Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
Fax (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Afdeling Gronduitgifte

Oosterdokseiland Ontwikkeling Amsterdam C.V.
T.a.v. de heer (10)(2e)
Wijnhaven (10)(2e)
2511 GA Den Haag

Datum	3 december 2010		
Ons Kenmerk	2010015424	Projectnaam	Oosterdokseikland zuidzijde
Dossiernummer	EW 6336/1	Plannummer	788.01
Behandeld door	(10)(2e) (10)(2e)		
Doorkiesnummer	(10)(2e) (10)(2e)		
E-mail	(10)(2e) @oga.amsterdam.nl		

Bijlage(n)

Algemene Bepalingen 1998
Uitvoeringsbesluit 2008
Financieel overzicht
Conceptakte "Akte van vestiging erfpacht inzake sociale huurwoningen 2C kavel 2 Oosterdokseiland te Amsterdam" d.d. 26 oktober 2010
Concept splitsingstekeningen (W. Grandia BV nummer 000SA8) blad 1 t/m 3 d.d. 23 september 2010
Tekeningen B+M Den Haag nummers E-2-25-001 E (laag -2), E-2-25-002 H (laag -1), E-2-25-003 G (laag 0), E-3-25-004 C (laag 1),

Onderwerp

Erfpachtaanbieding van appartementsrechten sociale huurwoningen op kavel 2 Oosterdokseiland te Amsterdam

Geachte heer (10)(2e)

Onder verwijzing naar de Ontwikkelingsovereenkomst d.d. 30 november 2000, Allonge I d.d. 26 mei 2005 en Allonge II getekend in juni/juli 2010, en de daaruit voortvloeiende vervolgbesprekingen tussen medewerkers van Oosterdokseiland Ontwikkeling Amsterdam C.V. en medewerkers van de gemeente Amsterdam bied ik u hierbij, onder de in deze brief vermelde voorwaarden, in erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de erfpachten (10)(2e) Zoals eveneens aangegeven op de concept splitsingstekeningen nummer 000SA8 van W. Grandia BV.

De Appartementsrechten zijn elk bestemd tot 30 sociale huurwoningen met een totale oppervlakte van 2.167 m² gbo.

De sociale huurwoningen worden aan u in erfpacht aangeboden, maar de rechten van erfpacht zullen worden gevestigd ten behoeve van Woningbouwvereniging Stadgenoot.

Het door u te bebouwen terrein is gelegen aan de Oosterdoksstraat, Oosterdokskade, Simon Carmiggeltstraat en Harry Banninkstraat. Het terrein is kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie G, nummers [redacted (10)(2e)] en is groot ongeveer 3.734 m².

Nadat ik het bericht van acceptatie (zie bijlage) ondertekend van u retour heb ontvangen zal ik het gemeentebestuur voorstellen de appartementsrechten aan Woningbouwvereniging Stadgenoot in erfpacht uit te geven tegen een jaarlijkse vergoeding (indexcanon) van in totaal [redacted (10)(2b)]. Ik wijs u er nadrukkelijk op, dat het besluit tot uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan het gemeentebestuur van Amsterdam.

Naast de u hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrecht, omvat het te realiseren complex tevens onderstaande appartementsrechten.

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Omdat bij dit project voor de onderscheiden bestemmingen sprake is van verschillende uitgifteregimes, geeft de gemeente vooraf door haar gevormde appartementsrechten uit.

Met u is de volgende splitsingstructuur overeengekomen:

Appartementsrecht A-1 Commerciële Ruimten

Appartementsrecht A-2 Woningen

Appartementsrecht A-3 Kantoorruimten

Ondersplitsing Appartementsrecht A-2 Woningen:

Appartementsrecht A-4 28 Vrije sector woningen

Appartementsrecht A-5 Sociale huurwoningen + Kantoor/Commerciële ruimte

Appartementsrecht A-6 20 Vrije sector woningen

Ondersplitsing Appartementsrecht A 5 Sociale huurwoningen + Commerciële ruimte

Appartementsrecht A-7 Commerciële ruimte

Appartementsrecht A-8 Sociale huurwoningen

Appartementsrecht A-9 Vrije sector huurwoningen

Ondersplitsing Appartementsrecht A 8 Sociale huurwoningen

Appartementsrechten A-58 t/m A-87

Ondersplitsing Appartementsrecht A 9 Vrije sector huurwoningen

Appartementsrechten A-88 t/m A-92

ERFPACHTVOORWAARDEN

De uitgifte in erfpacht zal geschieden onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 532 van 11 november 1998 (verder te noemen 'Algemene Bepalingen 1998') en voorts met inachtneming van het ten aanzien van nieuwe erfpachtuitgiften bepaalde in het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties 2008, zoals door Burgemeester en Wethouders vastgesteld bij hun besluit van 27 mei 2008, gepubliceerd in Afdeling 3B onder nummer 62 van het Gemeenteblad van 6 juni 2008 (hierna: Uitvoeringsbesluit 2008). Ter informatie treft u bijgaand aan de Algemene Bepalingen 1998 en het Uitvoeringsbesluit 2008.

Op grond van de Algemene Bepalingen 1998 en het Uitvoeringsbesluit 2008 geeft de gemeente de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht uit tegen een canon. Deze canon dient voor het eerste erfpachttijdvak bij vooruitbetaling te worden voldaan.

Bij de aanvang van ieder nieuw erfpachttijdvak kan de gemeente nieuwe algemene bepalingen van toepassing verklaren. Tevens vindt herziening van de canon plaats op basis van een opnieuw berekende grondwaarde en het op dat moment geldende canonpercentage. Indien de erfpachter het met de herziene canon niet eens is, vindt vaststelling van de canon plaats door drie deskundigen.

Naast de Algemene bepalingen zullen de artikelen die zijn opgenomen in de bijgevoegde conceptakte "Akte van vestiging erfpacht inzake huurwoningen 2C kavel 2 Oosterdokseiland te Amsterdam" d.d. 26 oktober 2010 van kracht zijn.

Overigens gaat hetgeen in de onderhavige aanbieding is gesteld boven de bepalingen van bijgevoegde conceptakte. Bij strijdigheid dient derhalve aanpassing van de (concept)akte plaats te vinden.

Indien u de onroerende zaak niet (geheel) zelf gebruikt, dient u ervoor zorg te dragen, dat de uit de Algemene en bovenstaande bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruiker(s) van toepassing zullen zijn.

AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX

U dient het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gebouwd, 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).

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT / BOUWRIJPE LEVERING

De ingangsdatum van de erfpacht wordt bepaald op de 1e of 16e van de maand, het dichtst liggend bij de datum waarop u met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden zal starten. Op basis van de voor het project afgesproken planning, voor bouwrijpe levering en ingangsdatum erfpacht, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt zal gelden 16 december 2010

Financiële Gegevens

De jaarlijkse canon bedraagt per woning (10)(2b). Totaal, voor de 30 sociale huurwoningen, bedraagt de canon (10)(2b) en is afgeleid van de totale grondwaarde van (10)(2b), en een canonpercentage van 3,28. De grondwaarde per sociale huurwoning bedraagt (10)(2e) De grondwaarde is bepaald op basis van de in de artikel 6 van bijgevoegd akte opgenomen bestemming 30 sociale huurwoningen met een totale oppervlakte van 2.167 m² gbo.
Op grond van artikel II sub b het Uitvoeringsbesluit 2008 en in afwijking van artikel 2 lid k van de Algemene Bepalingen 1998, duurt het eerste erfpachttijdvak 77 jaar. Op grond van artikel II sub c van het Uitvoeringsbesluit 2008, is het echter mogelijk te kiezen voor een eerste erfpachttijdvak met de duur van 52 jaar. U heeft gekozen voor een eerste tijdvak met de duur van 52 jaar.

Grondslagen prijzen / prijsaanpassing

Bij de berekening van de bedragen is uitgegaan van de in de bestemmingsbepaling alsmede op de in het bijgaand financieel overzicht opgenomen uitgangspunten.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakten is NEN 2580 gehanteerd. 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 gebouw 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.

Betalingen erfpachten

De afkoopsom is verschuldigd met ingang van de datum dat het recht ingaat of geacht wordt te zijn ingegaan (valutadatum). De B.T.W. over de afkoopsom is verschuldigd op het moment van de (economische) levering. Deze bedragen dienen uiterlijk te zijn voldaan bij het verlijden van de eerste erfpachtakte.

Indien betaling later plaatsvindt dan de in bijlage 6 tabel 3 van de Ontwikkelingsovereenkomst d.d. 30 november 2000 genoemde datum is er rente verschuldigd.

De te hanteren rente over de afkoopsommen vanaf het geprognosticeerde betaalmoment tot aan het werkelijke betaalmoment is vastgelegd in de 'allonge I op de ontwikkelingsovereenkomst d.d. 30 november 2000 tussen OOA CV en de gemeente Amsterdam' d.d. 26 mei 2005.
Als gevolg van de door partijen in juni/juli getekende 2010 Allonge II heeft er een tijdvertraging in de uitgifte plaatsgevonden. De gemeente Amsterdam heeft middels haar schrijven d.d.19 januari 2010 met als kenmerk 201000748 vastgelegd dat voor kavel 2 voor de periode tussen 20 december 2009 en datum aktepassering geen rente zal worden berekend.

Grondprijsbeleid

Zoals u bekend is de toepassing van het gemeentelijk grondprijsbeleid een vast en niet onderhandelbaar beginsel bij de toedeling van lumpsum grondwaarden over de in de erfpacht opgenomen bestemmingen/eenheden, Bij de toedeling door mijn dienst worden de grondwaarden per bestemming en/of eenheid toegewezen naar rato van de volgens het gemeentelijk grondprijsbeleid voor de bestemming / eenheid geldende normgrondwaarde.

In dit uitzonderlijke geval is de Gemeente bij de toedeling van de grondwaarden over de bestemmingen/eenheden bij wijze van hoge uitzondering onder voorwaarden bereid met een afwijking van dit beginsel in te stemmen. De voorwaarde voor de afwijking is, dat ODE en/of aan haar gelieerde instelling ❶ noch aan de afwijking van het beleid, ❷ noch aan de uit die afwijking voortvloeiende grondwaarden per bestemming, ❸ noch bij uitgifte van opvolgende projectfasen ❹ noch tijdens de looptijd van deze, voorgaande of opvolgende erfpachten zullen trachten enig recht te ontlenen; in concreto:

1. voor de toedeling van de lumpsum grondwaarden en de daarbij te hanteren normgrondwaarden op andere locaties, inclusief kavel 5b en 6 op het Oosterdokseiland blijven gemeentebeleid en het gemeentelijk grondprijsbeleid onverkort van kracht,
2. bij tussentijdse canonherzieningen (bestemmings-/gebruikswijziging of verandering vloeroppervlak) is het gemeentelijk beleid van onverkorte toepassing zonder dat daarop de thans bij uitgifte per bestemming te hanteren grondwaarden van invloed zullen zijn en
3. bij de canonherziening bij het einde van het eerste tijdvak zal voor de vaststelling van de voor het nieuwe tijdvak geldende grondwaarde en daaraan verbonden canon enig recht ontleend mogen worden aan de op expiratiedatum van het eerste erfpachttijdvak geldende (schaduw)grondwaarde en canon. Zowel voor het gemeentelijk voorstel als voor de eventuele bepalingen door deskundigen zal bepaling naar de alsdan geldende marktomstandigheden uitgangspunt zijn.

Zekerheid

Krachtens artikel 15.1 van de Ontwikkelingsovereenkomst d.d. 30 november 2000 is een garantie (borgstelling) afgegeven door Bouwfonds Property Finance B.V. d.d. 13 december 2000 tot zekerheid voor de nakoming van MAB B.V. van haar afnameverplichtingen voortvloeiende uit genoemde overeenkomst.

De bankgarantie is inmiddels omgezet in een bankgarantie ten behoeve van nakoming van de verplichtingen van Oosterdokseiland Ontwikkeling Amsterdam C.V.

ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN

De ingangsdatum van het erfpachtrecht is in overleg met u vastgesteld op 16 oktober 2010. Vanaf deze datum komen alle eigenaarlasten en gebruikerslasten verbonden aan het erfpachtrecht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

SLOTBEPALINGEN

- Uitwerking bijzondere bepaling 8 vóór aktepassering

Indien de erfpachter niet voldoet aan artikel 8 van bijgaande conceptakte d.d. 26 oktober 2010 van vestiging erfpacht inzake sociale huurwoningen 2C kavel 2 Oosterdokseiland te Amsterdam omschreven verplichtingen zijn Burgemeester en Wethouders -onverminderd de in artikel 27 van de Algemene bepalingen genoemde bevoegdheden - bevoegd zolang het erfpachtrecht niet is gevestigd:

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

- Aktepassering

  Ik vestig er nu reeds uw aandacht op, dat een in Amsterdam gevestigde notaris de erfpachtakte dient te passeren. Op grond van artikel 4 lid 1 van de Algemene Bepalingen 1998 wordt deze notaris na overleg met u door de gemeente aangewezen.

  Partijen zullen vanaf de ingangsdatum van de erfpacht handelen alsof de erfpachtakte reeds is ingeschreven in de openbare registers.

- Bericht van acceptatie

  Ik verzoek u mij binnen per omgaande te berichten of u akkoord gaat met het bovenstaande, door middel van bijgaand bericht van acceptatie. Zodra ik het ondertekende acceptatiebericht heb ontvangen, zal ik aan het gemeentebestuur voorstellen het appartementsrecht aan u in erfpacht uit te geven. Bij retournering van het bericht van acceptatie verzoek ik u een kopie van uw identiteitsbewijs en een uittreksel van de Kamer van Koophandel van de vennootschap mee te sturen.

Wellicht ten overvloede wijs ik u er nogmaals op, dat het besluit tot uitgifte in erfpacht nadrukkelijk is voorbehouden aan het gemeentebestuur van Amsterdam.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

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

Hoogachtend.

Gemeente Amsterdam Ontwikkelingsbedrijf

(10)(2e)

(10)(2e) (10)((10)(2e)

Plv. Hoofd Gronduitgifte a.i.

Bericht van Acceptatie

Terrein : Oosterdokseiland
Briefnr. : 2010015995
Dossiernr. : E 11.923
Plannr. : 788.01
Project : Oosterdokseiland zuidzijde

Ondergetekende(n) (1) .....

handelend voor (2) .....

in zijn/haar/hun kwaliteit van (3) .....

krachtens (4) .....

verklaart/verklaren zich akkoord met de erfpachtaanbieding, zoals gedaan door het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam bij brief (nr. 2010015995) van 3 december 2010.

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de erfpachtakte te belasten: (5)

notariskantoor Lexence
notaris Mr. [redacted] (10)(2e)
adres notaris Peter van Anrooystraat 7, 1076 DA Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder:(6)

Naam Belastingeenheid.....
adres belastingeenheid.....
.....

Plaats : .....
Dagtekening : .....

Handtekening(en) : .....

---

(1) naam/namen ondergetekende(n)
(2) naam rechtspersoon
(3) vertegenwoordigingsbevoegdheid
(4) grondslag van deze bevoegdheid; s.v.p. uittreksel Kamer van Koophandel meezenden
(5) naam en adres notariskantoor
(6) naam en adres belastingeenheid

Bericht van Acceptatie

Terrein : Oosterdokseiland
Briefnr. : 2010015424
Dossiernr. : E 11.923
Plannr. : 788.01
Project : Oosterdokseiland zuidzijde

Ondergetekende(n) (1) .....

handelend voor (2) .....

in zijn/haar/hun kwaliteit van (3) .....

krachtens (4) .....

verklaart/verklaren zich akkoord met de erfpachtaanbieding, zoals gedaan door het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam bij brief (nr. 2010015424) van 3 december 2010.

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de erfpachtakte te belasten: (5)

notariskantoor Lexence
notaris Mr. [redacted (10)(2e)]
adres notaris Peter van Anrooystraat 7, 1076 DA Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder:(6)

Naam Belastingeenheid.....
adres belastingeenheid.....
.....

Plaats : .....
Dagtekening : .....

Handtekening(en) : .....

---

(1) naam/namen ondergetekende(n)
(2) naam rechtspersoon
(3) vertegenwoordigingsbevoegdheid
(4) grondslag van deze bevoegdheid; s.v.p. uittreksel Kamer van Koophandel meezenden
(5) naam en adres notariskantoor
(6) naam en adres belastingeenheid