.V. te Papendrecht gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014 en de winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het directieverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende *Burgerlijk Wetboek* (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de *Nederlandse controlestandaarden*. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van VORM Ontwikkeling B.V. per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Building a better working world

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het directieverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het directieverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Rotterdam, 10 april 2015

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. [redacted] RA

Bijlage 4A:
Aandeelhoudersregister VORM Ontwikkeling B.V. d.d. 09-01-2007

[redacted]

REGISTER VAN AANDEELHOUDERS

van de
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid*
~~naamloze vennootschap*~~

VORM Ontwikkeling B.V.

naamswijziging in :

naamswijziging in :

gevestigd te : Rotterdam

wijziging vest.pl. :

wijziging vest.pl. :

opgericht bij akte op : 9 januari 2007

verleden voor : mr. [redacted]

notaris te : Rotterdam

depart. nr N.V./B.V.* : 1406717

Statuten gewijzigd:

bij akte op	: 17-09-2024	bij akte op	:
verleden voor	: [redacted]	verleden voor	:
notaris te	: Rotterdam	notaris te	:
bij akte op	:	bij akte op	:
verleden voor	:	verleden voor	:
notaris te	:	notaris te	:

Dit register telt zesentwintig genummerde en gewaarmerkte bladen, bevattende gegevens omtrent aandeelhouders, vruchtgebruikers en pandhouders van aandelen, alsmede certificaathouders. Dit register bevat de gegevens van de vennootschap

*** vanaf de datum van oprichting**

*~~vanaf~~

handtekening(en) directeur(en) en/of commissaris(sen)

[redacted]

* Doorhalen wat niet van toepassing is.

[redacted]

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

munteenheid aandelen: ~~NAG~~/EUR*

Aantal (en soort) aandelen; (evt.) nummers der aandelen	nominaal bedrag per aandeel	totaalbedrag (per soort)	paraaf dir./comm.
500.000 gewone	€ [redacted]	€ [redacted]	[redacted]
nrs 1 t/m 500.000			
Maatschappelijk kapitaal per 9 januari 2007		totaal € [redacted]	

Maatschappelijk kapitaal na uitbreiding of vermindering, na wijziging van het nominale bedrag of de soort van aandelen, dan wel wijziging van de munteenheid.	paraaf dir./comm.
Maatschappelijk kapitaal per ..... totaal €	

Maatschappelijk kapitaal na uitbreiding of vermindering, na wijziging van het nominale bedrag of de soort van aandelen, dan wel wijziging van de munteenheid.	paraaf dir./comm.
Maatschappelijk kapitaal per ..... totaal €	

Maatschappelijk kapitaal na uitbreiding of vermindering, na wijziging van het nominale bedrag of de soort van aandelen, dan wel wijziging van de munteenheid.	paraaf dir./comm.
Maatschappelijk kapitaal per ..... totaal €	

* doorhalen wat niet van toepassing is

[redacted]

[redacted]

[redacted]

GEPLAATST KAPITAAL

munteenheid aandelen: ~~NLG~~/EUR*

Aantal (en soort) aandelen; (evt.) nummers der aandelen	nominaal bedrag per aandeel	totaalbedrag (per soort)	paraaf dir./comm.
100.000 gewone	€ [redacted]		[redacted]
nrs. 1 t/m 100.000			
Geplaatst kapitaal per 9 januari 2007		totaal € [redacted]	

Geplaatst kapitaal na uitgifte van aandelen, na kapitaalvermindering, na wijziging van het nominale bedrag of de soort van aandelen, dan wel wijziging van de munteenheid.	paraaf dir./comm.
Geplaatst kapitaal per ... totaal	

Geplaatst kapitaal na uitgifte van aandelen, na kapitaalvermindering, na wijziging van het nominale bedrag of de soort van aandelen, dan wel wijziging van de munteenheid.	paraaf dir./comm.
Geplaatst kapitaal per ... totaal	

Geplaatst kapitaal na uitgifte van aandelen, na kapitaalvermindering, na wijziging van het nominale bedrag of de soort van aandelen, dan wel wijziging van de munteenheid.	paraaf dir./comm.
Geplaatst kapitaal per ... totaal	

* doorhalen wat niet van toepassing is

[redacted]

GEGEVENS PER AANDEELHOUDER

(volgestorte aandelen)

blad 1

AANDEELHOUDER

naam : Van der Vorm Beheer B.V.

adres : VORM Holding B.V. per 22 januari 2007
Veerweg 165, 3351 HC PAPENDRECHT

wijziging adres/naam* :

wijziging adres/naam* :

EERSTE INSCHRIJVING**

rechtsfeit van de verkrijging : uitgifte bij akte van oprichting van de vennootschap

datum verkrijging : 9 januari 2007

datum erkenning/betekening* :

betreft de aandelen

aantal (en soort) : 100.000 gewone

elk groot nominaal : € [redacted]

(evt.) nummers : 1 tot en met 100.000

datum inschrijving : 9 januari 2007

BIJZONDERHEDEN

handtekening(en)

[redacted]

MUTATIE**

rechtsfeit verkrijging/vervreemding* : akte van aandelenoverdracht verleden voor mr [redacted] notaris te Rotterdam

datum verkrijging/vervreemding* : 30 maart 2007

datum erkenning/betekening* : 30 maart 2007

betreft de aandelen

aantal (en soort) : 1 gewoon

elk groot nominaal : € [redacted] -

(evt.) nummers : 100.000

aandelen gehouden na mutatie

aantal (en soort) : 99.999 gewone

elk groot nominaal : € [redacted] -

(evt.) nummers : 1 tot en met 99.999

datum inschrijving : 30 maart 2007

BIJZONDERHEDEN

handtekening(en)

[redacted]

VERVOLG MUTATIES OP ACHTERZIJDE

PARAAF TER WAARMERKING BLAD 1

[redacted]

* doorhalen wat niet van toepassing is

** zie voor voorbeelden de **INVULINSTRUCTIE** achterin het register

[redacted]

[redacted]

GEGEVENS PER AANDEELHOUDER
(volgestorte aandelen)

blad 2

AANDEELHOUDER

naam : Madax Holding B.V.

wijziging naam :

adres : Veerweg 165, 3351 HC PAPENDRECHT

wijziging adres :

EERSTE INSCHRIJVING**

rechtsfeit van de verkrijging : akte van aandelenoverdracht verleden voor mr. [redacted] notaris te Rotterdam

datum verkrijging : 30 maart 2007

datum erkenning/~~betekening~~* : 30 maart 2007

betreft de aandelen

aantal (en soort) : 1 gewoon

elk groot nominaal : € [redacted],--

(evt.) nummers : 100.000

datum inschrijving : 30 maart 2007

BIJZONDERHEDEN

handtekening(en)

[redacted]

MUTATIE**

rechtsfeit verkrijging/vervreemding* :

datum verkrijging/vervreemding* :

datum erkenning/betekening* :

betreft de aandelen

aantal (en soort) :

elk groot nominaal :

(evt.) nummers :

aandelen gehouden na mutatie

aantal (en soort) :

elk groot nominaal :

(evt.) nummers :

datum inschrijving :

BIJZONDERHEDEN

handtekening(en)

VERVOLG MUTATIES OP ACHTERZIJDE

PARAAF TER WAARMERKING
BLAD 2

* doorhalen wat niet van toepassing is

** zie voor voorbeelden de **INVULINSTRUCTIE** achterin het register

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Bijlage 4B:
Aandeelhoudersregister VORM Holding B.V. d.d. 22-01-2007

[redacted]

AANDEELHOUDERSREGISTER

VAN

Van der Vorm Beheer B.V.

Dit register bevat zeventig genummerde bladzijden.

Het bevat de gegevens van de vennootschap ~~vanaf* de datum van oprichting/omzetting?~~ vanaf 20 maart 2003

Handtekening(en) Directie**

[redacted]

* doorhalen hetgeen niet van toepassing is
** indien statutair vereist ook handtekening Commissaris(sen)

[redacted]

GEGEVENS VAN DE VENNOOTSCHAP

Naam [redacted] vestiging

naam: Van der Vorm Beheer B.V.

naamswijziging op: 22-01-2007 nieuwe naam: VORM Holding BV

naamswijziging op: ..... nieuwe naam: .....

gevestigd te: Rotterdam

wijziging vestiging op: ..... nieuwe vestiging: .....

wijziging vestiging op: ..... nieuwe vestiging: .....

Oprichting

de vennootschap is ontstaan door oprichting/omzetting*

bij akte op: .....

verleden voor: .....

notaris te: .....

N.V./B.V.-nummer: .....

datum verklaring van geen bezwaar ('vvgb'): .....

Statutenwijzigingen

bij akte op: 22 januari 2007	bij akte op: .....
verleden voor: mr [redacted]	verleden voor: .....
notaris te: Rotterdam	notaris te: .....
datum vvgb: 5 december 2006	datum vvgb: .....
bij akte op:	bij akte op: .....
verleden voor:	verleden voor: .....
notaris te:	notaris te: .....
datum vvgb:	datum vvgb: .....
bij akte op:	bij akte op: .....
verleden voor:	verleden voor: .....
notaris te:	notaris te: .....
datum vvgb:	datum vvgb: .....

* doorhalen hetgeen niet van toepassing is (bij omzetting denke men aan een omzetting in een N.V./B.V. van een andere rechtspersoon dan een N.V./B.V.)

[redacted]

[redacted]

[redacted]

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Aantal en soort aandelen	nominaal bedrag per aandeel	totaalbedrag per soort	aantekening geplaatst door
5.000.000 A	EUR [redacted]	EUR [redacted]	naam:
5.000.000 B	EUR [redacted]	EUR [redacted]	functie: directeur
			datum inschrijving:
Maatschappelijk kapitaal bij oprichting	totaal EUR [redacted]		handtekening: [redacted]

Maatschappelijk kapitaal na verhoging of verlaging aantal aandelen, wijziging van de nominale waarde of de soort van de aandelen door statutenwijziging

			naam:
			functie:
			datum inschrijving:
Maatschappelijk kapitaal per		totaal	handtekening:

Maatschappelijk kapitaal na verhoging of verlaging aantal aandelen, wijziging van de nominale waarde of de soort van de aandelen door statutenwijziging

			naam:
			functie:
			datum inschrijving:
Maatschappelijk kapitaal per		totaal	handtekening:

Maatschappelijk kapitaal na verhoging of verlaging aantal aandelen, wijziging van de nominale waarde of de soort van de aandelen door statutenwijziging

			naam:
			functie:
			datum inschrijving:
Maatschappelijk kapitaal per		totaal	handtekening:

[redacted]

GEPLAATST KAPITAAL

Aantal en soort aandelen	nominaal bedrag per aandeel	totaalbedrag per soort	aantekening geplaatst door
1.150.000 A	EUR [redacted]	EUR [redacted]	naam:
1.150.000 B	EUR [redacted]	EUR	functie: directeur
			datum inschrijving: [redacted]
Geplaatst kapitaal bij oprichting	totaal EUR		handtekening: [redacted]

Geplaatst kapitaal na bijplaatsing, inkoop gevolgd door intrekking of wijziging van de nominale waarde of de soort van de aandelen door statutenwijziging

1.150.001 A	EUR [redacted]	EUR [redacted]	naam: D.H. [redacted]
1.150.000 B	EUR	EUR [redacted]	functie: directeur
			Datum inschrijving: 2 NOV. 2003 X
Geplaatst kapitaal per 29-11-2003	totaal EUR	[redacted]	handtekening: [redacted]

Geplaatst kapitaal na bijplaatsing, inkoop gevolgd door intrekking of wijziging van de nominale waarde of de soort van de aandelen door statutenwijziging

			naam:
			functie:
			datum inschrijving:
Geplaatst kapitaal per	totaal		handtekening:

[redacted]

GEGEVENS PER AANDEELHOUDER

(volgestorte aandelen)

Aandeelhouder

naam: Stichting Administratiekantoor Van der Vorm Beheer

adres: Veerweg 165, 3351 HC Papendrecht

indien een natuurlijk persoon, geboren te ..... op .....

naams- of adreswijziging: .....

per ..... paraaf .....

naams- of adreswijziging: .....

per ..... paraaf .....

naams- of adreswijziging: .....

per ..... paraaf .....

Eerste inschrijving

houder van (vermelden aantal, soort en nummering der aandelen): 1.150.000 aandelen A, nrs A1 tot en met A 1.150.000 en 1.150.000 aandelen B, nrs B1 tot en met B 1.150.000

verkregen op 28-12-1982 krachtens:* levering ten titel van beheer

(indien van toepassing) neergelegd in een akte, verleden voor Mr [redacted]

notaris te Rotterdam op .....

datum erkenning/betekening: 28-12-1982

datum van inschrijving: .....

Handtekening(en)

[redacted]

naam: .....

functie: Directeur

Wijziging

houder van (vermelden aantal, soort en nummering der aandelen): 0 aandelen

wijziging per 20 maart 2003 krachtens:* levering ten titel van beeindiging van beheer

(indien van toepassing) neergelegd in een akte, verleden voor Mr P.A. van Onzenoort

notaris te Rotterdam op 20 maart 2003

datum erkenning/betekening: 20 maart 2003

datum van inschrijving: .....

Handtekening

[redacted]

naam: .....

functie: directeur

* vermelden rechtsfeit verkrijging / wijziging (bijv. uitgifte, levering, verdeling, fusie, vererving of omwisseling toonderaandelen bij N.V.) en titel waarop de verkrijging / wijziging berust (bijv. koop, verkoop)

[redacted]

GEGEVENS PER AANDEELHOUDER

(volgestorte aandelen)

Aandeelhouder

naam: Ridaro NV

adres: Donkersteenweg 110 B-2930 Brasschaat (België)

indien een natuurlijk persoon, geboren te ..... op .....

naams- of adreswijziging: .....

per ..... paraaf .....

naams- of adreswijziging: .....

per ..... paraaf .....

naams- of adreswijziging: .....

per ..... paraaf .....

Eerste inschrijving

houder van (vermelden aantal, soort en nummering der aandelen): 1.150.000 aandelen A, nrs A 1 tot en met A 1.150.000 en 1.150.000 aandelen B, nrs B 1 tot en met B 1.150.000

verkregen op 20 maart 2003 krachtens:* levering ten titel van beëindiging van beheer

(indien van toepassing) neergelegd in een akte, verleden voor Mr [redacted]

notaris te Rotterdam op 20 maart 2003

datum erkenning/betekening: 20 maart 2003 Handtekening(en) [redacted]

datum van inschrijving: .....

naam: D. [redacted]

functie: directeur

Wijziging

houder van (vermelden aantal, soort en nummering der aandelen): 0 aandelen

.....

.....

wijziging per 20 maart 2003 krachtens:* verkoop, koop en levering

.....

(indien van toepassing) neergelegd in een akte, verleden voor Mr [redacted]

notaris te Rotterdam op 20 maart 2003

datum erkenning/betekening: 20 maart 2003 Handtekening [redacted]

datum van inschrijving: .....

naam: [redacted]

functie: directeur

* vermelden rechtsfeit verkrijging / wijziging (bijv. uitgifte, levering, verdeling, fusie, vererving of omwisseling toonderaandelen bij N.V.) en titel waarop de verkrijging / wijziging berust (bijv. koop, verkoop)

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

GEGEVENS PER AANDEELHOUDER

(volgestorte aandelen)

Aandeelhouder

naam: De drie Maria's B.V.

adres: 3271 BD Rijnsheerenland, Hoflaan 9

indien een natuurlijk persoon, geboren te ..... op .....

naams- of adreswijziging: .....

per ..... paraaf .....

naams- of adreswijziging: .....

per ..... paraaf .....

naams- of adreswijziging: .....

per ..... paraaf .....

Eerste inschrijving

houder van (vermelden aantal, soort en nummering der aandelen): 1.150.000 aandelen A, nrs A 1 tot en met A 1.150.000 en 1.150.000 aandelen B, nrs B 1 tot en met B 1.150.000

verkregen op 20 maart 2003 krachtens:* verkoop, koop en levering

(indien van toepassing) neergelegd in een akte, verleden voor Mr [redacted]

notaris te Rotterdam op 20 maart 2003

datum erkenning/betekening: 20 maart 2003 Handte[redacted]

datum van inschrijving: .....

naam: [redacted]

functie: directeur

Wijziging

houder van (vermelden aantal, soort en nummering der aandelen): .....

.....

.....

wijziging per ..... krachtens:* .....

.....

(indien van toepassing) neergelegd in een akte, verleden voor .....

notaris te ..... op .....

datum erkenning/betekening: ..... Handtekening(en)

datum van inschrijving: .....

naam [redacted]

funct[redacted]

directeur

* vermelden rechtsfeit verkrijging / wijziging (bijv. uitgifte, levering, verdeling, fusie, vererving of omwisseling toonderaandelen bij N.V.) en titel waarop de verkrijging / wijziging berust (bijv. koop, verkoop)

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Wijziging

houder van (vermelden aantal, soort en nummering der aandelen): .....

.....

.....

wijziging per ..... krachtens:* .....

.....

(indien van toepassing) neergelegd in een akte, verleden voor .....

notaris te ..... op .....

datum erkenning/betekening: ..... Handtekening(en)

datum van inschrijving: .....

naam: .....

functie: .....

Wijziging

houder van (vermelden aantal, soort en nummering der aandelen): .....

.....

.....

wijziging per ..... krachtens:* .....

.....

(indien van toepassing) neergelegd in een akte, verleden voor .....

notaris te ..... op .....

datum erkenning/betekening: ..... Handtekening(en)

datum van inschrijving: .....

naam: .....

functie: .....

~~BESLAG~~

Ruimte voor aantekeningen ~~in het kader van beslag~~: * alle geplaakte aandelen zijn bezwaard met een eerste rang pandrecht en een tweede rang pandrecht (akte PA van Onzenoort 17 juni 2005)

*Op 26 augustus 2004 is de schuld voldaan als bedoeld in de akte van verpanding aandelen in Van der Vorm Beheer B.V. (I. & P.) Op 17 juni 2003 verleden voor Mr. [redacted], als gevolg waarvan het eerste rang en tweede rang pandrecht is geëindigd op 26 augustus 2004.

* vermelden rechtsfeit wijziging (bijv. uitgifte, levering, verdeling, fusie, vèr[redacted] N.V.) en titel waarop de wijziging berust (bijv. koop, verkoop)

Getekend [redacted]

GEGEVENS PER AANDEELHOUDER

(volgestorte aandelen)

Aandeelhouder

naam: Madax Holding B.V.

adres: Veerweg 165, 3351 HC Papendrecht

indien een natuurlijk persoon, geboren te ..... op .....

naams- of adreswijziging: .....

per ..... paraaf .....

naams- of adreswijziging: .....

per ..... paraaf .....

naams- of adreswijziging: .....

per ..... paraaf .....

Eerste inschrijving

houder van (vermelden aantal, soort en nummering der aandelen): 1 aandeel A, genummerd A1.150.001

verkregen op 28 november 2003 krachtens:* uitgifte

(indien van toepassing) neergelegd in een akte, verleden voor Mr [redacted]

notaris te Rotterdam op 28 november 2003

datum erkenning/betekening: .....

datum van inschrijving: .....

Handt[redacted]

naam: [redacted]

functie: directeur

Wijziging

houder van (vermelden aantal, soort en nummering der aandelen): .....

wijziging per ..... krachtens:* .....

(indien van toepassing) neergelegd in een akte, verleden voor .....

notaris te ..... op .....

datum erkenning/betekening: .....

datum van inschrijving: .....

Handtekening(en)

naam: .....

functie: .....

* vermelden rechtsfeit verkrijging / wijziging (bijv. uitgifte, levering, verdeling, fusie, verkrijging of omwisseling toonderaandelen bij N.V.) en titel waarop de verkrijging / wijziging berust (bijv. koop, verkoop)

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Gemeente Amsterdam

Wet Bibob en Vastgoedtransacties

Dit formulier is onderdeel van de Bibob-toets voor het aangaan van een vastgoedtransactie, waarbij de Gemeente Amsterdam als een private partij optreedt. De vragen gaan over de contractspartij, financiering, zakenpartners en zijn gericht op de vastgoedtransactie.
De Gemeente Amsterdam zorgt er zo voor dat alleen vastgoedtransacties worden gesloten met (rechts) personen die te goeder trouw zijn. Het ingevulde formulier en de nodige documenten levert u in bij het stadsdeel of de gemeentelijke dienst die uw vastgoedtransactie behandelt. Meer informatie over Bibob vindt u op www.amsterdam.nl/bibob.

Dit formulier is in overeenstemming met de Ministeriële Regeling Bibob-formulieren, d.d. 24 juni 2013, nr. 398136.

1. Algemeen

A. Om welke soort vastgoedtransactie gaat het?

- ☐ Koop vastgoedobject
- ☐ Verhuur van vastgoedobject
- ☐ Vestigen zakelijk recht
- ☐ Verkoop vastgoedobject
- ☐ Erfpacht (wijziging erfpachtrecht)
- ☒ Optieovereenkomst
- ☐ Huur vastgoedobject
- ☐ Huur (indeplaatsstelling)
- ☐ Gebruik vastgoedobject

☐ Deelname aan een rechtspersoon, commanditaire vennootschap of een vennootschap onder firma die het eigendomsrecht of een zakelijk recht met betrekking tot een onroerende zaak heeft of die een onroerende zaak huurt of verhuurt

B. Wat is de locatie/ het adres waar de vastgoed-transactie op ziet?

2. Contractspartij vastgoedtransactie

Wordt de vastgoedtransactie gesloten als natuurlijk persoon of als rechtspersoon?

- ☐ Als natuurlijk persoon (ga naar vraag 3)
- ☒ Als rechtspersoon (ga direct naar vraag 4)
- ☐ CV/VOF (ga direct naar vraag 4)

3. Gegevens contractspartij (natuurlijk persoon)

Achternaam

Voornamen

Geboortedatum

Adres

Burgerservicenummer (BSN)

Telefoonnummer

E-mail

4. Gegevens contractspartij (rechtspersoon)

Ondernemingsvorm:

- ☐ Eenmanszaak
- ☐ Vennootschap onder firma (VOF)
- ☐ Commanditaire vennootschap (CV)
- ☐ Coöperatie
- ☐ Buitenlandse rechtspersoon
- ☒ BV
- ☐ NV
- ☐ Vereniging
- ☐ Stichting
- ☐ Onderlinge waarborgmaatschappij
- ☐ Anders, namelijk:

Statutaire naam en statutaire vestigingsplaats (zoals op akte van oprichting): BPD Ontwikkeling B.V te Hoevelaken

Handelsnamen: BPD Ontwikkeling

KvK – nummer: 08013158 (vest. Nr 000016170181)

Telefoonnummer: 023 530 66 03

E-mail: [redacted]@bpd.nl

LET OP! - Voeg een organogram bij
- Overleg de balansen en de winst- en verliesrekening van het meest recente boekjaar
- Overleg het aandeelhoudersregister en (indien van toepassing) het aandeelhoudersregister van de moedermaatschappij

[redacted]

[redacted]

[redacted]

5. Informatie herhaalde bibobscreening

A. Heeft u in de afgelopen twaalf maanden een Bibob-formulier bij de Gemeente Amsterdam ingeleverd?

- ☐ Nee, ga direct naar vraag 6
- ☒ Ja, bij stadsdeel/dienst: Stadsdeel West
- ☒ Adres vastgoedtransactie/adres vergunning: Hauthaven Eiland 2 Landdeel — Datum: 7/10/15
- Soort vergunning/kenmerk vergunning/datum beschikking/vastgoedtransactie: bouwaanvraag

B. Zijn de bestuurders en/of aandeelhouders van de onderneming van de contractspartij in de afgelopen twaalf maanden gewijzigd?

- ☒ Nee, ga direct naar vraag 7
- ☐ Ja (ga naar vraag 6)

6. Gegevens betrokkenen bij de contractspartij

Is of waren de contractspartij en de bestuurders en vennoten in de afgelopen vijf jaar:

- veroordeeld
- een schikking aangegaan met het Openbaar Ministerie
- anderszins als verdachte aangemerkt
- of is er een (gemeentelijke) bestuurlijke/ fiscale boete opgelegd?
- of is er een (gemeentelijk) handhavingsbesluit opgelegd (last onder dwangsom etc.)?

- ☒ Nee
- ☐ Ja, namelijk

1. naam	datum	strafbaar feit
2. naam	datum	strafbaar feit
3. naam	datum	strafbaar feit

7. Betrokkenheid bij andere ondernemingen

- ☒ Nee
- ☐ Ja, namelijk

Is of zijn de contractspartij en de overige betrokkenen bij uw onderneming in de afgelopen vijf jaar betrokken (geweest) bij andere Nederlandse en/of buitenlandse ondememingen?

1. naam	onderneming
2. naam	onderneming
3. naam	onderneming
4. naam	onderneming
5. naam	onderneming

8. Financiering vastgoedtransactie

Geef aan hoe de vastgoedtransactie gefinancierd wordt.

Bedrag financiering vastgoedtransactie (totaal) € [redacted] Huursom € per

1. Eigen vermogen

eigen vermogen [redacted] percentage [redacted]

geef concreet en onderbouwd aan hoe dit eigen vermogen is verkregen

Rabo vastgoedgroep - resultaat
overige soc. gefinancierd door
Vorm Ontwikkeling BV

[redacted]

[redacted]

[redacted]

2. Vreemd vermogen

1. naam financier — bedrag

2. naam financier — bedrag

3. naam financier — bedrag

4. naam financier — bedrag

- overleg een kopie van de financieringsovereenkomsten

9. Gebruik van het vastgoed

A: Wordt het vastgoedobject gekocht door een belegger of een eindgebruiker?
☐ Nee
☒ Ja, namelijk eindgebruiker

B: Wat is de hoogte van de belegging?
€

C: Wie is de eind/hoofdgebruiker?
particuliere kopers

10. Overige vastgoedtransacties en/of besluiten

A: Heeft u bij een gemeente in de afgelopen vijf jaar een vastgoedtransactie afgesloten?
☐ Nee
☒ Ja, adres en datum o.a. Houthaven, Laan van Spartaan

B: Is er een vergunning voor een onderneming in het kader van de Wet milieubeheer, voor de horeca-, prostitutie- en/of speelautomatenhallenbranche en/of bouwactiviteiten aan de bestuurders, aandeelhouders of vennoten van de onderneming geweigerd of ingetrokken?

1. gemeente — naam onderneming

2. gemeente — naam onderneming

3. gemeente — naam onderneming

C: Heeft een gemeente in de afgelopen vijf jaar een door de bestuurders, aandeelhouders of vennoten geëxploiteerde onderneming of een pand die in eigendom/erfpacht is van de onderneming of bestuurders of aandeelhouders van de onderneming op last van de Burgemeester gesloten?
☒ Nee
☐ Ja, namelijk

1. gemeente — naam onderneming

2. gemeente — naam onderneming

3. gemeente — naam onderneming

11. Ondertekening contractspartij / gemachtigde

[redacted] staand formulier naar waarheid te hebben ingevuld.

Naam [redacted]

Datum 14 december 2019

Handtekening [redacted]

Ondertekent u dit formulier als gemachtigde? Levert u dan e[redacted]

NB 1: U moet het Bibob-formulier volledig ingevuld inleveren of opsturen. Als u dit niet doet of als u weigert gegevens te verstrekken, heeft dat gevolgen voor uw voorgenomen transactie. De Gemeente Amsterdam heeft contractsvrijheid. Opzettelijk verschaffen van onjuiste informatie is strafbaar, net als het opzettelijk niet-verstrekken van informatie (artikel 227a en 227b, Wetboek van Strafrecht). De gemeente kan de vastgoedtransactie niet aangaan (artikel 9 lid 3 sub c wet Bibob).

NB 2: De Gemeente Amsterdam kan, nadat u dit formulier heeft ingeleverd, aanvullende gegevens van u vragen.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

AANDEELHOUDERSREGISTER

KONINKLIJKE NOTARIËLE BROEDERSCHAP

AANDEELHOUDERSREGISTER

VAN

~~Bouwfonds Ontwikkeling BV~~
Bouwfonds [redacted] Ontwikkeling B.V.
gevestigd te Hoevelaken

Dit register bevat zeventig genummerde bladzijden.

Het bevat de gegevens van de vennootschap vanaf* de datum van

oprichting/~~omzetting~~ / vanaf 6 maart

negentienhonderd vierenzestig

Handtekening(en) Directie**

[redacted]

[redacted]

* doorhalen hetgeen niet van toepassing is
** indien statutair vereist ook handtekening Commissaris(sen)

[redacted]

[redacted]

[redacted]

INHOUDSOPGAVE

Toelichting	5
Gegevens van de vennootschap	8
– naam en vestiging	8
– oprichting	8
– statutenwijzigingen	8
– maatschappelijk kapitaal	9
– geplaatst kapitaal	10
– gestort kapitaal	12
Gegevens per aandeelhouder (volgestorte aandelen)	14
Gegevens per vruchtgebruiker/pandhouder	44
Gegevens per aandeelhouder (niet-volgestorte aandelen)	54
Gegevens wettelijk pandrecht	64
Modellen voor uittreksels uit het register	66
– ten behoeve van aandeelhouders	66
– ten behoeve van een vruchtgebruiker of pandhouder van aandelen, dan wel ten behoeve van een houder van aandelen waarop een recht van vruchtgebruik of een pandrecht is gevestigd	67
Index namen aandeelhouders, vruchtgebruikers, pandhouders	69
Index nummers aandelen	70

GEGEVENS VAN DE VENNOOTSCHAP

Naam en vestiging

naam: Bouwfonds Ontwikkeling BV

naamswijziging op: 1-1-2003 nieuwe naam:

naamswijziging op: 19 nieuwe naam:

gevestigd te: Hoevelaken, Westerdorpstraat 66, 3871 CA

wijziging vestiging op: 19 nieuwe vestiging:

wijziging vestiging op: 19 nieuwe vestiging:

Oprichting

de vennootschap is ontstaan door oprichting/~~omzetting~~*

bij akte op: 6 maart 1964

verleden voor: mr. [redacted]

notaris te: Assen

N.V./B.V.-nummer: 84.757

datum verklaring van geen bezwaar ('vvgb'):

Statutenwijziging

bij akte op: 16 maart 1973

verleden voor: mr. [redacted]

notaris te: Amersfoort

datum vvgb:

bij akte op: 29 april 1975

verleden voor: mr. [redacted]

notaris te: Amersfoort

datum vvgb:

bij akte op: 24 december 1991

verleden voor: mr. [redacted]

notaris te: Amsterdam

datum vvgb: 19 december 1991

bij akte op: 18 april 2001

verleden voor: mr. [redacted]

notaris te: Amersfoort

datum vvgb: 28 maart 2001

bij akte op: 1 januari 2003

verleden voor: mr. [redacted]

notaris te: Amsterdam

datum vvgb: 22 november 2002

bij akte op: 26 januari 2005

verleden voor: mr. [redacted]

notaris te: Amsterdam

datum vvgb:

* doorhalen hetgeen niet van toepassing is (bij omzetting denke men aan een omzetting in een N.V./B.V. van een andere rechtspersoon dan een N.V./B.V.)

[redacted] [redacted] [redacted]

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Aantal en soort aandelen	nominaal bedrag per aandeel	totaal bedrag per soort	aantekening geplaatst door
25.000 gewone	~~NLG~~ € [redacted]	~~NLG~~ [redacted]	naam:
.....	NLG	NLG. [redacted]	functie: .....
.....	NLG	NLG. [redacted]	datum inschrijving: .....
Maatschappelijk kapitaal bij oprichting totaal	~~NLG~~ [redacted]		handtekening:

Maatschappelijk kapitaal na verhoging of verlaging aantal aandelen, wijziging van de nominale waarde of de soort van de aandelen door statutenwijziging

.....	NLG	NLG	naam: .....
.....	NLG	NLG	functie: .....
.....	NLG	NLG	datum inschrijving: .....
Maatschappelijk kapitaal per	totaal	NLG	handtekening:

Maatschappelijk kapitaal na verhoging of verlaging aantal aandelen, wijziging van de nominale waarde of de soort van de aandelen door statutenwijziging

.....	NLG	NLG	naam: .....
.....	NLG	NLG	functie: .....
.....	NLG	NLG	datum inschrijving: .....
Maatschappelijk kapitaal per	totaal	NLG	handtekening:

Maatschappelijk kapitaal na verhoging of verlaging aantal aandelen, wijziging van de nominale waarde of de soort van de aandelen door statutenwijziging

.....	NLG	NLG	naam: .....
.....	NLG	NLG	functie: .....
.....	NLG	NLG	datum inschrijving: .....
Maatschappelijk kapitaal per	totaal	NLG	handtekening:

[redacted] [redacted] [redacted]

GEPLAATST KAPITAAL

Aantal en soort aandelen	nominaal bedrag per aandeel	totaal bedrag per soort	aantekening geplaatst door
10.000 gewone	~~NLG~~ [redacted]	~~NLG~~ [redacted]	naam:
	NLG	NLG	functie:
	NLG	NLG	datum inschrijving:
Geplaatst kapitaal bij oprichting	totaal	~~NLG~~ € [redacted]	handtekening:

Geplaatst kapitaal na bijplaatsing, inkoop gevolgd door intrekking of wijziging van de nominale waarde of de soort van de aandelen door statutenwijziging

	NLG	NLG	naam:
	NLG	NLG	functie:
	NLG	NLG	datum inschrijving:
Geplaatst kapitaal per	totaal	NLG	handtekening:

Geplaatst kapitaal na bijplaatsing, inkoop gevolgd door intrekking of wijziging van de nominale waarde of de soort van de aandelen door statutenwijziging

	NLG	NLG	naam:
	NLG	NLG	functie:
	NLG	NLG	datum inschrijving:
Geplaatst kapitaal per	totaal	NLG	handtekening:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

GESTORT KAPITAAL

Alle geplaatste aandelen zijn volgestort voorzover niet anders is vermeld*

Aantal en soort aandelen	nominaal bedrag per aandeel	totaal gestort bedrag per soort	aantekening geplaatst door
10.000 gewone	~~NLG~~ € [redacted]	~~NLG~~ € [redacted]	naam:
	NLG	NLG	functie:
	NLG	NLG	datum inschrijving:
Gestort kapitaal bij oprichting	totaal	~~NLG~~ € [redacted]	handtekening:

Gestort kapitaal na bijstorting of wijziging van de nominale waarde of de soort van de aandelen door statutenwijziging

	NLG	NLG	naam:
	NLG	NLG	functie:
	NLG	NLG	datum inschrijving:
Gestort kapitaal per	totaal	NLG	handtekening:

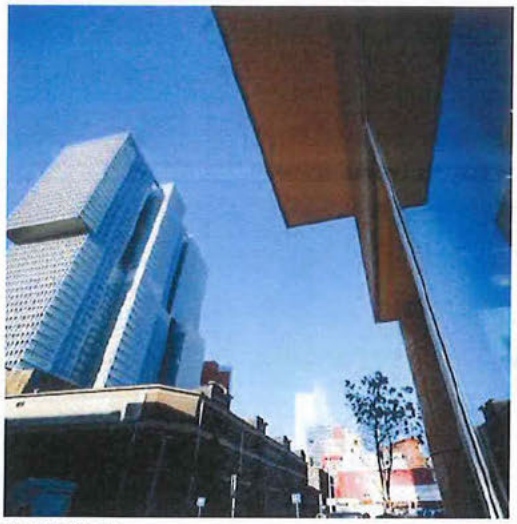
Gestort kapitaal na bijstorting of wijziging van de nominale waarde of de soort van de aandelen door statutenwijziging

	NLG	NLG	naam:
	NLG	NLG	functie:
	NLG	NLG	datum inschrijving:
Gestort kapitaal per	totaal	NLG	handtekening:

* blz. 12 en 13 alleen in te vullen indien de venno[redacted]lgestorte aandelen kent

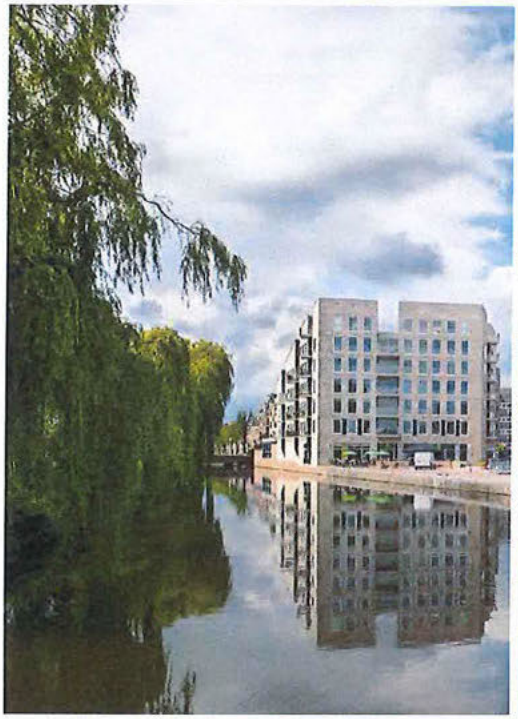
[redacted]

[redacted]













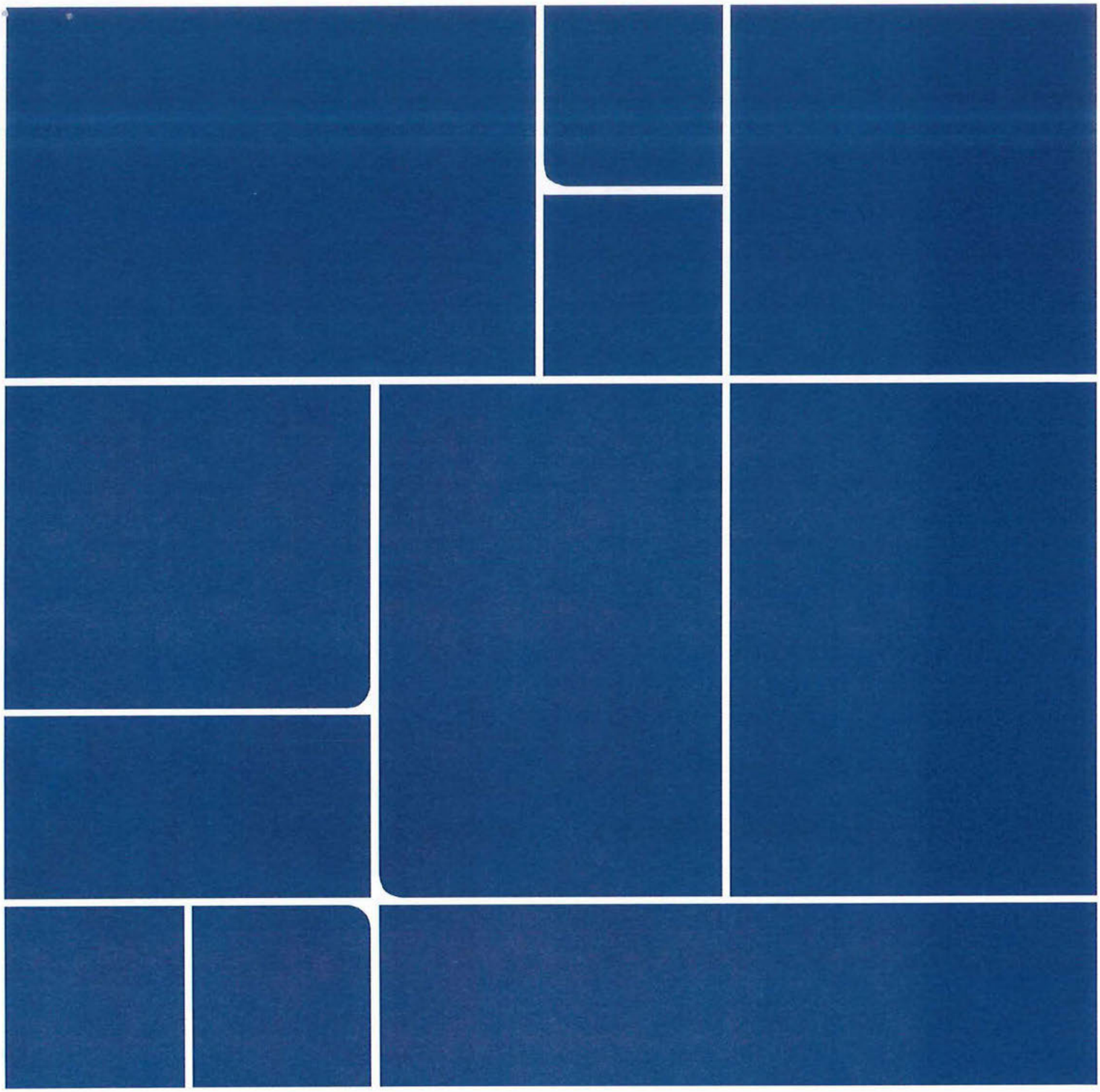


Jaarverslag 2014



Rabo Vastgoedgroep

Rabobank



Rabo Vastgoedgroep

Rabobank

Jaarverslag 2014

Inhoudsopgave

2 Voorwoord van de voorzitter

4 Rabo Vastgoedgroep in 2014
4 Kerncijfers
4 Bestuur en toezicht per 31 december 2014
5 Organogram
6 Kerngegevens

8 Bericht van de raad van commissarissen

10 Marktontwikkelingen 2014

14 Interne ontwikkelingen in 2014
14 Medewerkers
14 Code Banken

18 Hoofdactiviteiten Rabo Vastgoedgroep

22 Financieel beleid en resultaat

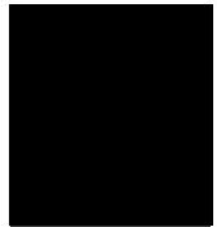
23 Risicobeheersing

25 Marktvooruitzichten 2015
26 Toekomst

27 Contactgegevens

28 Jaarrekening
30 Geconsolideerde winst- en verliesrekening
31 Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten
32 Geconsolideerde balans
33 Geconsolideerd vermogensoverzicht
34 Geconsolideerd overzicht van kasstromen
36 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening
56 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening
66 Toelichting op de geconsolideerde balans
88 Overige informatie
104 Enkelvoudige jaarrekening
105 Verkorte enkelvoudige winst- en verliesrekening
106 Enkelvoudige balans (na resultaatbestemming)
107 Toelichting op de enkelvoudige balans
108 Belangrijkste deelnemingen in groepsmaatschappijen
109 Overige gegevens
110 Statutaire bepalingen inzake de winst- en verliesbestemming





Voorwoord van de voorzitter

Voor Rabo Vastgoedgroep was 2014 een jaar met meerdere gezichten. De divisies BPD (Bouwfonds Property Development) en Bouwfonds IM (Investment Management) sloten het jaar financieel met winst af, terwijl FGH Bank nog veel last had van de nasleep van de crisis en stevige voorzieningen moest treffen. Dit drukte zwaar op het resultaat van Rabo Vastgoedgroep als geheel. Helaas hebben we dan ook geen zwarte cijfers kunnen noteren. Wel is het resultaat significant beter dan in 2013 en hebben we de opgaande lijn te pakken.

De Nederlandse economie is in 2014 verder opgekrabbeld, al bleef het herstel broos. De export groeide, de situatie op de arbeidsmarkt verbeterde en het consumenten- en producentenvertrouwen namen toe en daarmee ook de bestedingen en investeringen. Vooral op de woningmarkt was dat duidelijk merkbaar; BPD verkocht in 2014 in Nederland bijna twee keer zoveel woningen als in 2013. Het commercieel vastgoed profiteerde nog niet van het positieve economische sentiment en blijft een zorgenkindje. Op de kantorenmarkt deden eigenlijk alleen de A-locaties het goed en op de winkelmarkt nam de leegstand verder toe, met name buiten de kernwinkelgebieden.

Ons doel is om de bedrijfsonderdelen van Rabo Vastgoedgroep toekomstbestendig te maken. Voorwaarden hiervoor zijn onder meer het behalen van het vereiste rendement en het terugverdienen van de kapitaalinjectie die we begin 2014 van onze aandeelhouder Rabobank kregen.

Het besluit tot versnelde afbouw van MAB Development past hierin. Projecten werden verkocht of elders bij Rabo Vastgoedgroep ondergebracht. Kennis en kunde voor deze projecten blijven op die manier gewaarborgd. Een van de grootste transacties van Europa die in 2014 plaatsvond, betrof de verkoop van PalaisQuartier, ons grootste vastgoed-project in portefeuille, waarmee we een duidelijke boekwinst realiseerden.

Ook binnen de andere bedrijfsonderdelen zijn belangrijke stappen gezet op weg naar toekomstbestendigheid. Bouwfonds Property Development gaat verder als BPD. Onder die naam pofileert het zich als gebiedsontwikkelaar die in Nederland, Frankrijk en Duitsland woon- en leefomgevingen creëert: *creating living environments*. Daar ligt de onderscheidende kracht. BPD heeft de kennis en kunde om lokaal





Vanaf links: Jaap Gillis, Walter de Boer en Carolina Wielinga





Colofon

Uitgave
Rabo Vastgoedgroep
Corporate Communications

Publicatie
Deze publicatie vormt het Jaarverslag van Rabo Vastgoedgroep Holding N.V.
Dit verslag is alleen digitaal verkrijgbaar en te downloaden via www.rabovastgoedgroep.nl

Realisatie
Volta_thinks_visual, Utrecht

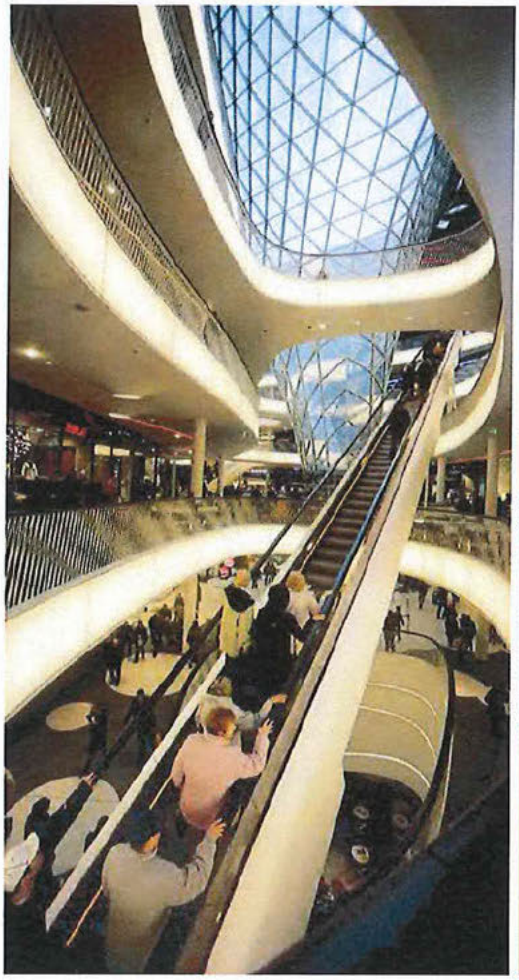
Fotografie
Edwin Walvisch
ABB Bouwgroep BV (pag 21)

Openbaarmaking
De jaarrekening 2014, het Jaarverslag en de overige gegevens worden na vaststelling gedeponeerd ten kantore van het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08012222.



















MEI 2015

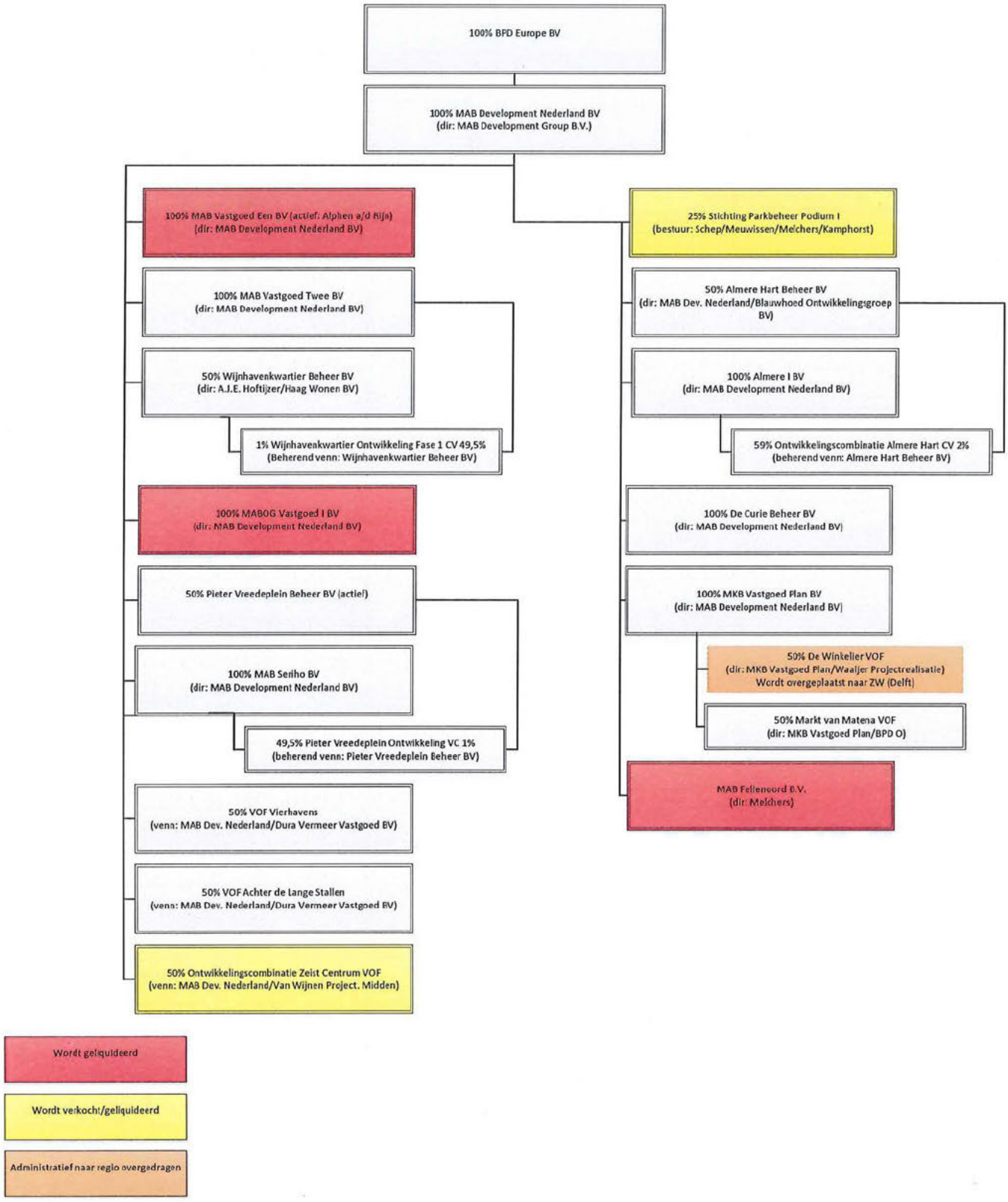
bpd creating living environments

bouwfonds investment management

Rabo Vastgoedgroep

Rabobank

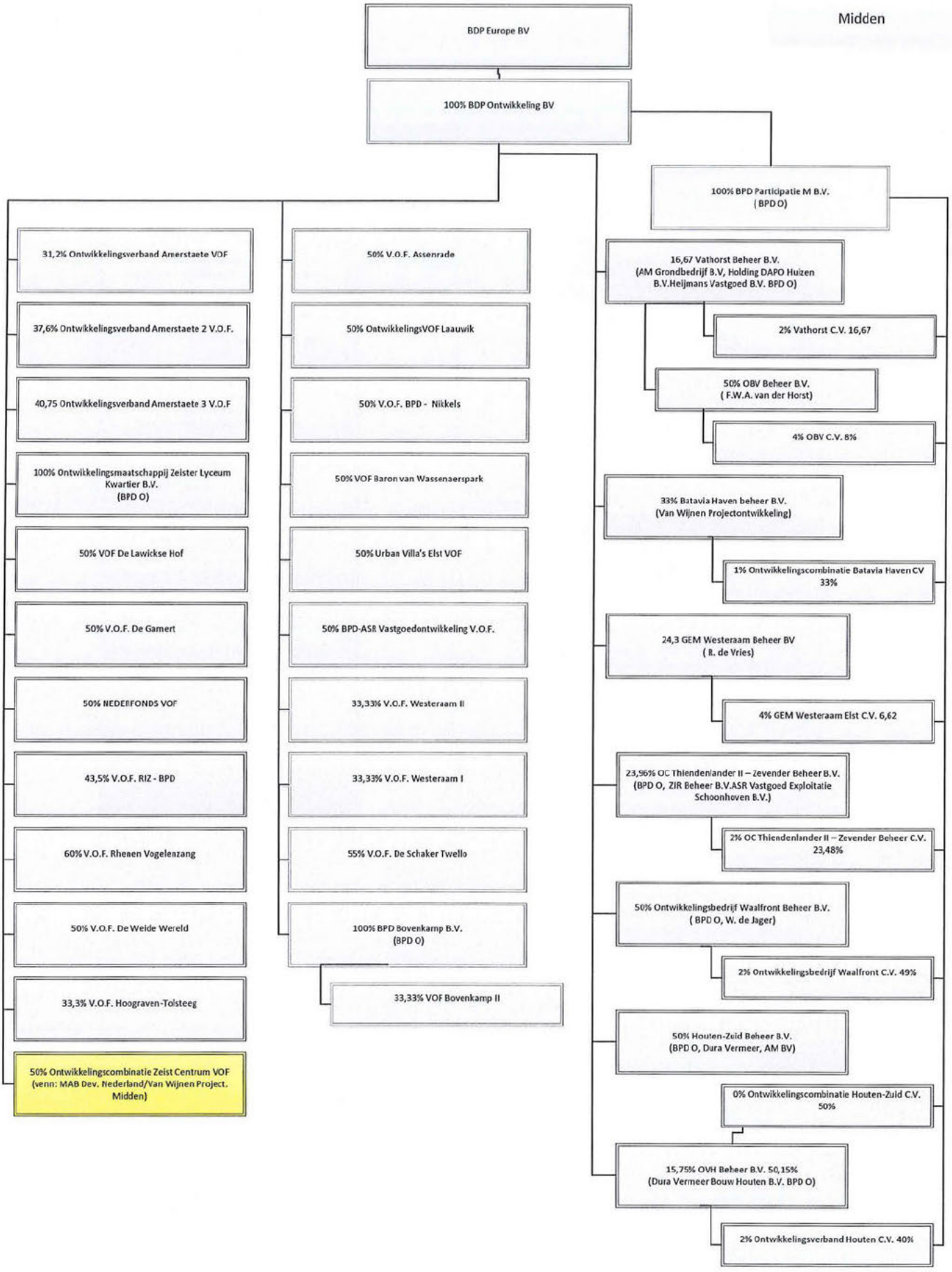
MAB



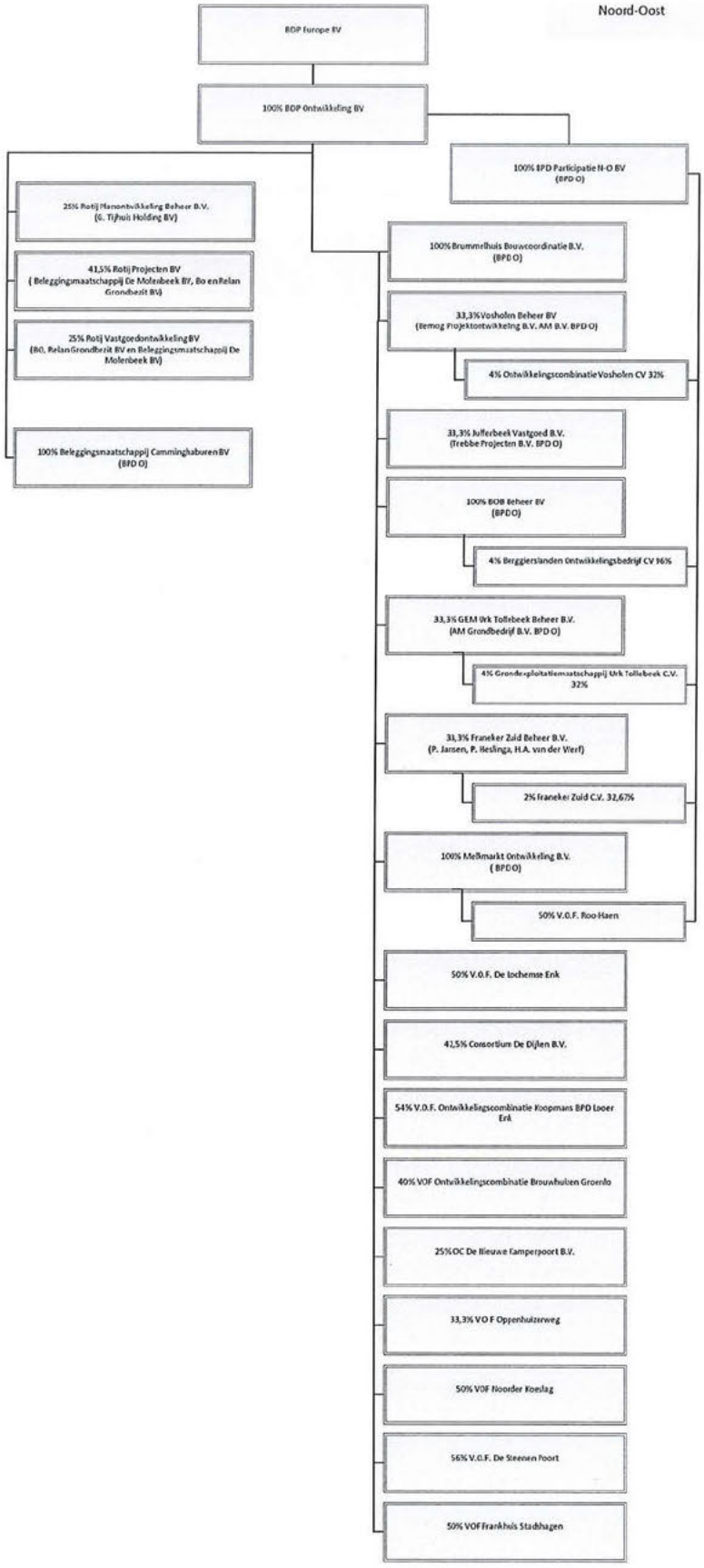
[redacted]

[redacted]

[redacted]


Midden
BDP Europe BV
100% BDP Ontwikkeling BV
100% BPD Participatie M B.V.
(BPD O)
31,2% Ontwikkelingsverband Amerstaete VOF
37,6% Ontwikkelingsverband Amerstaete 2 V.O.F.
40,75 Ontwikkelingsverband Amerstaete 3 V.O.F
100% Ontwikkelingsmaatschappij Zeister Lyceum Kwartier B.V.
(BPD O)
50% VOF De Lawickse Hof
50% V.O.F. De Gamert
50% NEDERFONDS VOF
43,5% V.O.F. RIZ - BPD
60% V.O.F. Rhenen Vogelenzang
50% V.O.F. De Weide Wereld
33,3% V.O.F. Hoograven-Tolsteeg
50% Ontwikkelingscombinatie Zeist Centrum VOF
(venn: MAB Dev. Nederland/Van Wijnen Project. Midden)
50% V.O.F. Assenrade
50% OntwikkelingsVOF Laauwik
50% V.O.F. BPD - Nikkels
50% VOF Baron van Wassenaerspark
50% Urban Villa's Elst VOF
50% BPD-ASR Vastgoedontwikkeling V.O.F.
33,33% V.O.F. Westeraam II
33,33% V.O.F. Westeraam I
55% V.O.F. De Schaker Twello
100% BPD Bovenkamp B.V.
(BPD O)
33,33% VOF Bovenkamp II
16,67 Vathorst Beheer B.V.
(AM Grondbedrijf B.V, Holding DAPO Huizen B.V.Heijmans Vastgoed B.V. BPD O)
2% Vathorst C.V. 16,67
50% OBV Beheer B.V.
(F.W.A. van der Horst)
4% OBV C.V. 8%
33% Batavia Haven beheer B.V.
(Van Wijnen Projectontwikkeling)
1% Ontwikkelingscombinatie Batavia Haven CV 33%
24,3 GEM Westeraam Beheer BV
(R. de Vries)
4% GEM Westeraam Elst C.V. 6,62
23,96% OC Thiendenlander II – Zevender Beheer B.V.
(BPD O, ZIR Beheer B.V.ASR Vastgoed Exploitatie Schoonhoven B.V.)
2% OC Thiendenlander II – Zevender Beheer C.V. 23,48%
50% Ontwikkelingsbedrijf Waalfront Beheer B.V.
(BPD O, W. de Jager)
2% Ontwikkelingsbedrijf Waalfront C.V. 49%
50% Houten-Zuid Beheer B.V.
(BPD O, Dura Vermeer, AM BV)
0% Ontwikkelingscombinatie Houten-Zuid C.V. 50%
15,75% OVH Beheer B.V. 50,15%
(Dura Vermeer Bouw Houten B.V. BPD O)
2% Ontwikkelingsverband Houten C.V. 40%

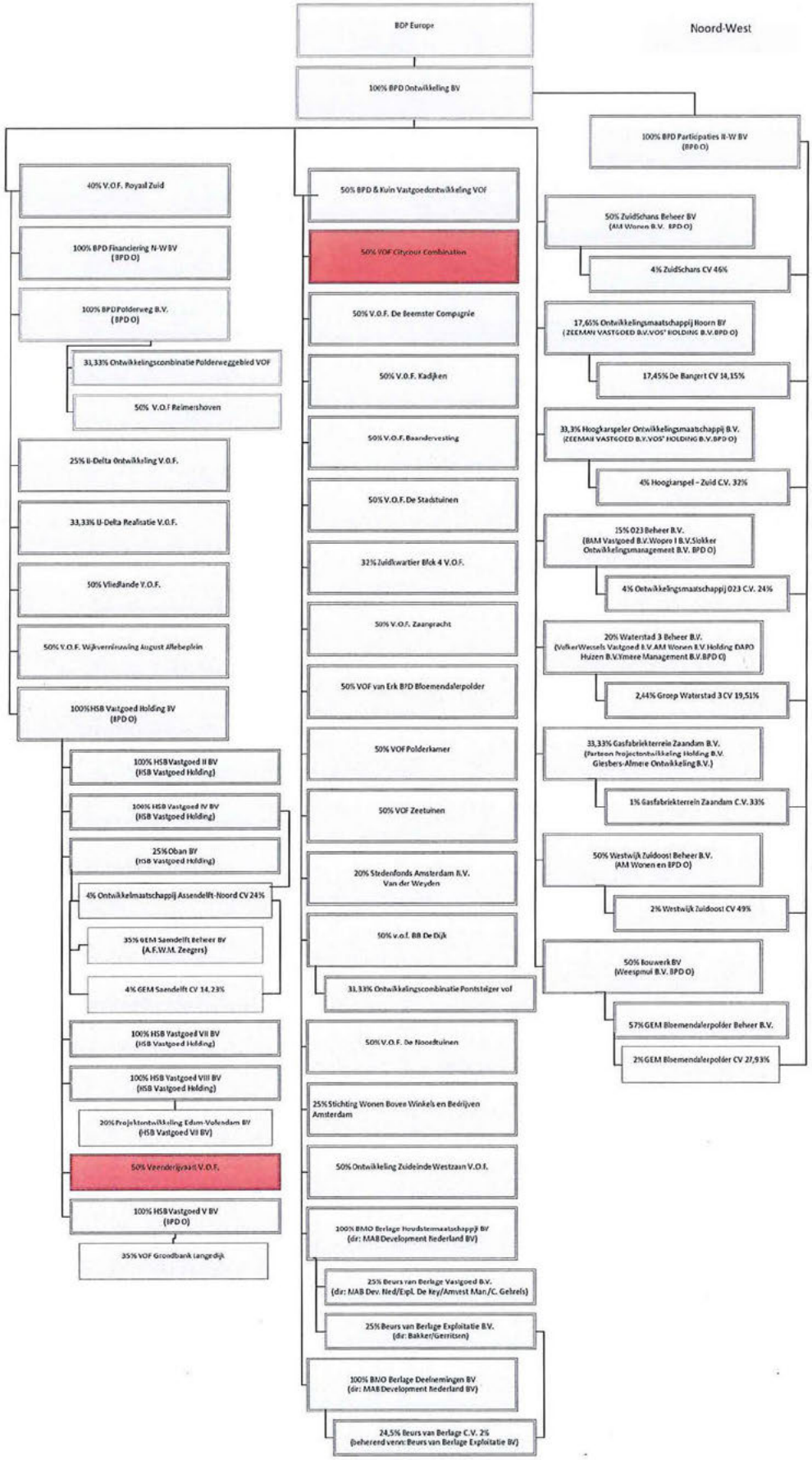
Noord-Oost

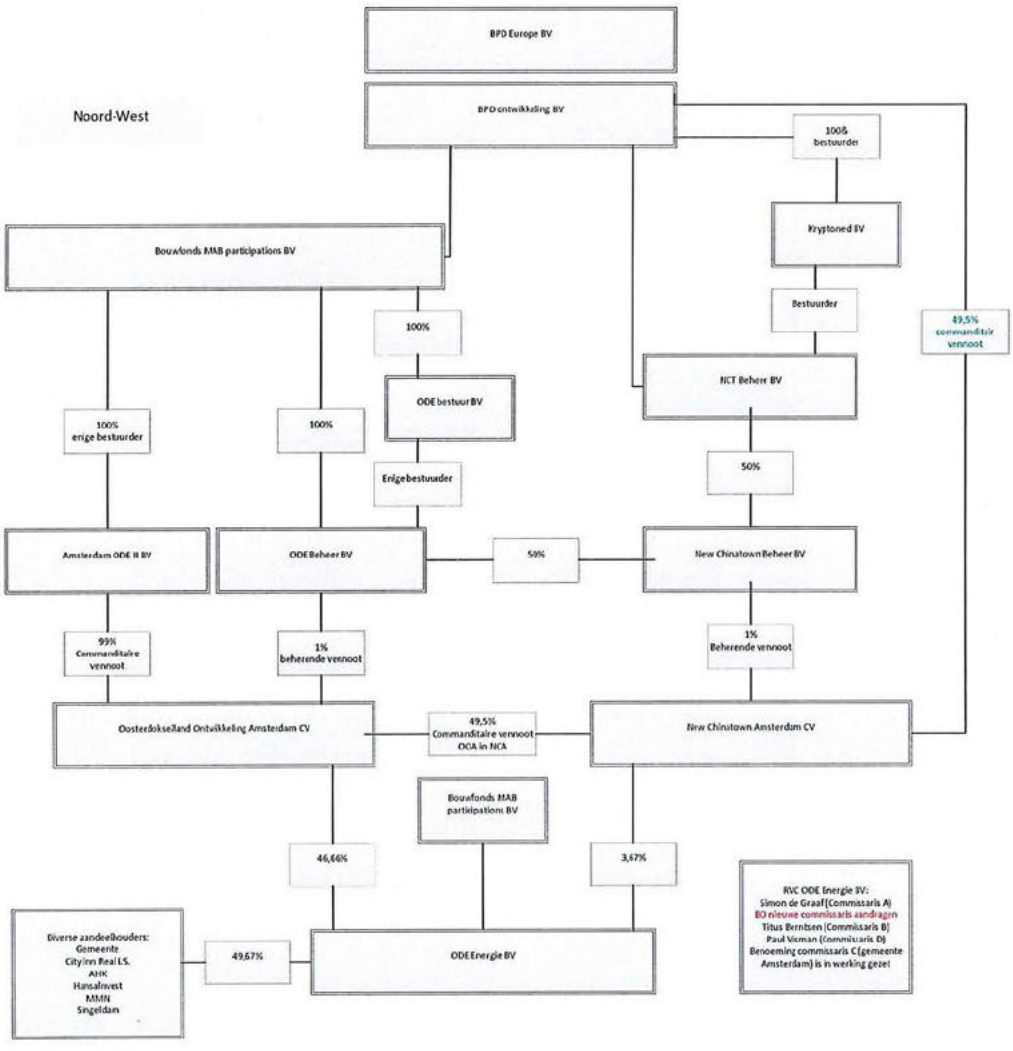


[redacted]

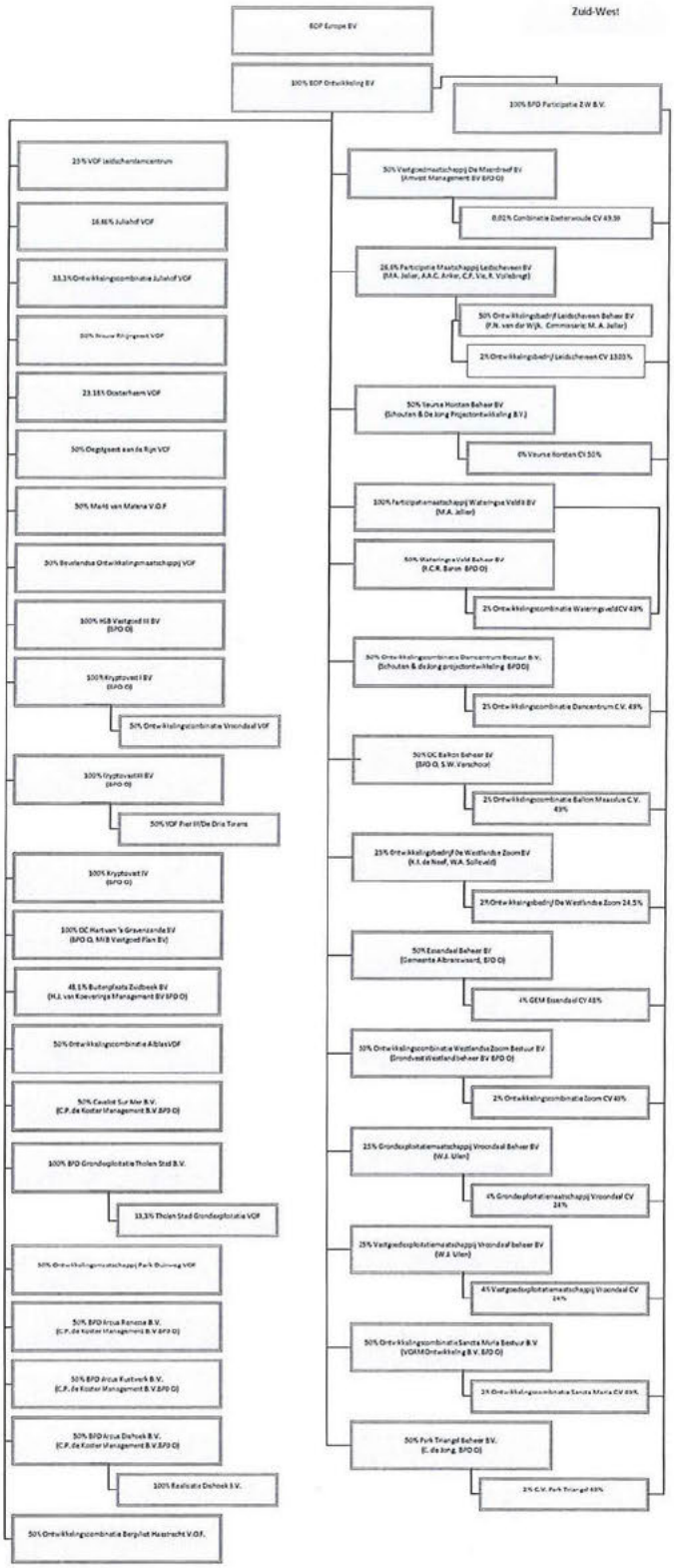
[redacted]

[redacted]


BDP Europe
Noord-West
100% BPD Ontwikkeling BV
100% BPD Participaties II-W BV (BPD O)
40% V.O.F. Royaal Zuid
100% BPD Financiering N-W BV (BPD O)
100% BPD Polderweg B.V. (BPD O)
33,33% Ontwikkelingsconbinatie Polderweggebied VOF
50% V.O.F Reimershoven
25% U-Delta Ontwikkeling V.O.F.
33,33% U-Delta Realisatie V.O.F.
50% Vliedlande V.O.F.
50% V.O.F. Wijkvernieuwing August Allebeplein
100% HSB Vastgoed Holding BV (BPD O)
100% HSB Vastgoed II BV (HSB Vastgoed Holding)
100% HSB Vastgoed IV BV (HSB Vastgoed Holding)
25% Oban BV (HSB Vastgoed Holding)
4% Ontwikkelmaatschappij Assendelft-Noord CV 24%
35% GEM Samdelft Beheer BV (A.F.W.M. Zeegers)
4% GEM Saendelft CV 14,23%
100% HSB Vastgoed VII BV (HSB Vastgoed Holding)
100% HSB Vastgoed VIII BV (HSB Vastgoed Holding)
20% Projektontwikkeling Edam-Volendam BV (HSB Vastgoed VII BV)
50% Veenderijvaart V.O.F.
100% HSB Vastgoed V BV (BPD O)
35% VOF Groodbank Langedijk
50% BPD & Kuin Vastgoedontwikkeling VOF
50% VOF Citycour Combination
50% V.O.F. De Beemster Compagnie
50% V.O.F. Kadijken
50% V.O.F. Baandervesting
50% V.O.F. De Stadstuinen
32% Zuidkwartier Blok 4 V.O.F.
50% V.O.F. Zaanpracht
50% VOF van Erk BPD Bloemendalerpolder
50% VOF Polderkamer
50% VOF Zeetuinen
20% Stedenfonds Amsterdam B.V. Van der Weyden
50% v.o.f. BB De Dijk
33,33% Ontwikkelingsconbinatie Pontsteiger vof
50% V.O.F. De Nooadtuinen
25% Stichting Wonen Boven Winkels en Bedrijven Amsterdam
50% Ontwikkeling Zuideinde Westzaan V.O.f.
100% BMO Berlage Houdstermaatschappij BV (dir: MAB Development Nederland BV)
25% Beurs van Berlage Vastgoed B.V. (dir: MAB Dev. Ned/Espl. De Key/Amvest Man./C. Gelrels)
25% Beurs van Berlage Exploitatie B.V. (dir: Bakker/Gerritsen)
100% BMO Berlage Deelnemingen BV (dir: MAB Development Nederland BV)
24,5% Beurs van Berlage C.V. 2% (beherend vens: Beurs van Berlage Exploitatie BV)
50% ZuidSchans Beheer BV (AM Wonen B.V. BPD O)
4% ZuidSchans CV 46%
17,65% Ontwikkelingsmaatschappij Noorn BV (ZEEMAN VASTGOED B.V.VOS' HOLDING B.V.BPD O)
17,45% De Bangert CV 14,15%
33,3% Hoogkarspeler Ontwikkelingsmaatschappij B.V. (ZEEMAN VASTGOED B.V.VOS' HOLDING B.V.BPD O)
4% Hoogkarspel - Zuid C.V. 32%
15% 023 Beheer B.V. (BAM Vastgoed B.V.Wopro I B.V.Slokker Ontwikkelingsmanagement B.V. BPD O)
4% Ontwikkelingsmaatschappij 023 C.V. 24%
20% Waterstad 3 Beheer B.V. (VolkerWessels Vastgoed B.V.AM Wonen B.V.Holding DAPO Huizen B.V.Ymere Management B.V.BPD O)
2,44% Groep Waterstad 3 CV 19,51%
33,33% Gasfabriekterrein Zaandam B.V. (Parteon Projectontwikkeling Holding B.V. Giesbers-Almere Ontwikkeling B.V.)
1% Gasfabriekterrein Zaandam C.V. 33%
50% Westwijk Zuidoost Beheer B.V. (AM Wonen en BPD O)
2% Westwijk Zuidoost CV 49%
50% Bouwerk BV (Weespmui B.V. BPD O)
57% GEM Bloemendalerpolder Beheer B.V.
2% GEM Bloemendalerpolder CV 27,93%


Noord-West
BPD Europe BV
BPD ontwikkeling BV
100% bestuurder
Kryptoned BV
Bestuurder
Bouwfonds MAB participations BV
100%
49,5% commanditair vennoot
NCT Beheer BV
ODE bestuur BV
100% enige bestuurder
100%
Enige bestuuder
50%
Amsterdam ODE II BV
ODE Beheer BV
50%
New Chinatown Beheer BV
99% Commanditaire vennoot
1% beherende vennoot
1% Beherende vennoot
Oosterdokseiland Ontwikkeling Amsterdam CV
49,5% Commanditaire vennoot OCA in NCA
New Chinatown Amsterdam CV
Bouwfonds MAB participations BV
46,66%
3,67%
Diverse aandeelhouders: Gemeente City Inn Real I.S. AHK Hansalnvest MMN Singeldam
49,67%
ODE Energie BV
RVC ODE Energie BV: Simon de Graaf (Commissaris A) 1 nieuwe commissaris aandragen Titus Bernsen (Commissaris B) Paul Vieman (Commissaris D) Benoeming commissaris C (gemeente Amsterdam) is in werking gezet

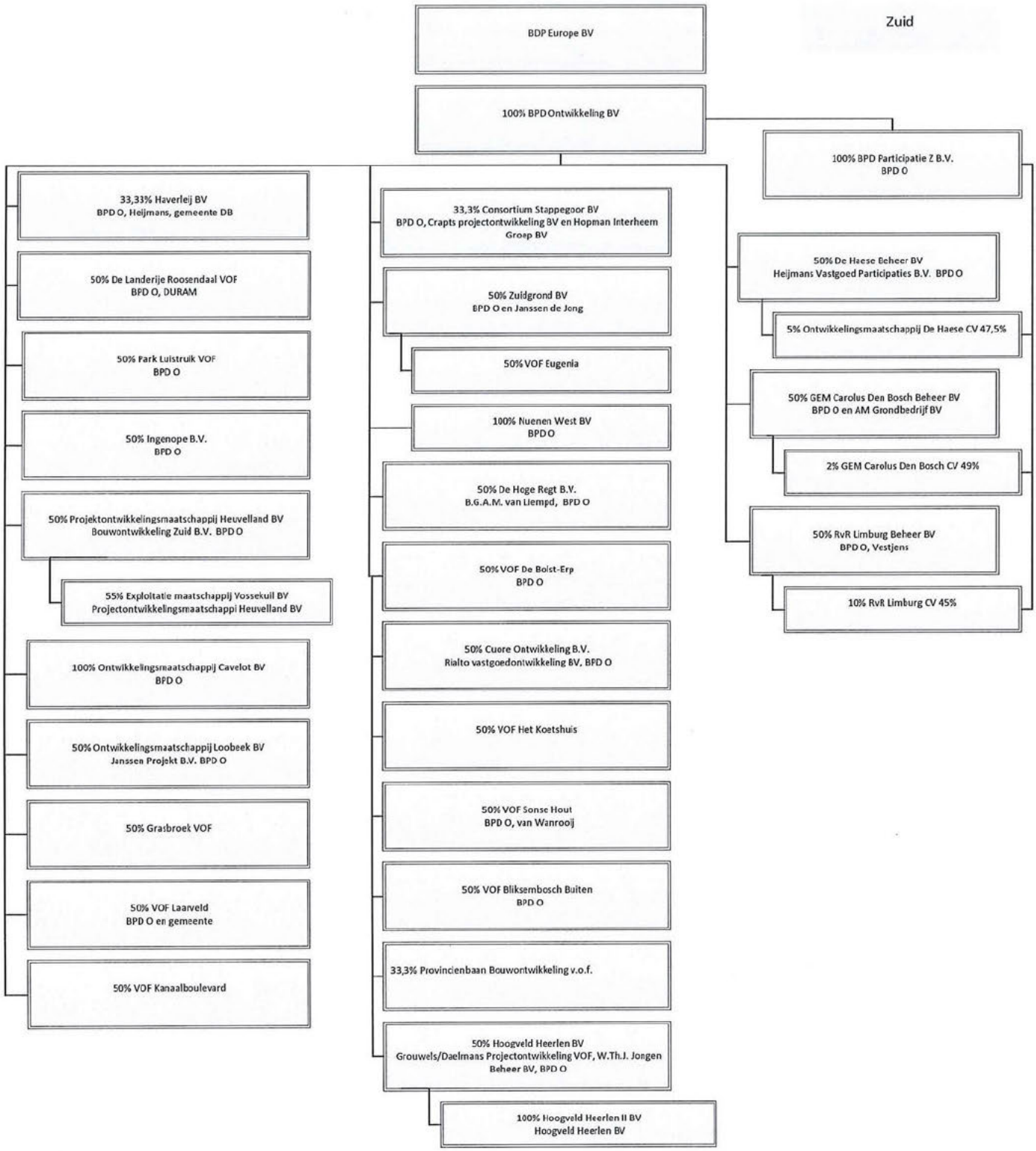
Zuid-West



[redacted]

[redacted]

[redacted]



[redacted]

[redacted]

[redacted]

Paraaf is geldt voor alle 132 pagina's
van de Bibob rekening van BPD

[redacted]

[redacted]

Bijlage 13

[redacted]

[redacted]

[redacted]

LEVERING DOOR GEMEENTE: MANTELBUIZEN EN BEVESTIGINGEN OPNEMEN DOOR AANNEMER

E2 10-2-2016

Programma van Eisen
Openbare Verlichting
Overspanningen

Onderzijde armatuur minimaal xx meter boven maaiveld

Ziut

Ziut
Afdeling: *Engineering*
Datum: *19 maart 2015*
Status: *Definitief*

Paraaf dIVV

Naam en datum

.....
.....

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Ziut
Donauweg 2b
1043 AJ Amsterdam
Telefoon: (088) 94 50 600
Fax: -

Document:	Programma van Eisen overspanningen Czaar Peterstraat Blok N43
Afdeling:	Engineering
Datum:	19 maart 2015
Status:	Voorlopig
Document naam:	4008965 Programma van Eisen-02.doc

[redacted] [redacted] [redacted]

Ziut

Inhoud

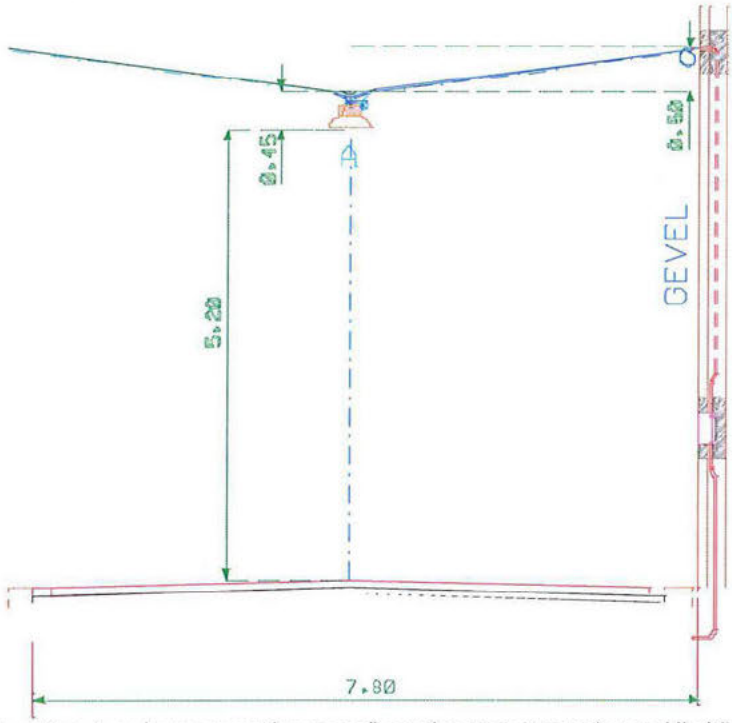
1 Project 4
1.1 Binnenterrein 4
1.1.1 Lampen 4
1.1.2 Armaturen 5
2 Overspanningen 6
2.1 Voorzieningen t.b.v. overspanningen 6
2.1.1 Kabelinvoerbuis 6
2.1.2 Inbouwkast 7
2.1.3 Kastraam + deur voor inbouw OV kast in spoumuur 7
2.1.4 Voorzieningen t.b.v. stijgleiding 9
2.1.5 Muurankers 10
2.1.6 Spankabels 11
2.1.7 Procedure inbouwvoorzieningen t.b.v. overspanningen 11
3 Werkzaamheden aannemer bouwvereniging 12
3.1 Plaatsen voorziening t.b.v. overspanning 12
3.2 Te gebruiken materiaal 12
4 Realisatie van het ontwerp 13
4.1 Monteren overspanningen 13
4.2 Tijdelijke maatregelen OV 13
4.3 Aansluitingen 15
4.4 Plaatsen van mantelbuizen 15
5 Afstemming en overleg extern 15
5.1 Overlegmomenten 15

[redacted] [redacted] [redacted]

1 Project

1.1 Binnenterrein

De openbare terreinen tussen de bouwblokken hebben een breedte van xx meter.



Deze openbare terreinen kunnen worden gerealiseerd met overspanningen. Hierbij moet de onderkant van de armatuur op een lichtpunthoogte van xx meter komen te hangen, armatuur
Eclatec groot model type Amsterdam, in de kleur RAL 7038, geschikt voor 1 lamp nntb lichtkleur 830.
Dit houdt in dat de muurankers op een hoogte tussen de xx en xx meter moeten komen ten opzichte van de rijbaan i.v.m. het krachtenspel die bij een overspanning plaats vind. In hoofdstuk 5 wordt dit onderwerp nader omschreven.
Afhankelijk van de breedte van de overspanning kan worden afgestemd welke doorhang van de spankabel mogelijk is en bestaat de mogelijkheid om de spanpunten op een afwijkende hoogte aan te brengen.

Lichttechnische berekeningen voor de overspanning zijn gebaseerd op het Elcatec armatuur.

1.1.1 Lampen

Lichtbron nntb, zie specificatie armatuur.

1.1.2 Armaturen

1. De Armaturen dienen bestand te zijn tegen trillen, schokken en UV-straling;
2. de armaturen moeten minimaal IP54 zijn i.v.m het intreden van stof en water;
3. de armaturen dienen vandaalbestendig te zijn;
4. het betreft hier een verblijfsgebied en zal worden uitgevoerd met wit licht;
5. alle armaturen dienen in de kleur RAL 7038 uitgevoerd te worden (Achatgrau).
6. armaturen Eclatec.
    - monteer de armaturen met de bijgeleverde bouten en volg de montage instructies;
    - let op dat de opgegeven spiegelstand ook na plaatsing goed is uitgevoerd;
    - na montage armatuur en instellen juiste spiegelstand, armatuur uitrichten.

2 Overspanningen

Dit hoofdstuk bevat omschrijvingen waarmee de architect tijdens het ontwerp en de aannemer tijdens de bouw van woningen voorzieningen kan (laten) aanbrengen, in de spouwmuren en in de gevelconstructie. Deze voorzieningen zijn nodig om voor de openbare verlichting overspanningen te kunnen realiseren.

De muurankers, voedende kabels en kasten kunnen hiermee tijdens de bouw in de constructie weggewerkt worden. Hierdoor wordt voorkomen dat de voorzieningen na de bouw als opbouw elementen tegen het gebouw aangebracht moeten worden.

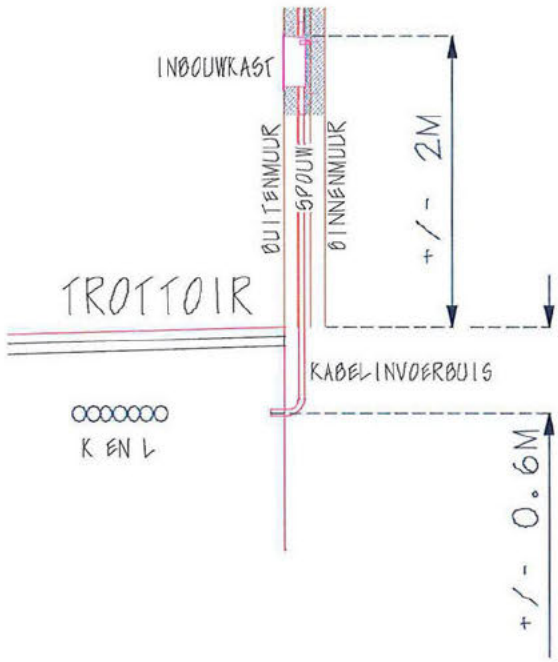
2.1 Voorzieningen t.b.v. overspanningen

2.1.1 Kabelinvoerbuis

Alle voedende kabels voor verlichtingsarmaturen liggen in het Kabel & Leiding tracé ± 60 cm onder het maaiveld. Vanuit dit tracé gaan er aftakkingen naar lichtmasten en inbouwkasten in gevels of bruggen. Uitgangspunt voor deze omschrijving is dat de gevel wordt uitgevoerd met een binnenmuur, spouw en een buitenmuur.

De kabelinvoerbuis dient op 60cm onder het maaiveld te worden ingestort in de fundatie. De invoerbuis bestaat uit een bocht met een buigstraal >9x de buisdiameter en een verticaal opgaande gedeelte welke op de binnenmuur m.b.v. gegalvaniseerde bevestigingsbeugels met een onderlinge afstand van 0.5meter wordt aangebracht naar de kabelinvoer aan de onderkant van de inbouwkast. De kabelinvoerbuis is van hostaliet of PVC van slagvast materiaal en dient een diameter te hebben van rond 1½" (d=34mm en D=38mm) en moet voorzien zijn van een trekdraad rond 3 mm ijzer. De lengte en positie van de buis dienen dusdanig te zijn dat deze aan de onderkant van de inbouwkast tot aan 60 cm onder maaiveld uitkomt.

Noot: Kabel invoerbuis niet geheel tot aan stootrand inbouwkast doorvoeren, maar een ruimte van +/- 1 cm hanteren. Dit i.v.m. nog enige stelmogelijkheden te behouden tijdens het inmetselen van de inbouwkast.



2.1.2 Inbouwkast

Ziut heeft in samenwerking met de inbouwkastleverancier een inbouwkast ontwikkeld. De kast is opgebouwd uit een losse inbouwkast met een los kastraam + deur. Dit deel beschrijft allereerst de eisen voor het plaatsen van de deurloze inbouw kast. In de volgende paragraaf zal het kastraam + deur als kastraam verder beschreven worden.

Afhankelijk van het gebouwontwerp kan de inbouwkast op de binnenmuur geplaatst worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden dat de kast op één hoogte gemonteerd wordt. De bovenkant van de inbouwkast dient op 2 meter boven het maaiveld gemonteerd te worden d.m.v. drie strippen aan de achterkant van de kast welke op de binnenmuur worden bevestigd d.m.v. 3 schroeven, keilbouten of ankers met de maat M6.

Het unieke van deze kast is, dat na montage op de binnenmuur nog enige stel mogelijkheden zijn tijdens het inmetselen van de inbouwkast. De inbouwkast is in de diepte, horizontaal en verticaal te verstellen, door aan de binnenkant van de kast de steunen d.m.v. een vleugelmoer los te draaien. De steunen zijn van een gleuf voorzien, waardoor de kast nog enige stel mogelijkheden heeft. De stelmogelijkheid dient om ervoor te zorgen dat het te monteren kastraam horizontaal op de veiligheidenkast kan worden afgemonteerd. Dit is nodig om het kastraam mooi strak tegen de gevel (buitenmuur) aan te krijgen.

Als eis geld dat tijdens inmetselen van een kast de kast niet mag vervormen en niet klem mag zitten. Er dient een ruimte van voegdikte rondom de kast vrij gehouden te worden, anders zal het onmogelijk worden om de inbouwkast te kunnen stellen tijdens het aanbrengen van de kastraam. Om de vervorming van de inbouwkast tegen te gaan, wordt er een vulling in de vorm van een houten plaat geleverd bij de kast. Nadat de veiligheidenkast op maat is gesteld, en de vulling tegen het vervormen in de kast geplaatst is, kan de kast ingemetseld (rondom gevoegd) worden.

*Noot: De inbouwkast dient rondom +/- 5mm binnen de buitenmuur (gevel) gesteld te worden i.v.m. het strak tegen de gevel aan monteren van het kastraam met deur. Inbouwkast mag **nooit** uitsteken!!!!!!*

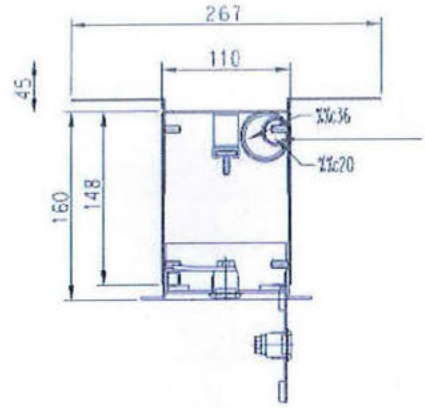
*** Zie tekening inbouwkast op blz. 8 ****

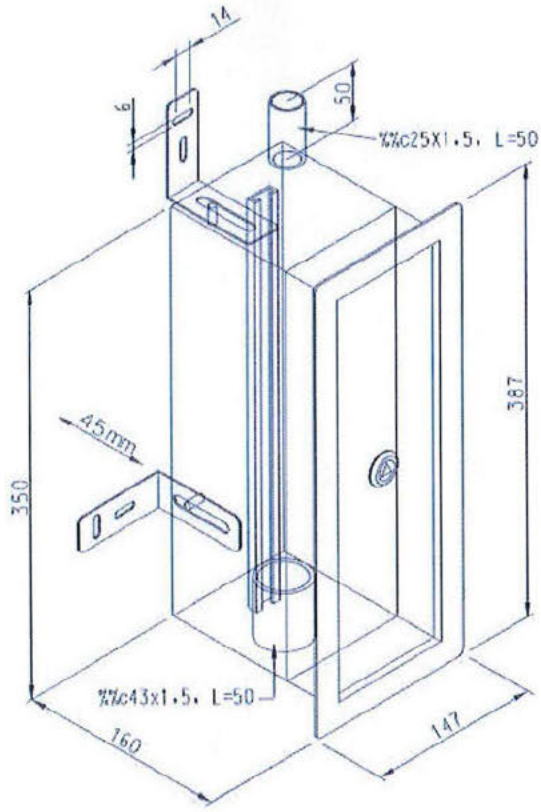
2.1.3 Kastraam + deur voor inbouw OV kast in spoumuur

Nadat de inbouwkast zoals beschreven in de vorige paragraaf geplaatst is en het cement uitgehard is dient de inbouwkast afgesloten te worden met een kastraam plus bijbehorende deur. Deze deur zal gemonteerd worden door de aannemer van Ziut die de OV aansluiting realiseert. Deze dient eveneens het kastraam tussen de muur en het kastraam te voorzien van transparante afdichting kit.

De kastraam + deur voor de inbouwkast worden geleverd in de standaard RAL 7038 (Achatgrau) kleur. Eventuele andere kleuren zijn bespreekbaar, maar heeft wel financiële gevolgen voor de consortia's.

*** Zie tekening kastraam + deur op blz. 8 ****





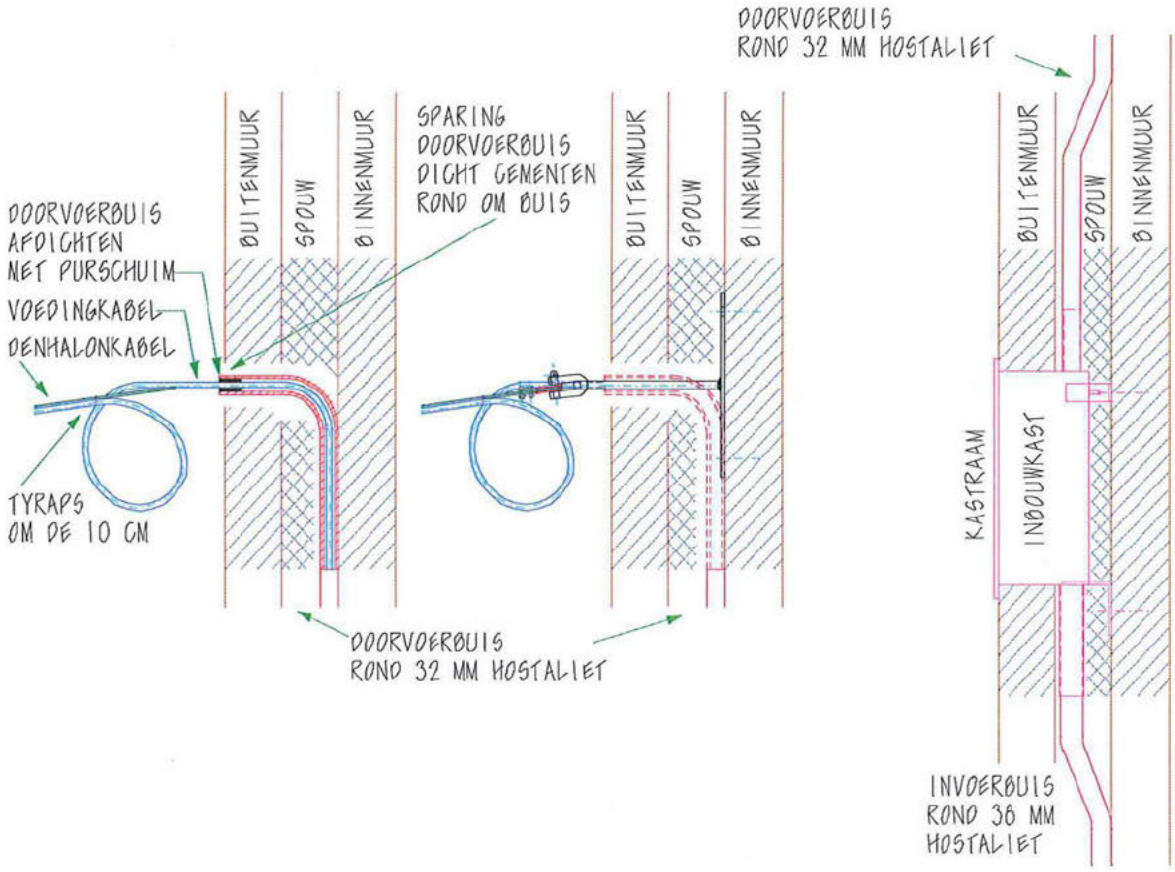
-	-	RVS AISI 304, plaatdikte 1.5 mm en 2 mm			-
Stuknr.	Aantal	Benaming, materiaal, afmetingen			Opmerkingen
Projectie: AMER.		Schaal: 1:5		Getekend: M. Snoeren	Bijzonderheden:
		Maateenheid: mm		Gecontroleerd: -	
		Datum: 19/11/2002		Blad: Van:	
Auteursrecht voorbehouden volgens de wet		Benaming: VR 110/350/160 Inbouwkast			Tekeningnr.: 70602 / Formaat: A4

2.1.4 Voorzieningen t.b.v. stijgleiding

Aan de bovenkant van de inbouwkast dienen één of twee opgaande buizen van hostaliet of PVC van slagvast materiaal, rond 1¼ (d=28mm en D=32mm) tegen de binnenmuur aangebracht worden, de stijgleidingen. Het aantal is afhankelijk van het lichttechnische ontwerp en dient per inbouwkast nader vastgesteld te worden. De stijgleiding(en) die aan de bovenkant van de inbouwkast verticaal omhoog gaat/gaan dient/dienen op een hoogte van ± 6,5 tot 7 meter boven het maaiveld van de rijweg horizontaal uit de gevel (buitenmuur) te komen, enkele centimeters (een steendikte bij metselwerk) onder het aan te brengen muuranker. Ook voor deze stijgleiding geldt dat deze voorzien moeten worden van een trekdraad rond 3 mm ijzer.

Indien er slechts één afgaande stijgleiding aan de bovenkant toegepast wordt dient de andere aan de bovenkant van de inbouwkast afgedopt te blijven. Deze dop wordt met de inbouwkast meegeleverd. Na het plaatsen en stellen van de inbouwkast dient de spouw achter en rondom opgevuld te worden met isolatiemateriaal.

Noot: De inbouwkast en bijbehorende componenten zullen in overleg met dIVV door Ziut aangeleverd kunnen worden.



2.1.5 Muurankers

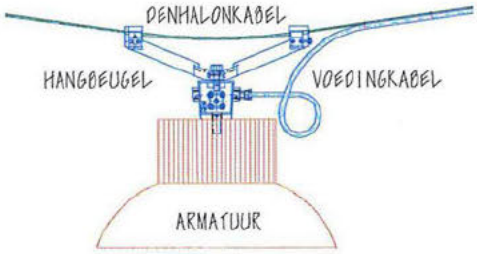
Voor de bevestiging van spankabel tussen de gevels dient gebruik gemaakt te worden van een muuranker. Vanwege de krachten die op het anker uitgevoerd worden dient het anker dusdanig op de constructie aangebracht te worden dat de krachten die er op werken via de constructie afgevoerd kunnen worden.
Aan het muuranker zal een spandraad gespannen worden naar een tegenover aanwezige muuranker of spanmast. Op deze spankabel zal m.b.v. een beugel een armatuur op gehangen worden, welke door zijn gewicht een doorhang zal geven. Door het gewicht van de armatuur zal het spankabel onder een belasting komen te staan. Deze zal de krachten op zijn beurt weer doorbelasten aan de muurankers. Uitgangspunt is dat de maximale trekkracht op het muuranker 17,8 kN mag zijn. Voor de bevestiging van het anker dient gebruik gemaakt te worden van RVS chemische ankers. Deze dienen bevestigd te worden op een hoogte van ± xx en xx meter aan de gevels t.o.v de rijweg hoogte.

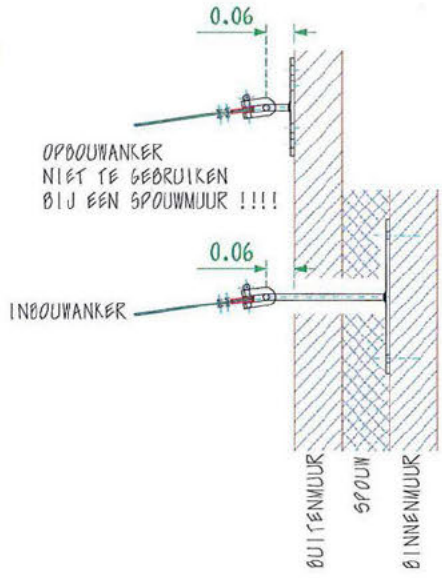
Om te voorkomen dat muurankers aan een niet dragende deel op de gevels bevestigd worden, is het wenselijk om in de gevels voorzieningen aan te brengen waar het anker op gemonteerd kunnen worden.

De horizontale (breedte) maatvoering respectievelijk de horizontale herhalingsafstand in de gevel wordt bepaald door het verlichtingsontwerp. Het betreffende consortium en Ziut zullen na indiening bouwvergunning afstemmen waar de ankers het best in het ontwerp op detailniveau passen en hoe groot de horizontale herhalingsafstand zal zijn.

Het anker dient uitgevoerd te worden in een Roest Vast Staal profiel met kwaliteit AISI 304 volgens bijgaande tekening. Het profiel moet op een hoogte van xx a xx meter boven het maaiveld van de rijweg in de gevel aangebracht worden. Hierbij maakt het niet uit of het anker horizontaal of verticaal bevestigd wordt.

Wel is van belang dat het uiteinde van het muuranker minimaal 60 mm buiten de buitenmuur van de gevel uitsteekt om bevestiging van de spankabel mogelijk te maken. De lengte van het uitstekende deel kan variëren en is derhalve afhankelijk van de dikte van de spouwmuur en de dikte van de buitenmuur. **De architect dient afhankelijk van het ontwerp en de materiaalkeuze de maten van het muuranker in overleg met Ziut vast te stellen.** De ankers kunnen door Ziut aangeleverd te worden. Levering na overleg met dIVV.





2.1.6 Spankabels

Deze spankabels doen dienst als drager van een verlichtingsarmaturen Eclatec.
Naast deze mechanische eigenschappen is ook de juiste positie (hoogte/breedte) in de gevel van belang. De juiste positie van de muurankers volgt weer uit het lichttechnische ontwerp. Het lichttechnische ontwerp valt buiten het kader van dit document.

Afhankelijk van de positie van de muurankers voor de spandraad moeten er voedende kabels van onder het maaiveld naar de armaturen opgevoerd worden. Omdat er meerdere armaturen aan gescheiden voedingen aangesloten zullen worden dient in het ontwerp een verdeelkast meegenomen te worden. Uit overwegingen van veiligheid en esthetiek worden de verdeelkasten als inbouw model uitgevoerd.

2.1.7 Procedure inbouwvoorzieningen t.b.v. overspanningen

Ziut levert het DO verlichtingsplan aan bij de initiator van het werk, die op haar beurt het DO weer verspreid onder de bouwconsortia´s. Aan de hand van het verlichtingsplan kan men de volgende procedure hanteren om voor alle benodigde voorzieningen goed op elkaar afgestemd te krijgen.

1. Het consortium bepaald (eventueel in samenspraak met architect en/of constructeur) of de door Ziut gemaakte DO, de aangegeven locaties van de benodigde inbouwvoorzieningen, zoals inbouwkasten en muurankers, constructief haalbaar zijn;
2. de locaties van de veiligheden inbouwkasten kunnen vervolgens door de architecten vrij worden ingetekend, maar moeten wel voldoen aan het gestelde in het programma van eisen van Ziut;
3. indien de locaties van de benodigde inbouwvoorzieningen kunnen worden aangebracht volgens het DO, dient de architect de benodigde inbouwvoorzieningen t.b.v. overspanningen in zijn tekeningen te verwerken en een exemplaar in witdruk ter goedkeuring aan Ziut te doen toekomen;
4. Ziut zal na controle van de tekeningen wel of geen akkoord geven en informeert de betreffende opdrachtgevers.

Indien de opgegeven locaties voor het aanbrengen van de muurankers of de locaties van de veiligheden inbouwkasten niet volgens het DO en de opgaven in het programma van eisen kunnen worden uitgevoerd zal er in overleg met Ziut een alternatief worden bepaald.

Na het bepalen van het alternatief zal de procedure zich bij stap 1 zich herhalen.

De aannemer/installateur die de inbouwvoorzieningen (veilighedenkasten, stijgleidingen en muurankers) in de gevels aanbrengt, dient 10 weken voor uitvoering een schriftelijke melding te doen aan Ziut wanneer er gestart wordt met de werkzaamheden. Ook dient er een contactpersoon aangewezen te worden, aan wie de materialen kunnen worden verstrekt.

Muurankers dienen opgegeven te worden met een lengte maat door de spouwmuur.

3 Werkzaamheden aannemer bouwvereniging

3.1 Plaatsen voorziening t.b.v. overspanning

Voor de aannemer is het van belang welke werkzaamheden er moeten worden verricht voor het aanbrengen van deze voorzieningen.

De onderstaande werkzaamheden moeten worden uitgevoerd:

1. Het aanbrengen van de kabelinvoerbuis 1½" (d=34mm en D=38mm) door de fundatie en via de spouw verticaal opvoeren. Kabelinvoerbuis bestaat uit een bocht met een diameter > dan 9x de diameter en een verticaal opgaande gedeelte tot aan de onderzijde van de veilighedenkast.De kabelinvoerbuis monteren d.m.v gegalvaniseerde bevestigingsbeugels met een onderlinge afstand van 0.5meter op de binnenmuur.

   Kabel invoerbuis niet geheel tot aan stootrand inbouwkast doorvoeren, maar een ruimte van +/- 1 cm hanteren. Dit i.v.m. nog enige stelmogelijkheden te behouden tijdens het inmetselen van de inbouwkast.
   De kabelinvoerbuis dient in het onderste invoer van de veilighedenkast te worden ingebracht en

   voorzien van een trekdraad 3mm.

2. De bovenzijde van de veilighedenkast dient op een hoogte van 2 meter te worden gemonteerd aan de binnenmuur d.m.v. 3 steunen die bij de veilighedenkast worden geleverd en voorzien van gleuven 6mm. De veilighedenkast op diepte van de te metselen muur (spouw + buitenmuur) afstellen in overleg met de metselaar.

3. De stijgleiding monteren d.m.v gegalvaniseerde bevestigingsbeugels met een onderlinge afstand van 1 meter op de binnenmuur. De stijgleiding mag maximaal 3 bochten bevatten en een lengte van maximaal 20 meter i.v.m. het inbrengen van de voedingskabels.

   De stijgleiding dient in een van de twee bovenste invoer van de veilighedenkast te worden ingebracht en voorzien van een trekdraad 3mm De stijgleiding laten eindigen 1 steen onder het muuranker.

4. Op een hoogte van xx a xx meter t.o.v. het **maaiveld rijweg** (dus ***NIET*** het maaiveld van de woningbouw!!!!!!) moeten de muurankers worden aangebracht d.m.v 2x chemische ankers.

3.2 Te gebruiken materiaal

Door aannemer te leveren:
1. Kabelinvoerbuis, Hostaliet of PVC van slagvast materiaal, buis van rond 1½", d=34mm, D=38mm, voor OV aftakkabel;
2. stijgleiding(en), Hostaliet buis van rond 1¼", d=28mm, D=32mm, voor OV voedingkabel;

Door Ziut aan te leveren:
1. inbouwkast, RVS + vulmiddel (houtenplaat);
2. kastraam + deksel, uitgevoerd in de kleur RAL 7038 (Achatgrau);

muurankers, RVS.

[redacted]

4 Realisatie van het ontwerp

4.1 Monteren overspanningen

1. Spandraad met een zodanige spanning aanbrengen dat er geen schade aan de ophangpunten ontstaat;
2. een spandraad zodanig aanbrengen dat een gelijke kracht verticaal omhoog gericht, in het midden van de draad aangrijpend bij draden van ongeveer gelijke lengte een redelijk gelijke uitwijking veroorzaakt;
3. overspanningsarmaturen zo plaatsen dat zowel, in de rijrichting gekeken, als in de hoogte de armaturen binnen 0,05meter, t.o.v elkaar afwijken. Met name de doorhang van grote overspanningen is hierbij van belang;
4. ook als de ankers ten behoeve van de spandraad zich niet op gelijke hoogte bevinden, moeten de armaturen goed uitgelijnd worden;
5. bij het plaatsen of wegnemen van een overspanning over een weg met een trambaan moet met twee ploegen met hoogwerkers gewerkt worden;
6. de spandraad moet boven de bovenleiding door de ene ploeg aan de andere worden doorgegeven;
7. bij het werken in de directe omgeving van een trambaan dienen de veiligheidsvoorschriften van de beheerder van de trambaan gevolgd te worden;
8. te gebruiken materiaal: Denhalonkabel;
   puntkous;
   einddop voor spandraad;
   finaxklem;
   harpsluiting;
   tyraps.

4.2 Tijdelijke maatregelen OV

Op het xxxxxxproject worden er meerdere nieuwbouwprojecten te gelijkertijd gerealiseerd. De nieuwbouw verloopt allemaal op verschillende planningen en worden dus gefaseerd opgeleverd. Zodra de woningen opgeleverd worden, kunnen de bewoners hun woningen in trekken. Wanneer een bouwblok compleet gerealiseerd en opgeleverd is en ook de omringende bouwblokken, zal er definitieve bestrating komen.

Voordat dit zover is wordt er een tijdelijke bestrating aangelegd om de bewoners het mogelijk te maken hun woningen te bereiken.
Daar waar tijdelijke bestrating wordt aangelegd, wordt ook tijdelijke verlichting geplaatst.
Alles wordt pas definitief ingericht, als de definitieve bestrating aangelegd wordt.

Voor het benodigde materiaal voor tijdelijke openbare verlichting, zal er eerst door de aannemer nagegaan moeten worden, of er geen voorraad gebruikt materiaal aanwezig is bij Ziut.
Ziut heeft een beperkte voorraad liggen op verschillende locaties binnen de gemeente Amsterdam.
Er dient dus rekening gehouden te worden dat er op verschillende locaties materiaal opgehaald kan worden.
Indien Ziut geen voorraad van gebruikt materiaal kan leveren, kan de aannemer pas overgaan om zelf de materialen te bestellen en leveren.

Binnenterreinen

Tijdens de bouw van de bouwblokken worden er al voorzieningen t.b.v. de overspanningen meegenomen (kabelinvoerbuis, inbouwkast, stijgleidingen en muurankers). Bij het opleveren van de bouwblokken zijn er dus al voorzieningen voor OV aanwezig. Wanneer er gedeeltes in de dwarsstraten en parallelstraten tijdelijk aangestraat wordt, moet er van deze voorzieningen gebruik gemaakt worden.

[redacted]

De bedoeling is om alle tijdelijke verlichting uit te voeren d.m.v. een bovennet.

Vanuit de dichtstbijzijnde inbouwkast moet er een 1 of 3-fasen montagebord aangesloten worden op het Solo kabel.

Deze aansluiting zal ook blijven in de definitieve situatie, dus is er haast geen vervuiling van loze aansluitingen op de Solo kabel, wat de bedrijfszekerheid ten goede komt.

Vanuit het montagebord gaat er een OV snoer Neopreen 3x2,5mm² via de stijgleidingen naar een hoogte van xx a xx meter boven het maaiveld van de rijweg uit de gevel. Vanuit dit punt kan de dichtstbijzijnde lichtmast direct via de holle uithouder in de armatuur aangesloten worden. Er kan nu van armatuur, naar armatuur een bovennet gerealiseerd worden.

Noot: ***Max. OV snoer lengte per bovennet = 120m;***
Max. aantal armaturen op een bovennet = 5 stuks.
Wanneer één van de boven vermelde criteria bereikt is, dan moet er een ander voedingspunt bijkomen om de overige armaturen van voeding te kunnen voorzien.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

4.3 Aansluitingen

OV-distributiekabel bestaat uit, ALK 4x150mm² of VO-YmvKas 4x10 mm². De dekking van deze kabels dient minimaal 0,60 meter te bedragen.

1 Ov-distributiekabel:
In het voetpad op de locatie waar de lichtmasten komen te staan is aan één zijde de OV-netkabel of OV-distributiekabel gelegd.

2 Aftakkabels:
Vanaf de aan te leggen OV-distributiekabel kan men d.m.v aftakmoffen de aftakkabels VO-YmvKas 3x2.5mm² aansluiten.
Voor de lichtmast dient de kabel 2mtr op rol te worden gelegd i.v.m kleine verplaatsingen. De dekking van deze kabels dient 0,60 meter te bedragen.

3. Bij plaatsing van de lichtmasten gevoed door een driefasennet, de masten achtereenvolgens op L1,L2 en L3 volgens opgave aansluiten.

4.4 Plaatsen van mantelbuizen

De HPE mantelbuizen moeten worden voorzien van een trekdraad rond 3 mm ijzer en afgedopt worden bij de aanleg 60 cm onder de verharding. Na het leggen van de mantelbuizen deze inmeten en op tekening aangeven en inleveren bij de opdrachtgever.

Materiaal wordt in overleg met de dIVV van de gemeente Amsterdam aangeleverd.

5 Afstemming en overleg extern

5.1 Overlegmomenten

Overlegmomenten worden tijdens het proces bepaald. Overleg dient in ieder geval plaats te vinden tussen:
Projectleider dIVV;
Projectleider Ziut verlichting;
Uitvoerende partij voor realisatie aanleg Openbare Verlichting.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Notitie

Aan [redacted]
Firma PB Houthavens
Van [redacted]
Datum 28 juli 2015
Kenmerk
Onderwerp Bouwkundige voorzieningen voor de openbare verlichting Houthavens onderdoorgang

Deze notitie betreft een opgave van algemene (bouwkundige) voorzieningen voor de openbare verlichting in Amsterdam. Deze werkzaamheden worden in opdracht van de gemeente Amsterdam (PB Houthavens) uitgevoerd.

Door PB Houthavens/Ziut te leveren (l) of aan te brengen (a):

• rvs inbouwkast	l
• rvs kastraam	l+a
• montagebord	l+a
• voeding	l+a
• armatuur met lamp	l+a
• installatiekabel	l+a

Door de bouwkundig aannemer te leveren (l) of aan te brengen (a):

• rvs inbouwkast	a
• invoerbuis, hostaltit 1,5"	l+a
• installatiebuis, hostaltit 1¼ met stalen trekdraden	l+a

Standaard is het kastraam in RAL7024 gepoedercoat. Het kastraam kan door de bouwkundig aannemer in een andere kleur afgewerkt worden. De inbouwkast en het kastraam zijn op afroep leverbaar (houdt rekening met 6 weken levertijd) en worden op het werk afgeleverd.

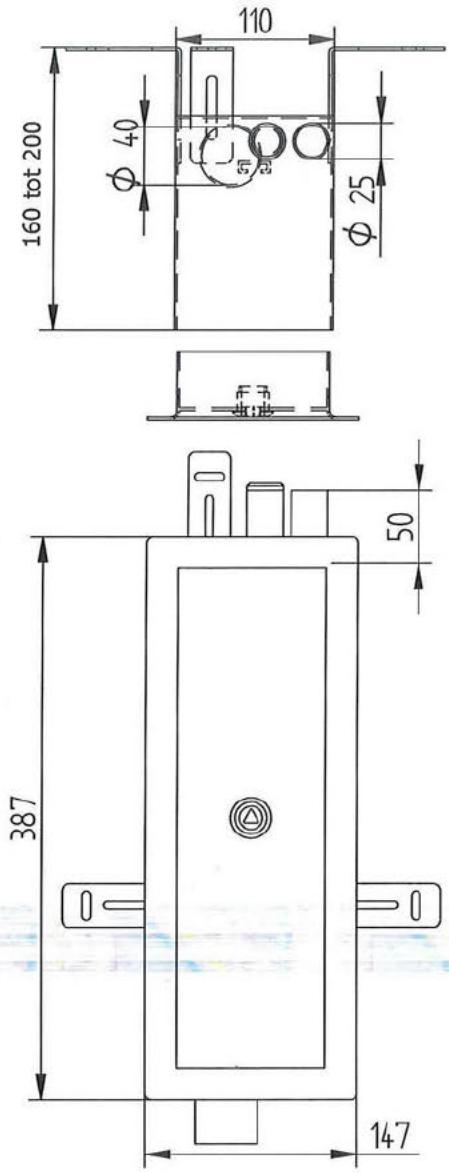
[redacted]
Projectmanager Ziut

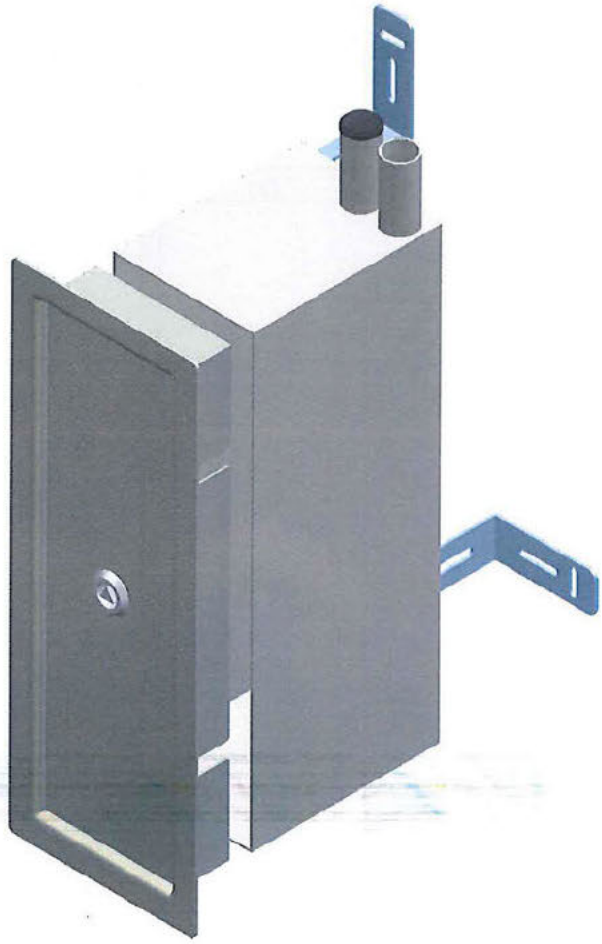
[redacted]

[redacted]

[redacted]

Inbouwkast met voorzetraam
2RVS-50 AM





Bestelspecificaties

Model	: RVS-zuilkast met los voorzetraam
Artikelnummer	: 2RVS-50 AM
Bijzonderheden	: In iedere Ral-kleur leverbaar, met los voorzetraam

Technische specificaties

Materiaal	: RVS 304 1,25 mm binnenwerk, frame en deur 2mm
Geschikt voor	: 1x LS94
Kleur	: RAL 7032
Afmetingen	: 387x147 mm
Uitsparing in gevel	: 350x110 mm
Max. diepte	: 160mm-200mm
Aansluiting	: Bovenzijde buis2x 25mm Onderzijde buis 40 mm
Bevestiging	: Met drie verstelbare beugels aan achterzijde
Sluiting	: RVS Driekant knevelslot
Binnenkant voorzien van	: Glijrail incl. 2 moeren

Verpakking
Verpakt in bubbelfolie, raam en binnenwerk los verpakt
Levertijd 5 weken

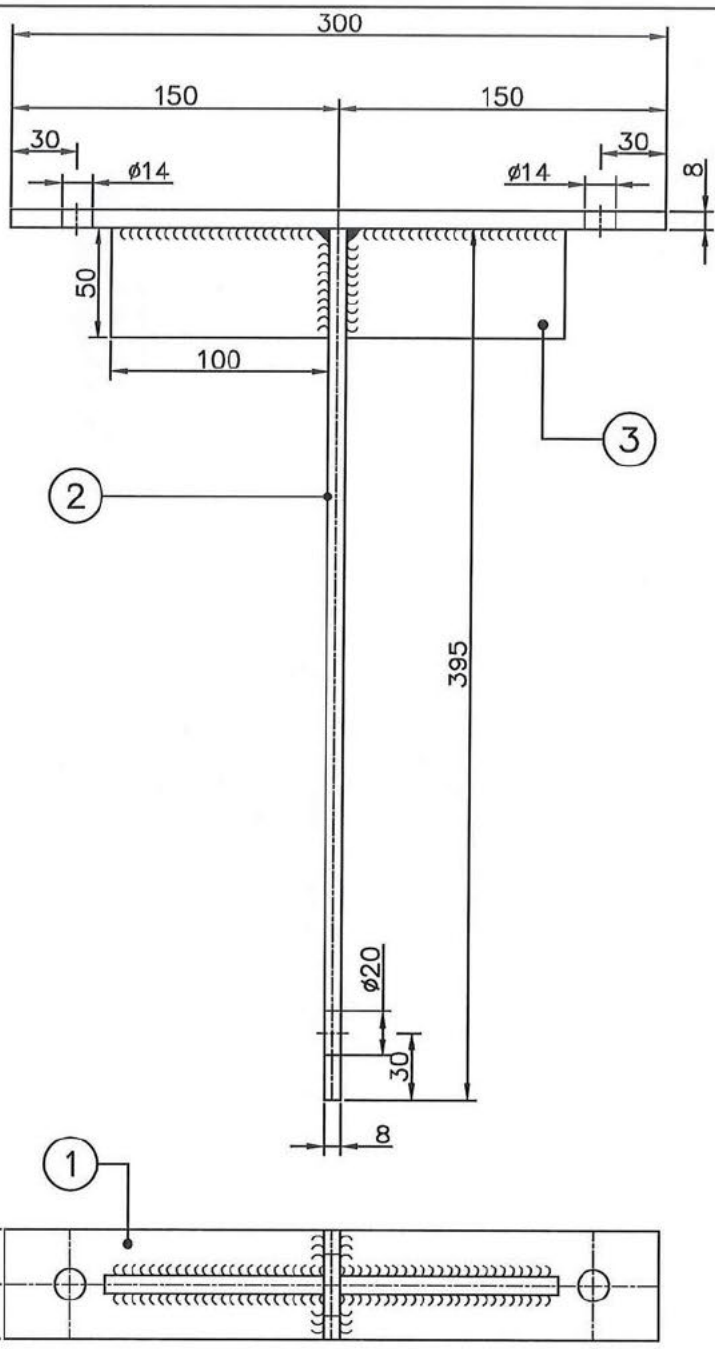
Te combineren met
5L9961: Driekantsleutel 10mm

Toepassing
Plaatsing aan onderzijde van de gevel

ELEQ bv
Tukseweg 130
8331 LH Steenwijk
T: +31 (0) 521 533 333
F: +31 (0) 521 533 391
www.eleq.com

10-07-2008

[redacted]



GATEN EN KANTEN AFBRAMEN

GEEN OPPERVLAKTE BEHANDELING

STUK-NR	AANTAL	BENAMING	AFMETINGEN	MATERIAAL	ARTIKEL NR.	GEMAAKT VAN	[M²] OF [KG]
3	2	STRIP 50x8	LANG 100	RVS 316	–	–	–
2	1	STRIP 50x8	LANG 395	RVS 316	–	–	–
1	1	STRIP 50x8	LANG 300	RVS 316	–	–	–

Wijz.	Omschrijving	Datum:	Par:
C	–	–	–
B	–	–	–
A	–	–	–

Bijz.: –

Schaal:	Custom	Datum:
Getek.:	PW	15-05-2009

Deze tekening is eigendom van PMF Machinefabriek Bergum B.V. en mag zonder haar toestemming niet worden gebruikt, gekopieerd en/of aan derden ter beschikking worden gesteld. Auteursrechten voorbehouden volgens de wet.

Amerikaanse Projectie;

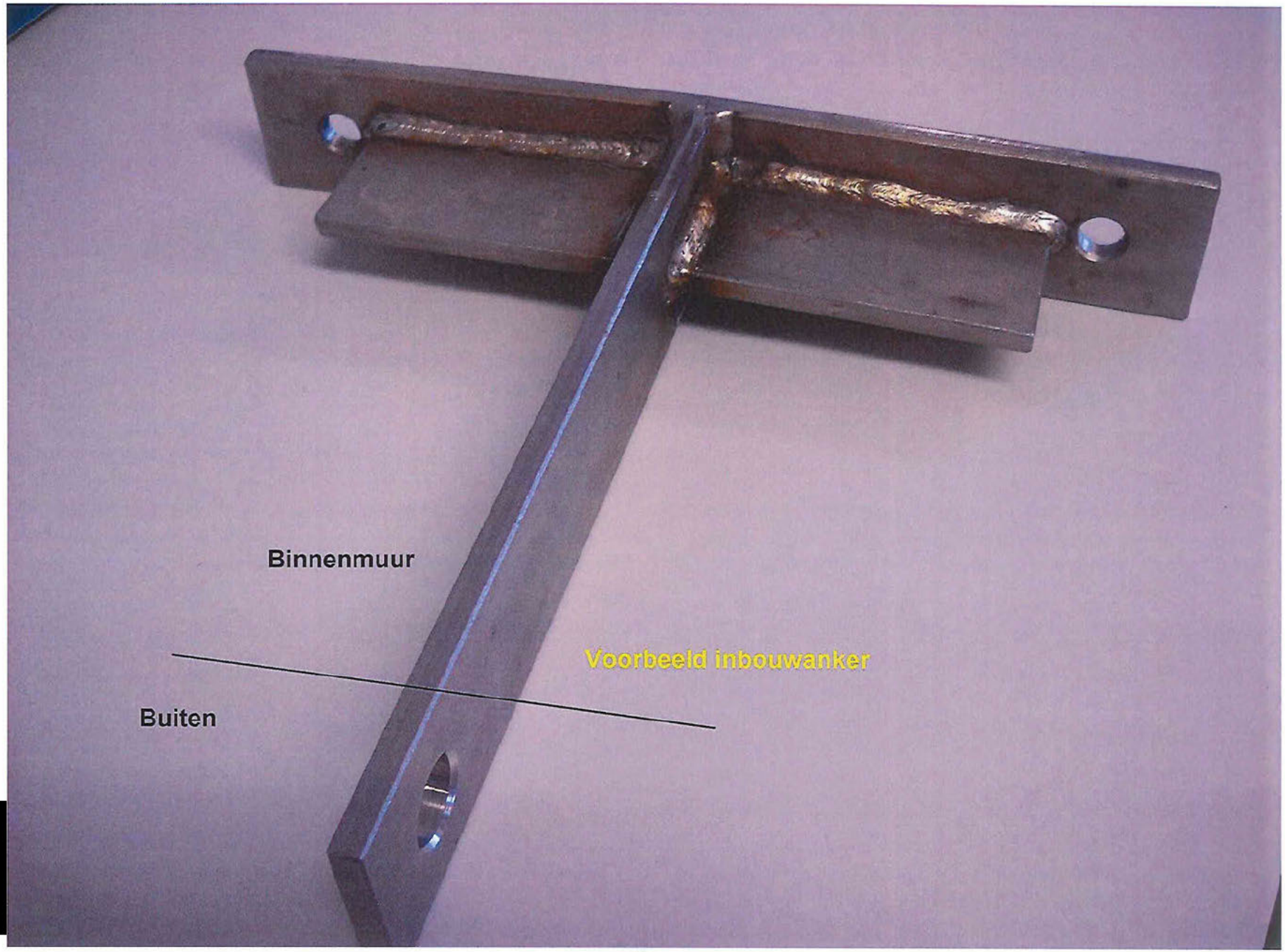
P.M.F. Machinefabriek Veendam B.V.
POSTBUS 290
NL-9640 AG VEENDAM
Tel. (+31) 598-613290
Fax. (+31) 598-621089

BENAMING
VEILIGHEIDSANKER L395 VOOR OVERSPANNING. RVS 316

ARTIKEL NR: 3443-19-Z0

TEKENING NR: A4-3443V

WIJZ: –


Binnenmuur
Voorbeeld inbouwanker
Buiten

Bijlage 14

[redacted]

[redacted]

[redacted]

FORMAT MIJLPALEN PLANNING ONTWIKKELING KAVEL 4A EN 4B HOUTHAVEN

MIJLPALEN	DATA, IN TE VULLEN DOOR ONTWIKKELAAR	UITERSTE TERMIJNEN NA GUNNING d.d. 18-01-2016
Vaststellen VO door de gemeente	d.d. 01-05-2016	8 maanden d.d. 18-09-2016
Vaststellen DO door de gemeente	d.d. 01-07-2016	11 maanden d.d. 18-12-2016
Aanvang definitief maken erfpachtovereenkomst	d.d. 01-08-2016	11 maanden d.d. 18-12-2016
Indienen omgevingsvergunning	d.d. 15-12-2016 onherroepelijk circa d.d. 01-03-2017	12 maanden d.d. 18-01-2017
Accepteren definitieve erfpachtovereenkomst (op de 1e of 16e vd maand)	d.d. 15-12-2016 of d.d. 16-01-2017 e.e.a. afhankelijk van meest gunstige canon kwartaalcijfers voor VORM/BPD	12 maanden d.d. 16-01-2017
Ingangsdatum erfpacht - Afname grond	d.d. 01-06-2017	niet eerder dan 8/1/2017 max. 3 maanden na onherroepelijke omgevingsvergunning (art. 11 optieovereenkomst)
Start uitvoering bouw vastgoed	d.d. 01-06-2017	max. 6 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht (art. 12 optieovereenkomst)
Oplevering 1e woningen	d.d. 01-10-2018	
Oplevering totaal vastgoed	d.d. 01-02-2019	max. 24 maanden na ingangsdatum erfpachtrecht (art. 12 optieovereenkomst)

Deze planning dient door de voorlopig geselecteerde partij, voor definitieve gunning, ingevuld en aangeleverd te worden en zal onderdeel uitmaken van de Optieovereenkomst.
De ontwikkelaar is in het verdere proces dan ook gehouden aan deze data. Op basis van deze mijlplanning zal de gemeente ook haar werkzaamheden inplannen voor het opstellen van de definitieve erfpachtovereenkomst, het bouwrijp maken, de aanleg van kabels en leidingen en de maaiveldinrichting.
Aan de hand van deze mijlplanning zullen ontwikkelaar en gemeente een detailplanning maken. Doel van de detailplanning is het vastleggen van een tijdschema zodat de werkzaamheden van de gemeente en de ontwikkelaar goed op elkaar zijn afgestemd.

In overleg en met expliciete schriftelijke toestemming van de gemeente kunnen planningsdata uit deze mijlpalenplanning in de toekomst worden aangepast.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

VOLMACHT

De ondergetekenden:

1. de heer ir. [redacted] wonende te (2011 ND) Haarlem, [redacted], geboren te Alkmaar op [redacted] paspoort nummer [redacted] afgegeven te Utrecht op 10 september 2014 en geldig tot 10 september 2024; en
2. de heer mr [redacted] wonende te (3824 NG) Amersfoort, [redacted] geboren te Doetinchem op [redacted] paspoort nummer [redacted] afgegeven te Amersfoort op 12 februari 2015 en geldig tot 12 februari 2025; en

te dezen handelende als gezamenlijk bevoegde bestuurders van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD Europe B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te (3871 AZ) Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08024283, welke vennootschap het bestuur uitoefent over de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (3871 AZ) Hoevelaken, Westerdorpsstraat 66, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158, en als zodanig genoemde vennootschap te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigende

verklaren bij dezen volmacht te verlenen, met het recht van substitutie, aan:
[redacted], in zijn hoedanigheid van Directeur BPD Ontwikkeling Regio Noord-West;

speciaal om zelfstandig:

BPD Ontwikkeling B.V. te vertegenwoordigen ter zake de ondertekening van de Optieovereenkomst tussen BPD Ontwikkeling B.V. en Vorm Ontwikkeling B.V. enerzijds en de gemeente Amsterdam anderzijds betreffende de locaties Houthaven 4A en 4B.

Aldus getekend te Hoevelaken op 3 februari 2016

[redacted]

---------- ----------

Gemeente Amsterdam

Datum 10 februari 2016

Onderwerp: Akkoord parafering optieovereenkomst kavel 4ab Houthaven inclusief bijlagen

Hierbij verklaren ondergetekenden akkoord te zijn met de parafering van alle pagina's van de optieovereenkomst kavel 4ab in de Houthaven, d.d. 10 februari 2016 inclusief bijlagen door de hierna te noemen personen:

Namens de gemeente Amsterdam heeft geparafeerd:
dhr. [redacted], Junior Projectmanager

Namens VORM heeft geparafeerd:
dhr. [redacted] Sr. Conceptontwikkelaar

Namen s BPD heeft geparafeerd:
[redacted], Sr. Ontwikkelingsmanager

[redacted]

De gemeente Amsterdam	VORM Ontwikkeling B.V.	BPD Ontwikkeling B.V.
Door: de heer [redacted]	Door: de heer [redacted]	Door: de heer [redacted]
Functie: [redacted] Erfpacht en Uitgifte	Functie: [redacted] VORM Ontwikkeling	Functie: [redacted] regio Noord-West