Samenwerkingsovereenkomst "Cityplots" Buiksloterham

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Amsterdam**, waarvan de zetel is gevestigd te Amsterdam, op grond van het bevoegdhedenbesluit zoals vastgesteld op 16 december 2014 (BD01377613776) te dezer zake krachtens bijzondere volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], hierna te noemen: **"de Gemeente"**;

2. **Stichting De Alliantie**, een stichting met zetel op het adres Jan van der Heijdenstraat 36 te Hilversum, te dezer zake krachtens bijzondere volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], hierna te noemen: "**de Alliantie**",

De ondergetekenden hierna afzonderlijk ook te noemen: "**Partij**" en gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**",

NEMEN IN AANMERKING DAT:

1. De Gemeente eigenares is van de gronden gelegen in Stadsdeel Amsterdam-Noord, Buiksloterham, bekend als de voormalige Klaverweg, "NedCoat-terrein" en het "Air Products-terrein", hierna gezamenlijk te noemen: "**het Plangebied**"
2. Voor het Plangebied het bestemmingsplan "Buiksloterham" (hierna te noemen: "**het Bestemmingsplan**") geldt;
3. De Alliantie op 29 december 2011 respectievelijk 31 juli 2015 de voortdurende erfpachtrechten van het "NedCoat-terrein" en het "Air Products-terrein (hierna gezamenlijk te noemen: "**het Terrein**") heeft verworven;
4. De Alliantie op de voortdurende erfpachtrechten en op een deel van de Klaverweg drie zogenoemde "Cityplots" wenst te ontwikkelen en te realiseren, die in onderlinge samenhang zullen worden ontwikkeld en gerealiseerd, tezamen omvattende een mix van de functies wonen, werken en parkeren;
5. Partijen op 5 maart 2015 het 'Manifest Circulair Buiksloterham' hebben ondertekend (**Bijlage 1**) waarin zij hun gezamenlijke duurzaamheidsambities voor het gebied Buiksloterham hebben opgenomen;
6. Om te komen tot de door haar gewenste (her)ontwikkeling van het Terrein de Alliantie in overleg met Gemeente een definitief ontwerp voor een Stedenbouwkundig Plan heeft opgesteld (hierna te noemen: "**het DOSP**") (**Bijlage 2**), waarin door de Alliantie reeds gedeeltelijk de in het Manifest Circulair Buiksloterham verwoorde ambities zijn verwerkt;
7. Het Bouwprogramma (zoals hierna gedefinieerd) van de Alliantie zoals uitgewerkt in het DOSP voor wat betreft de aspecten "parkeren" en de verhouding "wonen/werken" inmiddels ook volledig past binnen het Bestemmingsplan;
8. De Gemeente om de (her)ontwikkeling van het Terrein door de Alliantie mogelijk te maken een 4^e herziening van het Bestemmingsplan in procedure heeft gebracht. Deze 4^e herziening is op 21 december 2016 door de gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld, en is sinds 27 september 2017 onherroepelijk;
9. De Alliantie met de Gemeente in overleg is getreden over de wijziging van de bestemming van de voortdurende erfpachtrechten ten behoeve van de (her)ontwikkeling van het Plangebied;
10. Partijen overeenstemming hebben bereikt over de nieuwe bestemming(en) van de voortdurende erfpachtrechten op het Terrein en de daarbij geldende Financiële uitgangspunten hebben vastgelegd in de brief van de Gemeente d.d. 16 november 2011 (**Bijlage 3**);

11. De Alliantie in verband met de gewenste (her)ontwikkeling van het Terrein een Saneringsplan voor de bodem van het Terrein heeft laten opstellen;
12. De Alliantie in voorbereiding op de gewenste (her)ontwikkeling van het Terrein voor haar rekening en risico (i) de op het Terrein aanwezige opstallen heeft gesloopt en (ii) de bodem en het grondwater van het Terrein saneert dan wel heeft gesaneerd conform het door haar opgestelde Saneringsplan;
13. De Alliantie op 26 september 2015 is gestart met de verkoop van door haar op het Terrein te realiseren koopwoningen en Zelfbouwkavels en overige bestemmingen;
14. Partijen in overleg zijn getreden om te komen tot kaderafspraken met betrekking tot kort gezegd (i) de wijze waarop en (ii) de voorwaarden waaronder de Gemeente als erfverpachter haar medewerking zal verlenen aan de wijziging van de bestemming en de bebouwing van het Terrein;
15. Partijen overeenstemming hebben bereikt over een samenwerking waarbij zij zullen overgaan tot (i) gefaseerde (partiële) beëindiging van de bestaande voortdurende erfpachtrechten en (ii) herverkaveling onder (iii) gelijktijdige vestiging van nieuwe voortdurende erfpachtrechten onder AB 2000 en 1998 per Kavel op het Terrein ten behoeve van de Alliantie en (iiii) het door de Alliantie in samenwerking met de Gemeente in het Plangebied aanbesteden en realiseren van openbare voorzieningen (hierna te noemen: "**het Openbaar Gebied**") en het na gereedkomen overdragen van het Openbaar Gebied door de Alliantie aan de Gemeente conform de voorwaarden zoals onder meer verwoord in het ter zake op te maken Overdrachtsprotocol waarvan een concept (**Bijlage 4**) aan deze akte is gehecht en nader wordt uitgewerkt in de UOR;
16. De Alliantie heeft verklaard dat zij haar activiteiten onder deze Overeenkomst zelf uitvoert of door derden laat uitvoeren met inachtneming van de overgangsregeling bij de gewijzigde Woningwet, zoals in werking getreden per 1 juli 2015;
17. Partijen hun afspraken met betrekking tot de herontwikkeling van het Plangebied zoals hierna gedefinieerd daarvan in deze Overeenkomst wensen vast te leggen.

En zijn overeengekomen als volgt:

1. Definities:

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

1. **AB 1998**: de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam, vastgesteld door de Raad van de Gemeente bij zijn besluit van 11 november 1998, nummer 532 en gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op 21 december 1998 in deel 15517, nummer 15.

2. **AB 2000**: de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, 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, aangevuld met het raadsbesluit van 1 oktober 2014 (afdeling 3A nummer 226/640 gemeenteblad) (**Bijlage 5**).

3. **Bestemmingsplan**: het bestemmingsplan Buiksloterham dat op 16 december 2009 is vastgesteld en dat op 18 november 2011 onherroepelijk is geworden en waarvan de 1e, 2e, 3e en 4e partiële herzieningen op 29 november 2012, respectievelijk 29 mei 2013, respectievelijk 30 oktober 2013 en respectievelijk 21 december 2016 zijn vastgesteld en respectievelijk op 31 januari 2013, 25 juli 2013, 19 december 2013 en 27 september 2017 onherroepelijk zijn geworden.

4. **Bouwprogramma**: het bouwprogramma zoals dat op basis van het DOSP en op grond van het bepaalde in artikel 3.3 van de Overeenkomst kan worden gerealiseerd. Het Bouwprogramma is weergegeven in het Overzicht Invulling Bouwprogramma dat als **Bijlage 6** aan deze akte is gehecht.

5. **BVO**: bruto vloeroppervlak, gemeten conform NEN 2580.

6. **Cityplot**: een te ontwikkelen bouwveld in het Plangebied waarbinnen de bebouwing op elkaar is afgestemd. Het Plangebied is opgedeeld in 3 Cityplots (A, B en C);

7. **DOOR** (definitief ontwerp Openbare Ruimte): het definitief ontwerp voor de openbare ruimte zoals dat in samenhang met de Uitwerkingsovereenkomst Openbare Ruimte (UOR) door de Alliantie is (dan wel zal worden) opgesteld en als Bijlage 16 aan deze akte is (dan wel zal worden) gehecht;

8. **DOSP** (definitief ontwerp Stedenbouwkundig Plan): het definitief ontwerp voor het stedenbouwkundig plan [datum/kenmerk] zoals opgesteld in opdracht van de Alliantie (Bijlage 2), omvattende de invulling van het binnen de Cityplots te realiseren vastgoed;

9. **Financiële uitgangspunten**: de financiële uitgangspunten zoals opgenomen in de brief van de Gemeente aan Alliantie van 16 november 2011 met kenmerk nr. ED 11174 (Bijlage 3) en de Overzicht grondwaardeverdeling d.d. 25-1-2016 (**Bijlage 7**);

10. **Kavel**: een (opnieuw) in erfpacht uit te geven perceel grond waarop zelfstandig een programma is te realiseren;

11. **Marktwoning**: een woning die geen Sociale huurwoning is.

12. **Openbaar Gebied**: het ter uitvoering van de Overeenkomst en een nader door Partijen te sluiten UOR door de Alliantie in samenwerking met de Gemeente in te richten en na gereedkoming (al dan niet gefaseerd) aan de Gemeente over te dragen deel van het Terrein, als zodanig aan te geven op de tekeningen die deel uit (zullen) maken van het DOOR (Bijlage 16);

13. **Overeenkomst**: deze Samenwerkingsovereenkomst, met bijlagen.

14. **Overdrachtsprotocol**: het protocol waarin de uitgangspunten en de procedure voor de overdracht van het Openbaar Gebied aan de Gemeente worden omschreven. Een concept voor het Overdrachtsprotocol is aan deze akte gehecht. (Bijlage 4);

15. **Planning**: de planning van de krachtens de Overeenkomst uit te voeren activiteiten over een periode van maximaal 10 jaar als bedoeld in artikel 5.1 (Bijlage 8)

16. **Plangebied**: het gebied, omvattende het Terrein en het perceel Klaverweg, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nr. 2216, welk laatstgenoemd perceel (vol) eigendom is van de Gemeente en door de Gemeente ten behoeve van de realisatie van het Project gedeeltelijk (mede) in erfpacht zal worden uitgegeven. De oppervlakte van het Plangebied bedraagt in totaal circa 29.638 m2 exclusief het Waterfront, een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de tekeningen die deel uitmaken van het DOSP (Bijlage 2)

[redacted]

17. **Project**: de (her)uitgifte in erfpacht door de Gemeente aan de Alliantie van de voortdurende erfpachtrechten op het Terrein en een deel van de Klaverweg (ter grootte van ca. 385 m2), de realisatie van het Bouwprogramma inclusief de daarbij behorende parkeerplaatsen en de inrichting van het Openbare Gebied.

18. **Saneringsplan**: de door het bevoegd gezag goedgekeurde saneringsplannen van Search (projectnummer: 25.14.00232.1 d.d. 23 april 2015 en projectnummer: 25.14.00232.1 d.d. 20 maart 2015).

19. **Sociale huurwoning**: een woning die wordt verhuurd tegen een netto huurprijs onder de liberaliseringsgrens, exclusief de bij deze woning eventueel behorende parkeerplaats(en).

20. **Terrein**: de in de considerans van de Overeenkomst onder 1 omschreven gronden, kadastraal bekend Gemeente Amsterdam, sectie K, nummers 9861, 10567, 10543, 10544, 10545, 10546, 10547, 10568, 10569, 10565, 9883, 9891, 9859, 9854, 10535, 9856, 10519, 10523, 10526, 10529, 10533, 10531, 10572, 10573, 10574, 10494, 10493, 10485,10486,10487, 10488,10489, 10490, 10491,10492, 10500, 10503, 10507, 10512, 9866, 9871, 9870, 10509, 10505, 10566 en 10571;

21. **UOR (Uitwerkingsovereenkomst Openbare Ruimte)**: de nader door Partijen op te maken uitwerkingsovereenkomst openbare ruimte waarin de uitgangspunten voor het opstellen van, alsmede het proces om te komen tot een DO Openbare Ruimte (DOOR), de eigendomsoverdracht en een Beheerplan worden uitgewerkt;

22. **Waterfront**: De door de Alliantie beoogde invulling van het openbaar gebied tussen de Cityplots en Kop Grasweg, omvattende een waterfront met tenminste een loopbrug die de verbinding tussen beide wijken vormt. Over de verwezenlijking van het Waterfront door de Alliantie en de overdracht daarvan aan de Gemeente bestaat nog geen overeenstemming.

23. **Woonrijp maken**: het voorzien van definitieve bestrating, straatmeubilair en overige inrichting van het (beoogd) Openbaar Gebied na oplevering van het overeengekomen Bouwprogramma per Kavel.

24. **Zelfbouwkavel**: een Kavel waarbij de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan door of in opdracht van de eindgebruiker wordt uitgevoerd.

2. Doel van de Overeenkomst

2.1 Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de afspraken die door Partijen zijn gemaakt om de realisatie van het Project mogelijk te maken.

2.2 De Gemeente heeft reeds zorg gedragen voor de 4e herziening van het Bestemmingsplan en werkt mee aan de herverkaveling, beëindiging en (her)uitgifte conform het actuele gemeentelijke gronduitgiftebeleid van de op het Terrein gelegen voortdurende erfpachtrechten alsmede uitgifte van een deel van de Klaverweg zoals aangegeven op de tekeningen bij het DOSP (Bijlage 2), waarbij aan de Alliantie de voortdurende erfpachtrechten en een deel van de Klaverweg zullen worden aangeboden met een bestemming zoals opgenomen in de gemeentelijke bestemmingscatalogus.

2.3 De Alliantie verbindt zich conform de in de Overeenkomst opgenomen werkwijze mee te werken aan de herverkaveling en beëindiging van de op het Terrein gelegen voortdurende

erfpachtrechten, alsmede te aanvaarden de erfpachtaanbiedingen en, met inachtneming van de Planning en de overige bepalingen van de Overeenkomst, op de Kavels de bij aanvaarding van de aanbieding overeengekomen bebouwing tijdig te (doen of laten) realiseren.

2.4 De Alliantie verbindt zich het op het Terrein te realiseren Openbaar Gebied onder de voorwaarden zoals opgenomen in de Overeenkomst en op te nemen in de UOR te ontwerpen, in samenwerking met de Gemeente (al dan niet met behulp van derden) in te (laten) richten en conform de voorwaarden in de UOR aan de Gemeente over te dragen. De kosten daarvan worden direct of indirect door de Alliantie gedragen op de wijze als omschreven in deze Overeenkomst.

2.5 De Alliantie draagt zorg voor uitvoering en realisatie van het Bouwprogramma conform het DOSP binnen het kader van het Bestemmingsplan.

2.6 De Alliantie verbindt zich op de binnen het Plangebied gelegen voortdurende erfpachtrechten ten minste het totale aantal parkeerplaatsen per gebouwde of uitgegeven woning te (doen) realiseren in gebouwde parkeervorm zoals voor het gehele Plangebied omschreven in het Bestemmingsplan.

3. Bouwvolume en Bouwprogramma

3.1 Op basis van het Bestemmingsplan geldt een maximale 'FSI' (floor space index) van 2,3. Binnen het publiekrechtelijk kader van voor de laatste (vierde) herziening van het Bestemmingsplan en de FSI van 2,3 mocht circa 66.150 m2 BVO bebouwing in het Plangebied gerealiseerd worden. Binnen het publiekrechtelijk kader van het Bestemmingsplan is dat circa 67.035 m2 BVO. Over de meerdere meters, de plaats waar deze in het Plangebied kunnen worden ingevuld en de in verband daarmee noodzakelijke aanpassingen in Bijlage 6 en Bijlage 7 zullen Partijen met inachtneming van het bepaalde in artikel 13.2 tot overeenstemming trachten te komen. Bij het bepalen van voornoemd aantal m2 BVO worden de m2 BVO van de te realiseren parkeerplaatsen buiten beschouwing gelaten. Het bouwvolume van 67.035 m2 BVO tezamen met de bij dat volume op basis van normering behorende parkeerplaatsen uit het Bestemmingsplan en het hierna in lid 3 van dit artikel genoemde Bouwprogramma zijn door Partijen als uitgangspunt genomen bij het opstellen van de Financiële uitgangspunten zoals genoemd in artikel 13.

3.2 Indien de Alliantie het maximale bouwvolume van 67.035 m2 BVO wil overschrijden, of het aantal genormeerde parkeerplaatsen zoals genoemd in lid 1 van dit artikel met meer dan 10% wil overschrijden, dient zij daarvoor vooraf een schriftelijk verzoek in bij de Gemeente in haar hoedanigheid als grondeigenares. Het maximale bouwvolume respectievelijk het aantal parkeerplaatsen mag alleen aangepast worden na schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan haar toestemming nadere voorwaarden verbinden, waaronder financiële voorwaarden conform het alsdan geldende grondprijsbeleid. Door de Gemeente als grondeigenares gegeven toestemming in dit kader, geldt niet als toestemming door de Gemeente in de uitoefening van haar publieke taken.

3.3 Het Bouwprogramma dat de Alliantie conform het overzicht invulling Bouwprogramma (Bijlage 6) in het Plangebied wenst te realiseren dient te passen binnen het ten tijde van het doen van een aanbieding tot (her)uitgifte vigerende gemeentelijk planologische kader en bestaat uit een combinatie van de volgende algemene bestemmingen:

[redacted]

- Ten hoogste voor 85% van het maximale m2 BVO uit een- en meergezinswoningen met als bestemming koopwoningen (incl. Zelfbouwkavels), markthuurwoningen en sociale huurwoningen, waarbij geldt dat ten minste 20% van alle te realiseren woningen een sociale huurwoning dient te zijn;
- Ten minste 15% van het maximale m2 BVO Bedrijfsruimten / werken, onderverdeeld in:
  - Bedrijfsruimte
  - Co-locaties
  - Cultuur en ontspanning
  - Detailhandel
  - Horeca
  - Kantoorruimte
  - Recreatie
  - Sport
  - Commerciële voorzieningen (plintruimten)
  - Huisartsenpraktijk / Medische Centrum en ondersteuning
  - Sociaal maatschappelijke voorzieningen
  - Overige bestemmingen (waaronder de mandelige gemeenschappelijke binnenterreinen)

En voorts zoveel parkeerplaatsen als conform de vigerende parkeernormen noodzakelijk zijn voor de bovenstaande bestemmingen.

3.4 Indien de Alliantie het Bouwprogramma zoals genoemd in lid 3 van dit artikel wil wijzigen, dient zij daarvoor vooraf een schriftelijk verzoek in bij de Gemeente. Het Bouwprogramma mag alleen aangepast worden na schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan haar toestemming nadere voorwaarden verbinden, waaronder financiële voorwaarden op grond van het alsdan geldende grondprijsbeleid.

3.5 De Alliantie heeft voor eigen rekening en risico aan de hand van het DOSP Kavelpaspoorten opgesteld ten behoeve van geïnteresseerde kopers van de Kavels die zij door derden wenst te laten ontwikkelen. Deze Kavelpaspoorten geven het maximaal te bouwen aantal m2 BVO per Kavel aan. De Alliantie zal de Gemeente ten behoeve van de (her)uitgiften van de Kavels het aantal m2 BVO zoals op te nemen in de afzonderlijke erfpachtaanbiedingen opgeven. Omdat de Alliantie ontwikkelaar is van het gehele Plangebied, wenst zij het aantal m2 BVO per Kavel te maximeren en wenst zij te voorkomen dat opvolgende erfpachters binnen het Plangebied het aantal m2 BVO per Kavel uitbreiden. Om dit te borgen zal de Alliantie zelf zorgdragen voor handhaving langs privaatrechtelijke weg van het maximaal door derden te realiseren aantal m2 BVO per Kavel.

4. Werkwijze per Kavel

4.1 Partijen komen overeen dat de bestaande erfpachtrechten van de Alliantie (met gemeentelijk dossiernummer E 59/1, E 59/2, E 105/2 en E 10064/1), plaatselijk bekend Asterweg 49, Distelweg 99, 105, 107,109 en Klaverweg 9 en 10 te Amsterdam, en kadastraal bekend Gemeente Amsterdam, sectie K, nummers 9861, 10567, 10543, 10544, 10545, 10546, 10547, 10568, 10569, 10565, 9883, 9891, 9859, 9854, 10535, 9856, 10519, 10523, 10526, 10529, 10533, 10531, 10572, 10573, 10574, 10494, 10493, 10485,10486,10487, 10488,10489, 10490, 10491,10492, 10500, 10503, 10507, 10512, 9866, 9871, 9870, 10509, 10505, 10566 en 10571 worden samengevoegd tot 1 erfpachtrecht (met gemeentelijk dossiernummer E 59/3). De bestemming van deze erfpachtrechten zal na samenvoeging worden geherformuleerd tot Bedrijfsruimte waarvan maximaal dertig procent (30%) van het totale bruto vloer oppervlak als (ondersteunende) kantoorruimte ten behoeve van de bedrijfsruimte mag worden gerealiseerd en/of gebruikt. Het erfpachtrecht dat door de samenvoeging ontstaat, wordt vervolgens door middel van verticale splitsing herverkaveld. Door afstandsdoening zullen de na verticale

[redacted]

splitsing ontstane erfpachtrechten gefaseerd worden beëindigd tegen gelijktijdige uitgifte in erfpacht per Kavel aan de Alliantie, al dan niet door de Gemeente vooraf gesplitst in (onder)appartementsrechten. De opnieuw uit te geven gedeelten van het Terrein worden aangevuld met binnen het Plangebied gelegen gedeelten van de Klaverweg. Uitgifte van de Kavels door de Gemeente aan de Alliantie vindt plaats op basis van de AB 1998 respectievelijk de AB 2000 conform het voor deze Algemene Bepalingen alsdan geldende gemeentelijk gronduitgifte- en erfpachtbeleid, onverminderd hetgeen ter zake overigens in deze Overeenkomst is bepaald.

4.2 Met betrekking tot de Kavels B1, B4 en B15 en het mandelige terrein A als bedoeld in artikel 8 heeft de Gemeente in overleg met de Alliantie concept aanbiedingen opgesteld. Voor de Zelfbouwkavels en overige bestemmingen wordt in overleg tussen de Gemeente en de Alliantie een concept-aanbieding opgesteld. De vier concept-aanbiedingen (hierna te noemen: "**Concept Erfpachtaanbiedingen**" - **Bijlage 9**) zijn door de Alliantie akkoord bevonden en zullen enkel nog voor wat betreft de op te nemen metrages, de (onder)verdeling van de bestemming en (eventueel) kadastrale maten en kenmerken worden aangevuld. De Alliantie verbindt zich steeds binnen 2 weken na ontvangst de aan haar uitgereikte erfpachtaanbiedingen schriftelijk te accepteren en mee te werken aan de uitgifte in erfpacht zodra ten behoeve van de bouw op de betreffende Kavel over een onherroepelijke omgevingsvergunning kan worden beschikt of eerder indien de betreffende Kavel ten behoeve van het nieuwe bouwplan in gebruik wordt genomen. De Gemeente zal bij het opstellen van haar toekomstige aanbiedingen in het kader van de Overeenkomst steeds de Concept Erfpachtaanbiedingen als uitgangspunt nemen, gebaseerd op de AB 1998 respectievelijk de AB 2000, met dien verstande dat de Gemeente haar aanbiedingen (en de daarin opgenomen bijzondere en algemene voorwaarden) in redelijkheid aanvult of wijzigt indien naar het oordeel van de Gemeente daartoe aanleiding bestaat op grond van (i) het concrete verzoek tot (her)uitgifte van de Alliantie, (ii) het alsdan geldende gemeentelijk gronduitgiftebeleid, (iii) het (gewijzigd) publiekrechtelijk kader of (iv) de concrete omstandigheden de Gemeente als grondeigenares van de betrokken percelen of de daaraan grenzende percelen daartoe nopen of (v) hetgeen aanvullend in deze Overeenkomst is overeengekomen. Elke aanbieding zal de Gemeente baseren op de overeengekomen Financiële uitgangspunten, de daarop overeengekomen aanvullingen en afwijkingen zoals vermeld in de Overeenkomst en het canonpercentage op het moment van uitgifte, tenzij sprake is van de situatie zoals omschreven in artikel 13.6 van de Overeenkomst.

4.3 De Alliantie neemt het initiatief tot het opvragen van erfpachtaanbiedingen van de Gemeente voor de herverkaveling, beëindiging en heruitgifte van de erfpachtrechten. Enkel op uitdrukkelijk verzoek van de Alliantie en op basis van de beschikbaarheid van een definitief ontwerp voor de voorgenomen bebouwing zal de Gemeente overgaan tot het doen van aanbiedingen. De Alliantie is ervan op de hoogte dat het doen van aanbiedingen door de Gemeente ten minste 6 weken tijd vergt.

4.4 De Gemeente levert de Kavels bij de nieuwe uitgifte in de staat waarin deze zich bevinden ten tijde van voorafgaande de beëindiging van het erfpachtrecht, zonder ter zake tot enige verdere bewerking daarvan over te gaan.

5. Planning

5.1 De Alliantie verbindt zich uiterlijk binnen 10 jaar na 16 april 2018 (dan wel, indien dat eerder is, binnen 10 jaar na het moment van onherroepelijk worden van de eerste omgevingsvergunning voor een bouwwerk in het Plangebied) conform de in de Overeenkomst opgenomen werkwijze en met inachtneming van de Planning, de bebouwing van het gehele Plangebied conform het Bouwprogramma te (doen of laten) realiseren, zulks met inachtneming van het bepaalde in

[redacted]

artikel 13.2 en onverminderd de bouwtermijnen zoals opgenomen in de door de Alliantie geaccepteerde erfpachtaanbiedingen.

5.2 Indien een van de Partijen de Planning wenst aan te passen en Partijen het niet eens worden over de aanpassing van de Planning, is sprake van een geschil als bedoeld in artikel 23 van de Overeenkomst, waarbij de beslechting erop gericht zal zijn om over de gevraagde aanpassing een bindende uitspraak te krijgen.

5.3 Partijen stellen elkaar onverwijld in kennis van een dreigende vertraging in de Planning, met daarbij een schatting van de termijn van de verwachte vertraging.

6. Ontwikkeling door derden

6.1 De Alliantie wenst derden (waaronder mede begrepen haar dochtervennootschap De Alliantie Ontwikkeling B.V. indien deze door de Alliantie bij de ontwikkeling en realisatie van Niet-DAEB-voorzieningen in het Plangebied wordt betrokken) de mogelijkheid te bieden om voor eigen rekening en risico Kavels (de erfpachtrechten) over te nemen voordat wordt voldaan aan de verplichtingen zoals opgenomen in artikel 13 lid 1 van de AB 2000 (inrichting en ingebruikneming erfpacht door erfpachter). De Alliantie beoogt daarmee deze derden Kavels zelf voor eigen gebruik, verkoop of als belegging, woningen, parkeerplaatsen of bedrijfsruimten te laten ontwikkelen en realiseren. De Gemeente zal aan de Alliantie ontheffing van de verplichtingen zoals opgenomen in artikel 13 lid 1 van de AB 2000 verlenen en aldus toestemming verlenen voor overdracht aan derden conform het bepaalde in artikel 14 lid 1 AB 2000, indien (i) de Alliantie bij overdracht schriftelijk nakoming door haarzelf van de verplichtingen zoals opgenomen in artikel 13 lid 1 van de AB 2000 en deze Overeenkomst aan de Gemeente garandeert, (ii) de koper of opvolgende erfpachter aanvaardt dat de verplichtingen zoals opgenomen in de artikelen 13 en 14 van de AB 2000 onverkort voor hem blijven gelden na overdracht van de (erfpachtrechten van de betreffende) Kavel door de Alliantie aan hem en (iii) de koper of opvolgende erfpachter de integriteitsclausule zoals opgenomen in de concept-aanbiedingen (Bijlage 9) dan wel de meest actuele integriteitsclausule die alsdan door de Gemeente wordt toegepast, aanvaardt. Zolang niet op een voor de Gemeente conveniërende wijze aan deze voorwaarden is voldaan, is de Gemeente niet gehouden haar toestemming tot overdracht aan derden te verlenen.

6.2 Partijen komen overeen dat de Alliantie verantwoordelijk is - ook na (gedeeltelijke) overdracht aan derden – voor de realisatie van het gehele Bouwprogramma (conform het DOSP) in het Plangebied, binnen de termijnen zoals omschreven in artikel 5.1 (10-jaarstermijn) en de Planning en de uit de Overeenkomst voortkomende erfpachtovereenkomsten en erfpachtakte(n) betreffende het Plangebied, tenzij met de Gemeente anders is of wordt overeengekomen. De Alliantie blijft op basis van de Overeenkomst naast eventuele derden hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen die voortvloeien uit erfpachtovereenkomsten of erfpachtrechten betreffende het Plangebied totdat aan alle verplichtingen is voldaan zoals omschreven in artikel 13 lid 1 van de AB 2000. De Alliantie informeert kopers van erfpachtrechten betreffende het Plangebied die zelf de ontwikkeling en realisatie van de Kavels ter hand nemen volledig over alle daarmee samenhangende publiekrechtelijke risico's. De Alliantie zal zo mogelijk en nodig voorzien in een terugnamerecht c.q. teruglever-verplichting indien derden niet tijdig starten met de bouw.

7. Parkeren

[redacted]

7.1 Het DOSP kenmerkt zich door het ontbreken van parkeerplaatsen in het Openbaar gebied met uitzondering voor invaliden, laad/losplaatsen en calamiteiten/arts). De bijzondere aard van deze parkeerplaatsen zal door middel van borden kenbaar worden gemaakt.

7.2 Op basis van de Overeenkomst staat de Alliantie jegens de Gemeente garant voor de realisatie van voldoende gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van alle te realiseren woningen en overige bestemmingen binnen het Plangebied conform de parkeernorm uit het Bestemmingsplan. De Gemeente zal steeds bij (her)uitgifte van een Kavel de minimaal te realiseren parkeerplaatsen opnemen in haar erfpachtaanbieding op basis van de op dat moment vigerende parkeernorm. Bij de oplevering van de eerste bebouwing in het Plangebied (te weten 'Blok B1 van Cityplot B') zal eveneens door de Alliantie (dan wel door De Alliantie Ontwikkeling B.V,) een parkeergarage zijn gerealiseerd (in Blok A1 van Cityplot A), omvattende circa 250 parkeerplaatsen ten behoeve van de in het Plangebied te realiseren woningen en bedrijfsruimten in het kader van de Overeenkomst, bij gebreke waarvan de Gemeente gerechtigd zal zijn haar verdere medewerking aan de uitvoering van de Overeenkomst op te schorten totdat door de Alliantie (dan wel De Alliantie Projectontwikkeling B.V,) alsnog aan haar verplichting op grond van dit artikel zal hebben voldaan. Bij de vaststelling van de nog te realiseren parkeerplaatsen in het Plangebied zal rekening worden gehouden met de krachtens eerdere erfpachtuitgiften en/of verstrekte omgevingsvergunningen reeds opgelegde verplichtingen tot het realiseren van parkeerplaatsen, zodanig dat per saldo aan de norm van het Bestemmingsplan wordt voldaan.

7.3 De gerealiseerde gebouwde parkeervoorzieningen binnen het Plangebied (t.w. blokken A1 en C26 conform DOSP) zullen worden ontwikkeld en geëxploiteerd uitsluitend ten nutte van de (toekomstige) gebruikers van het Plangebied. In de erfpachtaanbiedingen van Gemeente zal een beperking aan de vervreemding van individuele parkeerplaatsen worden opgenomen. Bij aantoonbare structurele leegstand gedurende meer dan 2 jaar na realisatie van iedere afzonderlijke parkeervoorziening kan de Alliantie (dan wel haar rechtsopvolgers) de Gemeente verzoeken de gebouwde parkeervoorzieningen ook voor gebruikers buiten het Plangebied toegankelijk te maken.

7.4 In verband met het uitgangspunt "bouwen naar behoefte" zal bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning die (mede) ziet op de realisatie van de 250^{e} woning een onderzoek naar de parkeerdruk in het Plangebied worden gedaan volgens de standaardmethodes CROW-publicatie 246 (Handboek verkeersonderzoek) en CROW-publicatie 311 (Handboek parkeren). Partijen zullen aan de hand van de uitkomsten van dat onderzoek bepalen of binnen een bandbreedte van plus of min 10% zal worden afgeweken van de parkeernorm zoals omschreven in het Bestemmingsplan.

7.5 Tot het moment waarop binnen het Plangebied voldoende parkeerplaatsen zijn gerealiseerd conform het bepaalde in artikel 7.4, zal het aan de Alliantie zijn toegestaan dat zij binnen het Plangebied op een daartoe ingerichte locatie op het maaiveld gebruikers van het Plangebied laat parkeren, voor zover zich daartegen geen publieke regelingen of andere zwaarwegende belangen verzetten. Het niet kunnen verkrijgen van een bewonersparkeervergunning zal in het algemene gedeelte van de erfpachtaanbiedingen van de Gemeente worden vermeld. De Alliantie zal op haar beurt eindgebruikers hierover informeren.

7.6 Mocht er na de realisatie van de 2 parkeergarages alsnog extra behoefte aan parkeren ontstaan dan kan de Alliantie besluiten om de parkeergarage C26 uit te (doen) breiden met een extra bouwlaag voor extra parkeerplaatsen dan wel een oplossing (doen) creëren in de naastgelegen Blokken binnen het Plangebied, alsdan zijnde een afwijking van het DOSP welke privaatrechtelijke instemming behoeft van de Gemeente vanuit deze Overeenkomst. Genoemde

[redacted]

parkeergarage zal zodanig constructief ontworpen en gerealiseerd worden, dat een dergelijke uitbreiding op eenvoudige wijze bouwkundig mogelijk is.

8. Mandeligheid

8.1 De binnenterreinen en daarop aansluitende stegen zoals aangeduid op de Tekening Mandeligheden (**Bijlage 10**) zullen door de Gemeente aan de Alliantie worden (her)uitgegeven op basis van bijgevoegde standaard erfpachtaanbieding "Mandelige terreinen" (Bijlage 9), met de verplichting deze te bestemmen tot gemeenschappelijk nut (mandeligheid conform artikel 5:60 BW) ten behoeve van de direct aangrenzende erven (erfpachtrechten) met een noodzakelijke ontsluiting via het betreffende binnenterrein en daarop aansluitende stegen.

8.2 De Alliantie zal zorgdragen dat het mandelige binnenterrein en daarop aansluitende stegen op behoorlijke wijze van de belendende percelen en de openbare weg worden afgescheiden (onder meer) door geen hoofdingangen van blokken en/of nutsvoorzieningen ter plaatse van het betreffende binnenterrein en de daarop aansluitende stegen te realiseren en het plaatsen van borden of andere duidelijk herkenbare afscheidingen, waarmee kenbaar is aan een ieder dat het privégebied betreft.

9. Planvorming/realisatie

9.1 De Alliantie is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied conform het DOSP en draagt het risico van het verkrijgen van de daarvoor benodigde vergunningen, goedkeuringen en ontheffingen van de Gemeente, andere overheden en/of derden. Alle kosten verbonden aan de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied zijn direct (dan wel indirect via doorbelasting van de bij de Gemeente opkomende kosten van het Woonrijp maken) voor rekening van de Alliantie, tenzij en voor zover in de Overeenkomst anders wordt bepaald.

9.2 De aansluiting van het Plangebied op het omliggende (openbare) gebied (Distelweg) is afgestemd met de Gemeente en vastgelegd op de tekeningen die deel uitmaken van het DOSP (Bijlage 2). De Gemeente zal de aanpassingen in het omliggende (openbare) gebied ten behoeve van het Plangebied voor haar rekening en risico uitvoeren met uitzondering van het bepaalde in artikel 9.3 van de Overeenkomst.

9.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 9.2 is de Alliantie verantwoordelijk en draagt de Alliantie zorg voor het overbruggen van het tijdelijk hoogteverschil in het openbaar gebied langs de Distelweg ten gevolge van het hogere aanlegniveau van de bouwblokken van de Alliantie ten opzichte van het peil van de Distelweg. Dit is een uitvloeisel van het feit dat de Alliantie op een maaiveldhoogte wenst te bouwen die hoger ligt dan de huidige hoogte van de Distelweg alsmede een door de Alliantie gewenst werkterrein langs het Plangebied. Deze fysieke "overbrugging" dient conform het ter zake bepaalde in het DOSP door de Alliantie te worden aangelegd en ten genoegen van de Gemeente te worden beheerd en onderhouden tot het moment waarop de door de Gemeente voorgenomen herprofilering van de Distelweg is uitgevoerd. De Alliantie is bekend met het feit dat er kabels en leidingen liggen in de bedoelde tijdelijke zone. Na of tijdens de herprofilering van de Distelweg draagt de Gemeente zorg voor het aanpassen/op hoogte brengen van straatdelen zoals aan te geven in het DOOR tegen vergoeding door de Alliantie van de kosten van het aanhelen van het straatprofiel van de twee ontsluitingswegen Cityplots in een zone van 10 meter Plangebied-inwaarts, gerekend vanaf de definitieve herprofilering van de Distelweg en de Asterweg. De Alliantie dient te gedogen (en zal van opvolgende erfpachters bedingen dat zij gedogen) dat in het kader of verband houdende met de herprofilering werkzaamheden/aanpassingen in de margestroken (zijnde in erfpacht

[redacted]

uitgegeven terrein) worden uitgevoerd welke alsdan voor rekening van de Alliantie of de opvolgende erfpachters komen.

9.4 Partijen hebben een inspanningsverplichting om de Nutsleidingen ten behoeve van de (definitieve) aansluiting van de woningen gelegen aan de Distelweg en de Asterweg zodanig (eenmalig) aan te leggen, dat zij in het kader van de herprofilering als voornoemd niet behoeven te worden her-/verlegd. Indien her/verleggen in de hiervoor omschreven zin buiten het Plangebied aan de orde is, komen de kosten daarvan niet voor rekening van de Alliantie.

9.5 Voorzieningen zoals bijvoorbeeld trafo's, overige kasten en kastjes ten behoeve van nutsvoorzieningen et cetera zullen door de Alliantie of opvolgende erfpachters inpandig in de parkeergarages en/of andere gebouwen en ten minste op eigen terrein worden opgelost, hetgeen de Alliantie in geval van doorverkoop bij eventuele rechtsopvolgers zal bedingen. De Alliantie (of opvolgende erfpachters) zal (zullen) waar nodig medewerking verlenen aan te vestigen opstalrechten voor de betreffende voorzieningen binnen de erfpachtrechten. De Alliantie is verantwoordelijk voor het aanleveren van informatie ter zake.

10. Circulaire maatregelen

De Alliantie zal de duurzaamheidsmaatregelen binnen haar invloedssfeer zoals aangegeven in het document Toepassing 'Circulaire Ambitie' in Buiksloterham (**Bijlage 11**) toetsbaar uitvoeren en hierover de Gemeente informeren.

11. Sanering bodem / bouwrijp maken / Klaverweg / Drainage

11.1 Het Terrein is door de Alliantie verworven en wordt samen met de rest van het Plangebied in opdracht van de Alliantie functioneel gesaneerd conform het Saneringsplan en bouwrijp gemaakt.

11.2 De Gemeente is niet bekend met de milieu-hygiënische staat van de bodem van het Terrein. De Alliantie draagt de verantwoordelijkheid voor de milieu-hygiënische geschiktheid van de bodem van het Terrein ten behoeve van de daarop te realiseren bestemmingen. De Alliantie zal voor eigen rekening en risico bewerkstelligen dat de bodem van het Terrein vóór ingebruikname door eindgebruikers in milieu-hygiënische zin aan alle geldende wettelijke normen voldoet. De Gemeente wordt in de gelegenheid gesteld om na afloop van de sanering en voorafgaand aan (her)uitgifte een zogenaamde 'nulmeting' per uit te geven Kavel of nader overeen te komen gebied te (laten) verrichten voor rekening en risico van de Alliantie om zo zelfstandig de kwaliteit en geschiktheid van de bodem voor het beoogde gebruik vast te stellen. De Gemeente is uitsluitend bereid als erfverpachter de verantwoordelijkheid voor de milieu-hygiënische geschiktheid van de bodem en het grondwater van het Terrein bij heruitgifte van Kavels van de Alliantie over te nemen indien de nulmetingen naar genoegen van de Gemeente voldoende hebben aangetoond dat alle risico's van de Gemeente als erfverpachter voldoende zijn gewaarborgd. Deze normstelling van de Gemeente overstijgt derhalve mogelijk de uitgangspunten van het Saneringsplan en de geldende minimale wettelijke normen met betrekking tot het beoogde gebruik van de bodem van het Terrein.

11.3 De Alliantie zal voor eigen rekening en risico de sanering van de bodem in/onder de Klaverweg (buiten het Terrein) en het bouwrijp maken daarvan ter hand nemen, de daarvoor aangewezen kabels en leidingen omleggen dan wel verwijderen en een nieuwe aansluitingsweg (gedeeltelijk) aanleggen. De sanering vindt plaats conform het Saneringsplan. Deze werkwijze is door de Alliantie afgestemd met het bevoegd gezag. Voor het gebruik van de Klaverweg ten behoeve

van voornoemde sanerings- en herstelwerkzaamheden staat de Gemeente aan de Alliantie door ondertekening van de Overeenkomst het gebruik en de werkzaamheden toe.

11.4 Indien de kwaliteit van de bodem per Kavel niet voldoet aan de Gemeente als grondeigenares conveniërende eisen en de Gemeente in haar hoedanigheid van grondeigenares zich daarom wenst te distantiëren van enige verantwoordelijkheid ter zake, heeft de Alliantie de mogelijkheid de bodem per Kavel alsnog zodanig verder te saneren dat deze voldoet aan de Gemeente conveniërende eisen. De Gemeente zal na deze (aanvullende) sanering – die door het bevoegd gezag moet zijn akkoord bevonden - haar beslissing heroverwegen om de hiervoor omschreven verantwoordelijkheid ten aanzien van de kwaliteit van de bodem bij (her)uitgifte over te nemen.

11.5 Zo lang de verantwoordelijkheid voor de bodemkwaliteit niet nadrukkelijk door de Gemeente is overgenomen, zal bij iedere erfpachtaanbieding een bepaling worden opgenomen waarin de Gemeente zich distantieert jegens de (toekomstige) erfpachters en gebruikers ten aanzien van de milieu hygiënische bodemkwaliteit en zal de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de bodem bij de Alliantie blijven rusten. De Gemeente kan besluiten de verantwoordelijkheid voor de bodem onder nader te stellen voorwaarden over te nemen.

11.6 (Vervallen)

11.7 (Vervallen)

11.8 Vanwege de ondergrond en het door de Alliantie gebruikte materiaal voor de leeflaag op de (her) uit te geven kavels zou mogelijk sprake kunnen zijn van onvoldoende doorlatendheid ten aanzien van de eisen van de Gemeente bij de (her)uitgifte. Daar waar de waterhuishouding in het Plangebied daartoe noopt, zal de Alliantie (laten) voorzien in de aanleg van een drainagestelsel in het uitgeefbare gebied waarvan het beheer, onderhoud en de instandhouding door en voor rekening van de erfpachters dient te geschieden. Het ontwerp van het drainagestelsel dient ten genoegen van de Gemeente te zijn, hetgeen alsdan zal dienen te blijken uit een schriftelijke goedkeuring ter zake welke uiterlijk 6 weken vóór de uitgifte van de betreffende kavels verkregen dient te zijn. De Gemeente behoudt zich het recht voor bij de uitgifte aan de aanleg, het beheer en het onderhoud van het drainagestelsel nadere voorschriften te verbinden.

12. Risico voor het Plangebied

12.1 Het Plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de Alliantie en komt voor haar rekening en risico. Voor het Openbaar Gebied geldt deze verantwoordelijkheid tot het moment van de (al of niet gefaseerde) overdracht aan de Gemeente.

12.2 De Alliantie maakt vanaf heden tot het moment van overdracht van het Openbaar Gebied aan de Gemeente en de voortdurende erfpachtrechten in het Plangebied aan de eindgebruikers kenbaar aan een ieder door borden aan de rand van het Plangebied te plaatsen met de vermelding dat het hier een privégebied betreft waarvan het betreden op eigen risico geschiedt.

13. Financiële afspraken erfpachtuitgifte en stagnatie

13.1 Partijen hebben overeenstemming bereikt over de Financiële uitgangspunten en de aanvullende afspraken daarop die gelden bij de (her)uitgifte van in het Plangebied gelegen voortdurende erfpachtrechten.

[redacted]

13.2 Voor de herbestemming en (her)uitgifte van de voortdurende erfpachtrechten in het Plangebied is conform de brief van 16 november 2011 (Bijlage 3) de lumpsumgrondwaarde voor de eerste 50/52 jaar erfpacht berekend op totaal [redacted],- miljoen voor het Air Products-terrein. Voor het erfpachtrecht NedCoat-terrein is middels brief van 30 januari 2009 (**Bijlage 23**) overeengekomen dat geen economische meerwaarde in rekening wordt gebracht als gevolg van de voorgenomen bestemmingswijziging, waardoor voor deze erfpachtrechten de lumpsum grondwaarde per 1-1-2012 [redacted] bedraagt op basis van de grondwaarde oude recht. Tezamen voor alle herbestemming en (her) uitgifte bedraagt dat lumpsumgrondwaarde [redacted] (per prijspeildatum 1-1-2012) exclusief verschuldigde belasting. Per prijspeildatum 1-1-2016 bedraagt bedoelde grondwaarde verhoogd met CPI [redacted] Deze grondwaarde was gebaseerd op 66.150 m2 BVO. exclusief verschuldigde belasting. Partijen zijn vervolgens akkoord gegaan met een uitbreiding tot 66.742 m2 BVO wat leidt tot een aanpassing van de lumpsumgrondwaarde naar [redacted]- (per prijspeildatum 1-1-2016) (zijnde [redacted],- per prijspeildatum 1-1-2018).
Indien Partijen tot de overeenstemming als bedoeld in artikel 3.1 zijn gekomen, kan de Alliantie 67.035 m2 BVO realiseren en zal de grondwaarde per prijspeildatum 1-1-2016 alsdan € [redacted] (zijnde € XXXXXX per prijspeildatum 1-1-2018) bedragen. Jaarlijks vindt er een indexering (CPI alle huishoudens) plaats conform Bijlage 3.

13.3 Het overzicht grondwaardeverdeling (Bijlage 7) is gebaseerd op basis van m2 te realiseren GO/BVO/eenheden conform het overzicht invulling Bouwprogramma (Bijlage 6) met een maximum van 66.742 m2 BVO. Voor een bouwvolume tot 67.035 m2 BVO geldt artikel 13.2. Bij meer BVO (boven 67.035 m2 BVO indien de overeenstemming als bedoeld in artikel 3.1 is bereikt) is een aanvullende grondwaarde verschuldigd conform alsdan vigerend grondprijsbeleid. De Alliantie gaat daarbij uit van de rechten als omschreven in het door de Alliantie opgestelde (betreffende) kavelpaspoort. Bij overschrijding en/of wijziging van het programma (BVO/aantallen/bestemming) wordt door de Gemeente bepaald hoe de grondwaarde per blok/bestemming wordt verhoogd of aangepast. Bij onderschrijding van het programma ad 66.742 m2 BVO blijft te allen tijde ten minste de grondwaarde ad [redacted] (per prijspeildatum 1-1-2016) (zijnde [redacted] per prijspeildatum 1-1-2018) zoals genoemd in artikel 13.2 verschuldigd aan de Gemeente.

13.4 Bij de herverkaveling, beëindiging en (her)uitgifte van (delen van) het Plangebied verbindt de Gemeente zich aan de Financiële uitgangspunten en de daarop overeengekomen afwijkingen zoals in de voorgaande leden van dit artikel omschreven, waarbij geldt dat de daarin opgenomen voorwaarden enkel van toepassing zijn bij herontwikkeling van het gehele Plangebied in overeenstemming met de Overeenkomst en de Financiële uitgangspunten derhalve geen zelfstandige gelding hebben bij slechts een gedeeltelijke of onvoltooide herontwikkeling van het Plangebied.

13.5 Vóór de (her)uitgifte in het kader van de Overeenkomst golden voor de betrokken voortdurende erfpachtrechten twee betalingsregimes, te weten 'canon betalend' en 'afkoop'. Bij voortijdige beëindiging van een erfpachtrecht vindt normaliter restitutie plaats van de vooruitbetaalde canon (= afkoopsom). Partijen komen nadrukkelijk overeen dat bij (her)uitgifte in het kader van de Overeenkomst géén afkoopsom wordt gerestitueerd in verband met vroegtijdige beëindiging van een of meer bij de (her)uitgifte betrokken voortdurende erfpachtrechten. De reden hiervoor is dat bij het vaststellen van de grondwaarde als bedoeld in artikel 13.2 hiermee reeds rekening is gehouden.

13.6 Indien de Alliantie niet voldoet aan het bepaalde in artikel 5.1 van de Overeenkomst, is de Alliantie gehouden binnen 30 dagen na het verstrijken van de 10-jaarstermijn als bedoeld in artikel 5.1 aan de Gemeente - zonder enige aanvullende onderbouwing van gemeentewege [redacted]

als lumpsum te betalen de restant grondwaarde als bedoeld in artikel 13.2 (dan wel de herziene grondwaarde als bedoeld in artikel 13.2 (slotzin)), met daarbij de grondwaarde voor de gedeelten van de Klaverweg die binnen het Plangebied vallen, voor zover daarvoor door de Gemeente nog geen aanbieding aan de Alliantie tot (her)uitgifte is gedaan die door de Alliantie (onvoorwaardelijk) is geaccepteerd. Een dergelijke betaling laat onverlet de bestaande (erfpacht)rechten van de Alliantie en het recht van de Alliantie op (her)uitgifte van de resterende gedeelten van het Terrein conform de uitgangspunten van het DOSP. Indien na de lumpsum betaling van de restant grondwaarde alsnog (her)uitgifte conform de uitgangspunten van het DOSP plaatsvindt, dan zal de reeds als lumpsum betaalde grondwaarde worden verrekend. De eindgebruiker heeft in dit geval niet (meer) de mogelijkheid te kiezen voor canonbetaling.

13.7 Gedurende de looptijd van de Overeenkomst is de Alliantie vrijgesteld van de verplichting om het Plangebied bebouwd te houden volgens bestemming die geldt voor de in erfpacht uitgegeven gedeelten van het Plangebied voordat een aanbieding heeft plaatsgevonden zoals bedoeld in artikel 2.2 van de Overeenkomst. De Alliantie is, nadat een aanbieding heeft plaatsgevonden zoals bedoeld in artikel 2.2, dan wel na verloop van de 10-jaarstermijn als bedoeld in artikel 5.1, verplicht de alsdan niet bebouwde delen van het Plangebied te bebouwen en volledig in te richten binnen de in de aanbieding gestelde termijn, dan wel voor zover voor gedeelten van het Plangebied nog geen aanbieding conform het geldend erfpachtrecht is gedaan, uiterlijk binnen 1 jaar na aanzegging daartoe door de Gemeente, bij gebreke waarvan de Alliantie aan de Gemeente een boete verbeurt van EUR 5.000,- voor elke week dat zij, na deugdelijke ingebrekestelling, nalaat alsnog aan deze verplichting te voldoen, onverminderd het bepaalde in artikel 27 van de AB 1998 en artikel 28 van de AB 2000 en onverminderd de mogelijke betalingsverplichting op grond van artikel 13.6. De hiervoor bedoelde aanzegging kan niet eerder geschieden dan na ommekomst van de 10-jaarstermijn als bedoeld in artikel 5.1.

13.8 De Gemeente zal op verzoek van de Alliantie het Overzicht grondwaardeverdeling (**Bijlage 7**) bijhouden per in heruitgifte betrokken Kavel waarin opgenomen onder andere de vergunde m2 GO, BVO en functie-invulling teneinde de grondwaarde te monitoren en waar nodig, uitsluitend door Gemeente te beoordelen, aan te passen, e.e.a. in overleg met de Alliantie. De Alliantie zal Bijlage 7 voorafgaand aan elke (her)uitgifte controleren op juistheid. Bijlage 7 is puur indicatief; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De Gemeente kan in geen geval aansprakelijk worden gehouden door de Alliantie voor schade als gevolg van fouten in Bijlage 7.

13.9 Alle (her)uitgiften in het kader van de Overeenkomst vinden plaats op basis van de AB 2000 (tijdvak 50 jaar), behalve de sociale huurwoningen; deze zullen op basis van de AB 1998 (tijdvak 52 jaar of 77 jaar) worden uitgegeven. Bovenstaande zal nader worden uitgewerkt in de afzonderlijke aanbiedingen.

13.10 Het Terrein is thans door de Alliantie voor haar rekening en risico fiscaal bouwrijp gemaakt (bouwterrein voor de BTW). Omdat het Terrein door de Alliantie hoofdzakelijk voor BTW-belaste oftewel aftrekgerechtigde doeleinden (realisatie nieuwe koopcomplexen en verkoop van nieuwe complexen aan derden/beleggers) zal worden gebruikt, beoogt de Alliantie de nieuwe uitgifte in de BTW-sfeer (vrijgesteld van overdrachtsbelasting) te doen plaatsvinden.

13.11 Bij de Alliantie wordt door de Gemeente geen exploitatiebijdrage in rekening gebracht omdat er sprake is van erfpacht en kostenverhaal door de Gemeente langs die weg anderszins is verzekerd.

14. Ontwerp, aanleg en overdracht Openbaar Gebied

14.1 Ten behoeve van de bouwactiviteiten mag de Alliantie de strook grond langs de Distelweg zoals aangegeven op de Grondgebruik-tekening Distelweg (**Bijlage 21**) gedurende de bouwperiode voor bouwactiviteiten gebruiken onder de navolgende voorwaarden:

a. de Alliantie vooraf de aanvraag en verkrijging van een WIOR vergunning verzorgt;
b. de Alliantie vooraf akkoord van de Centrale Verkeerscommissie en kabels/leidingenhouders verkrijgt;
c. de Alliantie te allen tijde zorgt voor deugdelijke hekken rondom de in gebruik zijnde strook;
d. het is de Alliantie toegestaan in overleg met de Gemeente bewerkingen waaronder grondwerkzaamheden te doen aan de strook. De kosten van sanering (ontgraven verontreinigd materiaal en het aanbrengen van folie en schoon zand) kunnen in redelijkheid door de Alliantie worden gedeclareerd bij de Gemeente op basis van gespecificeerde facturen, na overeenstemming vooraf over de uit te voeren werkzaamheden, op basis van een door de Gemeente geaccordeerde BUS-melding en evaluatie achteraf door de Gemeente;
d. de Alliantie is, in ieder geval totdat definitieve afspraken in de UOR tussen de Alliantie en de Gemeente worden gemaakt, volledig verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de strook na oplevering en ingebruikneming door publiek ten behoeve van de nieuwbouw langs de Distelweg;
e. bij de voorgenomen herprofilering Distelweg (West) zal de Gemeente de strook herinrichten en aanpassen aan het nieuwe profiel.

14.2 De Alliantie zal, met inachtneming van het Toetsingsresultaat DO Maaiveld Cityplots (**Bijlage 24**) de uitgangspunten zoals nader door Partijen vast te stellen en vast te leggen in een nader op te maken Uitwerkingsovereenkomst Openbare Ruimte (UOR) een definitief ontwerp Openbare Ruimte (DOOR) en een Beheerplan opstellen en ter toetsing aan de Gemeente voorleggen. Na positieve beoordeling en vaststelling zullen het DOOR en het Beheerplan als **Bijlage 16** respectievelijk **Bijlage 17** deel uitmaken van de Overeenkomst en door middel van een allonge tot onderdeel van de Overeenkomst worden bestemd.

14.3 Na ontwikkeling en realisatie van het Plangebied wenst de Alliantie het Openbaar Gebied aan de Gemeente over te dragen. De tot Openbaar Gebied bestemde gedeelten van het Plangebied zijn op de tekeningen bij het DOSP aangegeven en zullen nader op de tekeningen bij het DOOR worden aangeduid. De Gemeente is bereid deze gedeelten na herverkaveling als losse terreingedeelten van Alliantie over te nemen en daaraan een openbare bestemming te geven, in welk geval de Alliantie ter zake afstand doet van haar erfpachtrechten op deze terreingedeelten. De Gemeente zal de terreingedeelten van het Openbare Gebied overnemen steeds zodra wordt voldaan aan de voorwaarden van de UOR en het (concept) Overdrachtsprotocol (Bijlage 4). Het moment van overdracht van delen van het Openbaar Gebied aan de Gemeente zal in onderling overleg bepaald worden en zal samenvallen met (doch nimmer vooraf gaan aan) de oplevering als bedoeld in artikel 14.8. De Gemeente stelt als voorwaarde dat overdracht van (gedeelten) van het Openbaar Gebied aan de Gemeente in geen geval kan plaatsvinden voordat alle bebouwing is opgeleverd op de Kavels binnen het Plangebied die grenzen aan de desbetreffende (gedeelten van het) Openbaar Gebied. Het is de verantwoordelijkheid van de Alliantie hierop toe te zien bij het opstellen van de Planning en het in gezamenlijk overleg vaststellen van het Woonrijp maken en het daarop volgende moment van overdracht van (gedeelten) van het Openbaar Gebied. Wordt niet aan deze voorwaarde voldaan, dan wordt de overdracht van een (gedeelte) van het Openbaar Gebied uitgesteld totdat alsnog aan deze voorwaarde is voldaan. Vanaf de overdracht is een overgedragen (deel)gebied de verantwoordelijkheid van de Gemeente. De Gemeente beoordeelt bij een overdrachtsverzoek onder meer of ten aanzien van het betreffende deel wordt voldaan aan de uitgangspunten van het Overdrachtsprotocol c.q. de afspraken in het UOR. De overdracht vindt pas plaats nadat het Openbaar Gebied zich in de vooraf overeengekomen staat bevindt.

14.4 In overleg met de Nutsbedrijven is het definitieve tracé voor de ondergrondse infratechniek vastgesteld en zal het conform die vaststelling zoals opgenomen op de tekeningen bij het DOOR worden aangelegd.

14.5 Na de (op)levering van het Openbaar Gebied aan de Gemeente zal de Alliantie gedurende een onderhoudstermijn van 3 maanden (voor groenvoorzieningen: 12 maanden) zorg (laten) dragen voor herstel van aan de dag tredende onvolkomenheden. Technische eis op basis van een actuele gemonitorde zetting bij overdracht en uitgangspunt voor de Gemeente voor de (op)levering van het Openbaar Gebied is dat het DOOR en het Beheerplan rekening houden met een zettingsverwachting van de bodem gelijk of kleiner dan 20 cm in een periode van 30 jaar na (op)levering. Het Openbaar Gebied omvat mede de damwand aan/langs het Tolhuiskanaal welke vóór (op)levering van het Openbaar Gebied aan de ter zake in de UOR te stellen eisen/uitgangspunten dient te voldoen. De gevolgen van het eventueel niet voldoen van de uitvoering van het Openbaar Gebied aan de door Partijen gehanteerde zetting-eisen zullen in de UOR en/of het Overdrachtsprotocol worden vastgelegd.
De Alliantie zal in het kader van de overdracht van het Openbaar Gebied een beheerbudget aan de Gemeente verstrekken van in [redacted], te betalen in gedeelten per deeloverdracht. Het beheerbudget omvat niet de kosten van herstel indien blijkt dat het Openbaar Gebied niet voldoet aan de zettingseisen als bedoeld in dit artikel, en evenmin de beheerkosten van het eventuele Waterfront.

14.6 Alvorens met de realisatie van het Openbaar Gebied kan worden aangevangen zal de Alliantie alle bestekken, tekeningen en berekeningen ter zake aan de Gemeente ter controle voorleggen. De Alliantie stemt vooraf met de Gemeente af of de Gemeente op dat moment capaciteit beschikbaar heeft. Controle door de Gemeente houdt geen instemming in. De Gemeente kan aanvullende voorwaarden of wijzigingen voorstellen. Voor wat betreft het Woonrijp maken van het Plangebied zullen Partijen gezamenlijk een aanbesteding organiseren waarbij de Alliantie als opdrachtgever voor het Woonrijp maken van het Openbaar Gebied voor zover gelegen op het voormalig Air Products terrein optreedt en de Gemeente als opdrachtgever voor het Woonrijp maken van het Openbaar Gebied voor zover gelegen op het voormalig NedCoat terrein en de (gedeeltelijke) voormalige Klaverweg optreedt, een en ander zoals nader aangeduid op de Demarcatietekening Opdracht Woonrijp maken (**Bijlage 22**). Partijen gaan er vanuit dat zij de uitvoering van het Woonrijp maken van het Openbaar Gebied in één realisatiecyclus uitvoeren en niet eerder ter hand nemen dan nadat de bouw van de opstallen in het Plangebied is voltooid. Alle voor de Gemeente optredende kosten van Woonrijp maken worden doorbelast aan de Alliantie en zullen door de Alliantie zonder inhoudingen of verrekeningen worden vergoed binnen de door Gemeente gestelde betalingstermijn van 14 dagen. Facturen van de geselecteerde aannemer(s) worden door Gemeente uitsluitend betaald na voorafgaande goedkeuring door de directievoerder als bedoeld in artikel 14.8.

14.7 De aanbesteding van het Woonrijp maken als bedoeld in artikel 14.6 zal door Partijen worden uitgevoerd met inachtneming van de spelregels voor de aanbesteding van overheidsopdrachten zoals neergelegd in het document Inkoop en Aanbestedingsbeleid van de Gemeente Amsterdam, versie 1 juli 2016 (**Bijlage 18**), dan wel het geldende actuele gemeentelijk aanbestedingsbeleid ten tijde van de daadwerkelijke aanbesteding. Na de realisatie wordt het Openbaar Gebied voor € 1,- exclusief BTW aangeboden aan de Gemeente met inachtneming van artikel 14.5. Op grond van de goedkeuring van het ministerie van Financiën (paragraaf 2.5.2.3 van het Besluit 25 januari 2012, nr. BLKB 2012/175M) mag de Alliantie de BTW op de aanlegkosten (bouw- en woonrijp maken) van het Openbaar Gebied in aftrek brengen. De Gemeente bevestigt bij deze dat zij de voorzieningen geheel voor BTW Compensatie Fonds-gerechtigde doeleinden zal gaan gebruiken.

14.8 De directievoering tijdens de uitvoering van de werkzaamheden betreffende de inrichting van het Openbaar Gebied zal door of in opdracht van Partijen door een gezamenlijk aan te wijzen directievoerder/toezichthouder worden uitgevoerd. Partijen zullen gezamenlijk controleren of het Openbaar Gebied voldoet aan de door hen goedgekeurde bestekken en berekeningen en de daarbij door hen voorgestelde voorwaarden en wijzigingen alvorens hun medewerking te verlenen aan de oplevering door de aannemer en de voorgestelde overdracht aan de Gemeente, welke aansluitend op de oplevering zal plaatsvinden. Bij de overdracht van het Openbaar Gebied zullen keuringsrapportages van een onafhankelijke deskundige worden overlegd ter vaststelling of voldaan is aan de overeengekomen uitgangspunten als bedoeld in artikel 14.6.

14.9 In het door Partijen vastgestelde en goedgekeurde Beheerplan (na of tezamen met de vaststelling en goedkeuring van het DOOR aan te hechten als Bijlage 17) is rekening gehouden met de zettingseisen als opgegeven door de Gemeente en genoemd in artikel 14.5. Onderdeel van het Beheerplan is verder onder meer een rapportage grondwater en doorlatendheid. In het ontwerp van het maaiveld is rekening gehouden met de eis van de Gemeente dat de inrichting dient te voldoen aan de methode 'Puccini' zoals deze gemeente-breed wordt toegepast. Het materiaalgebruik zal hierop afgestemd worden op de wijze als voorzien in het Beheerplan. Bij afwijkingen van Puccini welke door de Commissie Puccini op verzoek van de Alliantie akkoord zijn gegeven, zorgt de Alliantie als bijlage(n) bij het DOOR voor de aanlevering van de betreffende behandelverslagen van de Commissie.

14.10 De Alliantie beoogt de huidige kade van het Tolhuiskanaal, voor zover grenzend aan het Plangebied, te vernieuwen in overleg met Waternet en RWS en aldaar het Waterfront te realiseren zodra met alle betrokkenen ter zake overeenstemming is bereikt. Een eventuele instemming van de Gemeente behoeft bestuurlijke goedkeuring.

14.11 De Alliantie is tijdens de uitvoering en realisatie van werken in het Plangebied verantwoordelijk voor de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie (BLVC) naar gebruikers en bewoners van het Plangebied en de directe omgeving, e.e.a. conform aanwijzingen van het stadsdeel Noord of namens het stadsdeel Noord. De Alliantie zal deze verantwoordelijkheid planmatig oppakken en communiceren met de Gemeente.
Uitgangspunt voor een BLVC-plan is dat maatregelen ten behoeve van de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie al vroeg in de planvorming ter sprake komen en daardoor integraal deel uitmaken van de werkzaamheden in het Plangebied.

15. Supervisie

15.1 Om de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en de ruimtelijke samenhang van plannen voor bouwwerken en de inrichting van het Openbaar Gebied te bevorderen zullen Partijen zich gedragen overeenkomstig de spelregels van het document "Spelregels Supervisoroverleg Buiksloterham & NDSM Gebiedsontwikkeling Gemeente Amsterdam (december 2018) (**Bijlage 20**), met inachtneming van het hierna in artikel 15.2 bepaalde.

15.2 Alvorens het contact met de supervisor van de Gemeente tot stand komt, draagt de Alliantie er zorg voor dat haar coördinerend architect, de heer A, Herder van Studioninedots, zorgt voor een voor-toets van de ontwerpen van de betrokken architecten. De voor-toets voorziet in het opstellen van een toets-rapport per ontwerpfase (uitgangspunten, schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp) dat, tezamen met de betreffende ontwerpdocumenten, aan de Gemeente wordt voorgelegd. Nadat de bevindingen van de Gemeente ter zake van de voor-toets en de betreffende ontwerpdocumenten met de coördinerend architect zijn uitgewisseld en (indien de noodzaak daartoe is geuit) door de betrokken architecten zijn verwerkt, zal het traje[redacted]

met de supervisor zoals beschreven in Bijlage 20 worden gevolgd. De coördinerend architect zal daarbij de betreffende plannen in een daartoe te houden overleg inleiden, waarna de betrokken architecten het overleg zullen voortzetten.

16. Planorganisatie

Ten behoeve van de besluitvorming om te komen tot de inrichting van het Plangebied hebben Partijen een planorganisatie ingesteld, bestaande uit:

a. Werkgroepen (uitwerking en toetsen van plannen) met een vergaderfrequentie van eens in de 4 weken, of zoveel eerder/vaker/vroeger/later als een Partij de noodzaak daartoe voelt en aanvoert.
b Projectoverleg (voorbereiding besluitvorming door stuurgroep) met een vergaderfrequentie van eens in de 6 weken, of zoveel eerder/vaker/vroeger/later als een Partij de noodzaak daartoe voelt en aanvoert.
c Stuurgroep (besluiten nemen) met een vergaderfrequentie van eens per kwartaal, of zoveel eerder/vaker/vroeger/later als een Partij de noodzaak daartoe voelt en aanvoert.

17. Duur van de Overeenkomst

De Overeenkomst wordt aangegaan voor de tijd die benodigd is voor de (her)uitgifte in erfpacht van de Kavels en de ontwikkeling en realisatie van het Bouwprogramma en het Openbare gebied zal eindigen zodra de laatste bebouwing gebruiksklaar is opgeleverd en het Openbaar Gebied in het geheel aan de Gemeente is overgedragen.

18.Tussentijdse beëindiging

18.1 De Gemeente is uitsluitend gerechtigd de Overeenkomst tussentijds per aangetekende brief geheel of gedeeltelijk op te zeggen of te ontbinden zonder dat een rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist indien:

a. aan de Alliantie met toepassing van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) een vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of goedkeuring met betrekking tot het Plangebied wordt geweigerd of wordt ingetrokken;
b. aan de Alliantie surseance van betaling wordt verleend dan wel door haar daartoe een aanvraag wordt ingediend;
c. indien de Alliantie in staat van faillissement wordt verklaard.

18.2 De Gemeente zal bij uitoefening van haar bevoegdheid als bedoeld in artikel 18.1 eerst voorafgaand de Alliantie daarvan schriftelijk op de hoogte stellen, waarna de Gemeente een termijn in acht neemt, waarin de Alliantie haar zienswijze kan geven of alsnog een verplichting na kan komen, die onder de gegeven omstandigheden redelijk is.

19. Ontbinding

Partijen zijn gerechtigd van deze Overeenkomst in rechte gehele of gedeeltelijke 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 Overeenkomst 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 de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden

[redacted]

door middel van een buitenrechtelijke verklaring, behalve aan gemeentezijde voor zover sprake is van de een situatie zoals omschreven in artikel 18.1.

20. Integriteitsclausule

20.1. De Alliantie (hierna in dit artikel ook te noemen: "**contractspartij**") verklaart dat zij 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 haar 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 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.

[redacted]

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

20.3 De Gemeente heeft de bevoegdheid om de uitvoering van de Overeenkomst met de contractspartij 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 contractspartij te vergoeden, indien:

- een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel op de contractspartij van toepassing zijn;
- de contractspartij 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 contractspartij 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 de Overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd.

20.4 Contractspartij verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het eerste lid die van toepassing zijn op aan de contractspartij gelieerde partijen. Personen of partijen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan de contractspartij indien zij:

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

20.5 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 contractspartij onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de Gemeente een onmiddellijk opeisbare en verschuldigde boete verbeuren ten bedrage van XXXXX, 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.

20.6 Contractspartij 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.

20.7 Indien gedurende de looptijd van de Overeenkomst blijkens een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat de contractspartij een in het eerste lid genoemde handeling heeft verricht of indien contractspartij ter zake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolging tegen hem is ingesteld, zal de contractspartij zulks onverwijld aan de Gemeente melden.

20.8 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 contractspartij nodig heeft, zal de contractpartij hier op eerste verzoek aan voldoen.

20.9 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over contractspartij om advies vragen alvorens tot opschorting of ontbinding van de Overeenkomst,

[redacted]

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.

21. Verklaringen over en weer

21.1 Partijen verklaren jegens elkaar dat zij voorafgaand aan de totstandkoming van de Overeenkomst kennis hebben genomen van de aan de Overeenkomst ten grondslag liggende informatie waaronder (oude en nieuwe) besluiten die betrekking hebben op het planologisch kader, de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken (rapporten van akoestisch onderzoek, rapporten van onderzoek van andere milieuaspecten, et cetera).

21.2 De Alliantie mag haar huidige erfpachtrechten uitsluitend met instemming van de Gemeente verkopen. De Gemeente zal bij haar instemming voorwaarden mogen stellen aan de verkoop, waaronder de verplichting om de rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te nemen.

21.3 De Gemeente heeft om de (her)ontwikkeling van het Terrein conform het DOSP door de Alliantie mogelijk te maken de Vierde Herziening in procedure gebracht. Het verzoek daartoe van de Alliantie is door de Gemeente in behandeling genomen. De Gemeente zal bij de behandeling van het verzoek de bijbehorende termijnen in acht nemen en zich inspannen, binnen haar mogelijkheden, het verzoek tot het beoogde resultaat te doen leiden. Partijen zijn zich ervan bewust, dat de in de Overeenkomst overeengekomen inspanning van de Gemeente haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden onverlet laat en dat derhalve ten aanzien van de door de Alliantie beoogde uitkomst door de Gemeente geen enkele garantie kan worden gegeven. De Alliantie verzorgt voor haar rekening de benodigde ruimtelijke onderzoeken en het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing, tenzij wettelijk is bepaald dat de Gemeente deze kosten draagt of Partijen anderszins zijn overeengekomen.

22. Overdracht rechten en verplichtingen.

Het is de Alliantie zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan de voor haar uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen over te dragen aan een derde. De Gemeente is bevoegd aan haar toestemming voorwaarden te verbinden.

23. Regeling geschillen

Indien en voor zover tussen Partijen enig geschil mocht ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst, daaronder begrepen overeenkomsten tussen Partijen die daarvan het gevolg zijn of daarmee ten nauwste verband houden, zal de meest gerede Partij bevoegd zijn het geschil ter beslechting voor te leggen aan de bevoegde rechter te Amsterdam.

24. Vertrouwelijkheid

De bij deze Overeenkomst gevoegde Financiële uitgangspunten en de daarin opgenomen financiële informatie zijn vertrouwelijk. Partijen zullen deze informatie niet aan derden openbaren.

[redacted]

25. Slotbepalingen

25.1 Partijen verklaren dat met de Overeenkomst het kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 e.v Wro voldoende anderszins is verzekerd. Van de Overeenkomst zal de Gemeente zo nodig binnen twee weken na het sluiten daarvan met toepassing van artikel 6.24, derde lid, Wro en artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening kennis geven in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huis blad.

25.2 Indien een deel van de Overeenkomst nietig of vernietigbaar is, laat dit de geldigheid van het overige deel van de Overeenkomst onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

25.3 Ingeval van strijdigheid tussen de tekst van de Overeenkomst en de tekst van de bijlagen, prevaleert de tekst van de Overeenkomst.

25.4 Deze Overeenkomst omvat alle afspraken tussen Partijen in verband met het Plangebied.

26. Bijlagen

26.1 De navolgende bijlagen vormen een onverbrekelijk bestanddeel van deze overeenkomst:

Bijlage 1: 05-03-2015 Manifest Circulair Buiksloterham (zie Considerans)
Bijlage 2: 03-11--2016 DOSP Tekeningen/boekje (SP, doorsneden, hoogten, leiding tracé, materiaal) (zie Considerans)
Bijlage 3: 16-11-2011 Voorwaarde Gemeente Amsterdam en de Alliantie voor de herontwikkeling van de Air Products kavel (zie Considerans) .
Bijlage 4: 01-01-2017 Concept Protocol van Overdracht tussen < projectorganisatie> en Het Stadsdeel Amsterdam Noord (zie Considerans)
Bijlage 5: 03-10-2014 Raadsbesluit van 1 oktober 2014 (zie artikel 1, definitie 2)
Bijlage 6: 12-01-2018 Programmatabel (zie artikel 1)
Bijlage 7: 11-12-2017 Toelichting op bepaling van erfpachtcanons (grondwaarde tabel) (zie artikel 1, definitie 8)
Bijlage 8: 08-12-2017 Planning (zie artikel 1)
Bijlage 9: 15-03-2018 Concept erfpachtaanbiedingen (zie artikel 4.2)
Bijlage 10: 06-04-2017 Tekeningen Mandeligheden (zie artikel 8.1)
Bijlage 11: 00-06-2016 Toepassing 'Circulaire Ambitie' in Buiksloterham (zie artikel 10)
Bijlage 12: Vervallen
Bijlage 13: Vervallen
Bijlage 14: Vervallen
Bijlage 15: Vervallen
Bijlage 16: xx-xx-20xx DOOR (later toe te voegen: zie artikel 14.2)
Bijlage 17: xx-xx-20xx Beheerplan (later toe te voegen: zie artikel 14.2)
Bijlage 18: 01-07-2016 Inkoop en Aanbestedingsbeleid van de Gemeente Amsterdam, versie 1 juli 2016 (zie artikel 14.7)
Bijlage 19: Vervallen
Bijlage 20: 00-12-2018 Spelregels Supervisoroverleg Buiksloterham & NDSM Gebiedsontwikkeling Gemeente Amsterdam (december 2018) (zie artikel 15.1)
Bijlage 21a: 04-09-2017 Bouwplaats inrichting incl. Distelweg (zie artikel 14.1)
Bijlage 21b 07-09-2016 WIOR Vergunning Distelweg (artikel 14.1)
Bijlage 22: 24-01-2018 Demarcatietekening Opdracht Woonrijp maken/Verdeling Openbaar gebied (zie artikel 14.6)

Bijlage 23: 30-01-2009 Brief Gemeente inz. NedCoatterrein d.d. 30 januari 2009 (zie artikel 13.2)

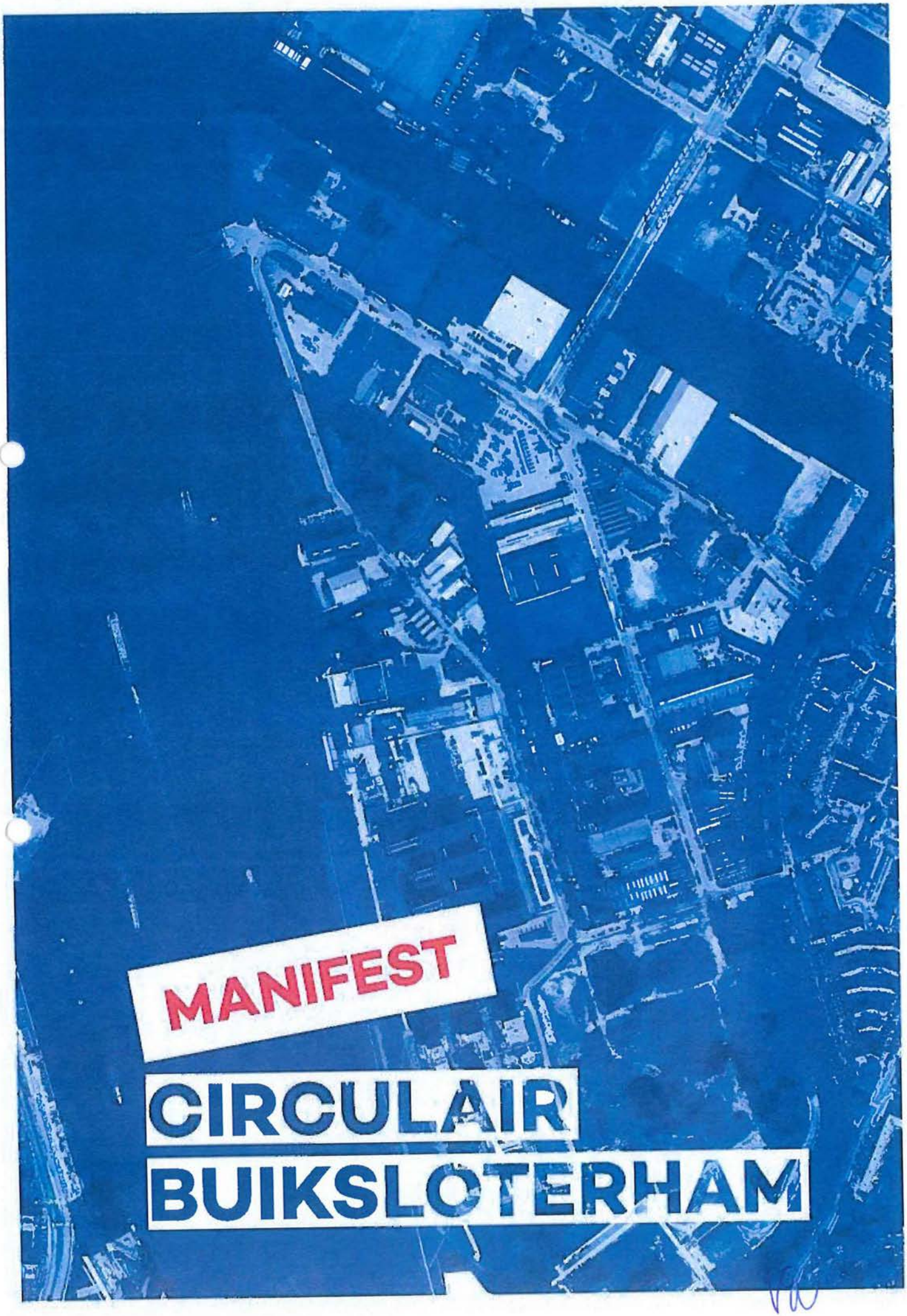
Bijlage 24: 01-12-2017 Toetsingsresultaat concept DO Maaiveld Cityplots (DOOR) d.d. 24 maart 2017 (zie artikel 14.2)

26.2 Het bepaalde in de Overeenkomst neemt rang boven het bepaalde in de bijlagen.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Amsterdam op 4 april 2018

[redacted]

[redacted]



MANIFEST

CIRCULAIR BUIKSLOTERHAM

"Verbonden door de ambitie om te bouwen aan een duurzame toekomst voor de stad"

DURVEN HET AAN EN SPREKEN ZICH UIT IN EEN MANIFEST VOOR DE CIRCULAIRE ONTWIKKELING VAN BUIKSLOTERHAM

Urgente opgave en kans

De stad met haar concentratie van mensen en functies speelt een cruciale rol in het ontstaan èn in het oplossen van urgente problemen die voortkomen uit de manier waarop we met energie omgaan, uit de wijze waarop we eindige grondstoffen verspillen en uit het feit dat de producten die we gebruiken eindigen als afval.

De overtuiging dat we daar ook echt iets aan kunnen doen, wordt steeds breder gedragen. Daar is een andere manier van denken en doen voor noodzakelijk. Een essentiële stap daartoe is de overgang van de huidige lineaire economie naar een op kringlopen gebaseerd systeem waarin we de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen maximaliseren en waarin we zorgdragen voor het ecosysteem. Dat vraagt om een stad die duurzame keuzes maakt en die haar bewoners, bedrijven en instellingen motiveert om daaraan bij te dragen door groot en innovatief te denken en te doen.

Amsterdam heeft net als andere grote stedelijke regio's te maken met vraagstukken van energie, klimaat en biodiversiteit en moet daar antwoorden voor vinden. Amsterdam heeft de ambitie om mee te spelen in de voorhoede van innovatieve oplossingen voor die vraagstukken. Vanuit dat perspectief biedt Buiksloterham, een wijk in Amsterdam-Noord, een unieke mogelijkheid om die ambities waar te maken door stap voor stap gezamenlijk invulling te geven aan de stad van morgen vanuit een circulair perspectief.

Buiksloterham

Buiksloterham is een binnenstedelijk industriegebied op een steenworp afstand van het centrum van de stad met de opgave om te verkleuren naar een duurzame wijk waar wonen en werken samengaan. Het transformatieproces van Buiksloterham gaat een nieuwe fase in en dat luidt ook een radicaal andere koers in. De nieuwe bewoners en bedrijven die de Buiksloterham nu al gezicht en inhoud geven, kiezen voor duurzame oplossingen waar het maar kan. Vaak willen ze verder gaan dan de regels en de gebruiken nu mogelijk maken. Het is een ontdekkingstocht van vallen en opstaan, van experiment en van het implementeren en leren van innovaties.

Publieke en private partijen die bij de Buiksloterham betrokken zijn, zien de kansen van deze veranderingsdrang. Maar wat betekent het als we niet kiezen voor "business as usual", maar voor circulaire gebiedsontwikkeling? In samenwerking met veel betrokken partijen is in 2014 een Visie Circulair Buiksloterham gemaakt, waarin de gevolgen van die keuze inzichtelijk is gemaakt. Naast een analyse van o.a. de energie-, grondstof en waterstromen bij ongewijzigd beleid, worden oplossingsrichtingen aangereikt op de meest relevante schaalniveaus. De visie vormt een inspirerend kompas voor de ambitie van dit manifest. Maar bovenal sterkt het de overtuiging dat circulaire gebiedsontwikkeling vraagt om betrokkenheid van allen die willen vormgeven aan duurzame waardeontwikkeling in deze nieuwe wijk.

Visie met ambitie

Circulair Buiksloterham levert aansprekende prestaties op het gebied van o.a. energie, het sluiten van kringlopen, biodiversiteit en leefbaarheid en wil een voorbeeld zijn voor anderen die met gelijksoortige ontwikkelingen bezig zijn. Het is een wijk waar voortdurend wordt geëxperimenteerd en geïnnoveerd. Het woon- en werkklimaat is sociaal en divers en kent een hoge mate van betrokkenheid van bewoners en ondernemers. Cultuur in al haar mogelijke verschijningsvormen beschouwen we als een integraal onderdeel van de ontwikkeling. Er is een lokale en veerkrachtige economie waar diensten en goederen worden uitgewisseld met geld, tijd en lokale ruilsystemen. Energie is afkomstig uit hernieuwbare bronnen. Producten en materialen worden teruggewonnen voor hergebruik, reparatie en verdere recycling. Het gebied kent een grote biodiversiteit en beschikt over

aantrekkelijke straten en gebouwen.

Onze uitgangspunten

Belangrijke kenmerken van de circulaire economie vormen uitgangspunt van ons handelen:

- Materialen worden zo toegepast dat ze op hoog niveau gerecycled kunnen worden.
- Energie is zoveel mogelijk lokaal en afkomstig van hernieuwbare bronnen.
- Biodiversiteit wordt ondersteund en vergroot door menselijke activiteiten.
- Gezondheid en welbevinden van mensen en dieren staan voorop waar mogelijk.
- Groei is het toevoegen van waarde, veelal financieel, maar zeker altijd maatschappelijk.
- Data die we verzamelen en de ervaring die we opdoen delen we waar dat kan.

Living lab

Buiksloterham is een "living lab" waar experiment, onderzoek en innovatie actief worden aangemoedigd en toegepast. Niet alleen weten wij ons verbonden door deze ambitieuze visie. Voor Circulair Buiksloterham gaan we aan de slag met de volgende onderwerpen:

1. Energie
2. Afval en materiaalstromen
3. Afvalwater en "rainproof"
4. Ecosystemen en natuurlijk kapitaal
5. Infrastructuur en mobiliteit
6. Een diverse, leefbare en inclusieve woonwijk
7. Lokale economie en ondernemerschap
8. Cultuur, gezondheid en veiligheid

Het wordt een gezamenlijke zoektocht die vraagt om thematische verdieping, om onderzoek naar technische, sociale en economische haalbaarheid, om durf om het anders te doen, maar ook om bijstelling van de ambities. Maar we gaan voor keuzes, investeringen en doorpakken. Het continue proces en de harde realiteit leiden ertoe dat er dagelijks ook suboptimale keuzes moeten worden gemaakt, omdat het experiment in het echt plaats vindt. Buiksloterham bouwt, groeit en ontwikkelt zich de komende jaren verder. En met dit manifest als uitgangspunt naar een duurzamere circulaire stadswijk.

Concrete interventies

Circulair Buiksloterham moet betekenisvol kunnen zijn op de korte termijn, zowel voor hen die nu investeren en plannen ontwikkelen, als voor de lange termijn waar het gaat om keuzes voor infrastructuur(systemen). De Buiksloterham als living lab voor circulaire gebiedsontwikkeling is gebaat bij veelzijdige oplossingen, bij voorbeeldprojecten waarbij verschillende systemen zoeken naar betekenisvolle integratie en ruimte wordt geboden aan meerdere oplossingen voor hetzelfde probleem. Het is onmogelijk om nu de maatregelen en (technische) oplossingen voor elk doel volledig te kennen. Er komen nieuwe technologieën op de markt, kosten gaan naar beneden waardoor nieuwe oplossingen binnen bereik komen. Het is daarom essentieel om nu een structuur neer te zetten waarmee de gewenste resultaten binnen bereik kunnen komen. Daartoe zijn naast technische ook systemische interventies noodzakelijk.

Systemische:

1. Het erkennen van Buiksloterham als living lab
2. Het opzetten van een bij de ambitie passende regie- en processtructuur die wordt gedragen door de betrokken partijen
3. Het werken aan nieuwe financiële voorzieningen/structuren
4. Het ontwikkelen van monitoringsystemen en open datastructuren.

Technische:

1. Het ontwikkelen van Buiksloterham tot aansprekend waterinnovatie gebied
2. Het ontwikkelen en invullen van een visie op duurzame energie
3. Het ontwikkelen van een duurzaam mobiliteitsplan
4. Het transformeren van de vervuilde grond tot voedingsbodem voor maatschappelijke meerwaarde
5. Het sluiten van de materiaalkringlopen op de meest hoogwaardige manier en op het juiste schaalniveau.

Samen optrekken

Wij zijn er van overtuigd dat het alleen lukt om een circulaire ontwikkeling van de Buiksloterham te realiseren als we ook een nieuwe vorm vinden om dat samen te doen. Samen met de bewoners en bedrijven in de wijk, met sociale en commerciële investeerders, met de overheid, met onderzoeksinstellingen en met initiatiefnemers die de wijk als kans zien. Dat is een zoektocht. Eén die we niet volbracht hoeven te hebben voordat we met elkaar aan het werk gaan, maar die onderdeel is van de manier waarop we met elkaar omgaan. Hoe we het proces organiseren is "work in progress".

Hoe we het ook organiseren, ons uitgangspunt blijft dat uitwisseling van gedachten, ervaringen, plannen een belangrijke randvoorwaarde is om verder te komen. Dat betekent elkaar regelmatig ontmoeten, het debat organiseren, nieuwe domeinen verkennen en vraagstukken uitdiepen. Buiksloterham als living lab voor circulaire gebiedsontwikkeling kent een bredere scope dan het gebied alleen. We hebben kennis, medewerking, middelen en betrokkenheid nodig van anderen. Wat we te bieden hebben is een leer- en innovatieomgeving van betekenis.

Tot slot

De ambitie, de middelen en de wijze van organiseren van de transformaties in de Buiksloterham krijgen betekenis als ze deel uitmaken van een wenkend perspectief. Wij werken aan plannen voor de Buiksloterham omdat we bouwen aan een duurzame toekomst voor de stad. Een overtuigend verhaal vormt niet alleen de verbinding tussen ons als de direct betrokkenen, het is een noodzakelijke voorwaarde om anderen te mobiliseren.

Amsterdam, 5 maart 2015

Gemeente Amsterdam

Namens het College van Burgemeester en Wethouders Amsterdam,

Wethouder Eric van den Burg

Wethouder Abdeluheb Choho

Namens het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie Noord,

[redacted]

Alliander Duurzame Gebiedsontwikkeling

[redacted]

Roelof Potters, Directeur

Amsterdam Institute for Advanced Metropolitan Solutions (AMS)

[redacted]

Renée Hoogendoorn, Directeur

AEB Amsterdam

[redacted]

[redacted] Financieel Directeur

Waternet

[redacted]

[redacted] Algemeen Directeur

Amsterdam Economic Board

[redacted]

[redacted] Adjunct Directeur

De Alliantie

[redacted]

[redacted] Manager Vastgoed Amsterdam/Almere

Amsterdam [redacted]roof

[redacted]

[redacted] rogrammamanager

[redacted]

Beleef Buiksloterham

[redacted]

Namens het bestuur van de vereniging

Metabolic

[redacted]

[redacted] Directeur

DELVA Landscape Architects

[redacted]

[redacted] Landschapsarchitect

New Energy Docks

[redacted]

[redacted] Directeur

Eigen Haard

[redacted]

[redacted] Directeur Ontwikkeling

Pakhuis de Zwijger

[redacted]

[redacted] Directeur

Hogeschool van Amsterdam

[redacted]

Voorzitter Domein Techniek

Stichting Schoonschip

[redacted]

[redacted] Voorzitter

Liander

[redacted]

[redacted] Directeur Assetmanagement

Studioninedots

[redacted]

[redacted] Architect | Partner

[redacted]

Vereniging de Ceuvel

[redacted]

[redacted] Penningmeester

Westpoort/Warmte

[redacted]

[redacted] (gevolgmachtigde),
Manager Sales & Business Support, Nuon

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

[redacted]

J.W. Dulfer

Zelfbouwers Buiksloterham

[redacted]

[redacted] Kwartiermaker

STEDENBOUW

DEFINITIEF STEDENBOUWKUNDIG PLAN

CITYPLOT BUIKSLOTERHAM

03 11 2016






Studioninedots

DELVA Landscape Architects

de Alliantie
hart voor wonen

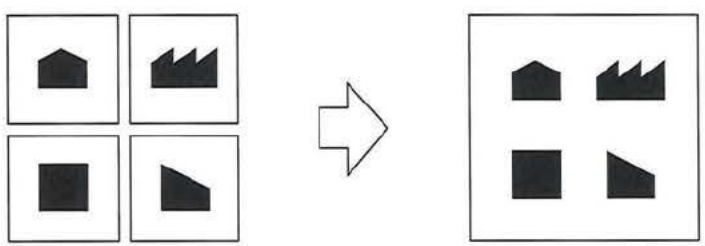
[redacted]



INLEIDING

Voor u ligt het boekwerk "Stedenbouw". Het boekwerk maakt onderdeel uit van een reeks boekwerken in het kader van het project Cityplot Buiksloterham. Dit boekwerk toont het definitief stedenbouwkundig plan.

De Alliantie, Studioninedots en DELVA Landscape Architects werken aan de ontwikkeling van het voormalige Airproducts- en Nedcoatterrein aan de Distelweg in Buiksloterham.
Het masterpaln "Cityplot Buiksloterham" sluit goed aan op de ontwikkelingen in de Buiksloterham. Geen traditionele zelfbouw, maar het collectief ontwikkelen van een stad: Het Cityplot principe bouwt samen met zelfbouwers, bouwgroepen maar ook met ontwikkelaars en corporaties aan een nieuw stuk stad.



van individuele initiatieven

naar het collectief ontwikkelen van een stad

INHOUDSOPGAVE

1. RANDVOORWAARDEN

1.1 Bestemmingsplan
1.2 4e partiële herziening
1.3 Investeringsbesluit

2. MASTERPLAN

2.2 Structuurontwerp
2.3 Stedenbouwkundige principes
2.4 Identiteit

3 DEFINITIEF STEDENBOUWKUNDIG PLAN

3.1 Fasering
3.2 Programma en bergingen
3.3 Indicatieve bouwhoogtes in meter
3.4 Parkeergarage en fietsenberging
3.5 Werken
3.6 Urban activator

4. BOUWREGELS

4.1 Cityplot contourlijn
4.2 Balkons en uitkragingen
4.3 Margestrook
4.4 Architectonische uitstraling
4.5 Materialisatie
4.6 Kappen
4.7 Platte daken
4.8 Erfafscheiding
4.9 Details belending

5. PROCESS

6. AANPASSINGSPROCEDURE

[redacted]

1. RANDVOORWAARDEN

Hiërargy van de stukken:

1. bestemmingsplan
2. inversteringsbesluit
3. masterplan

Het investeringsbesluit gaat dus voor het masterplan en het bestemmingsplan gaat voor de omschrijving in het investeringsbesluit.

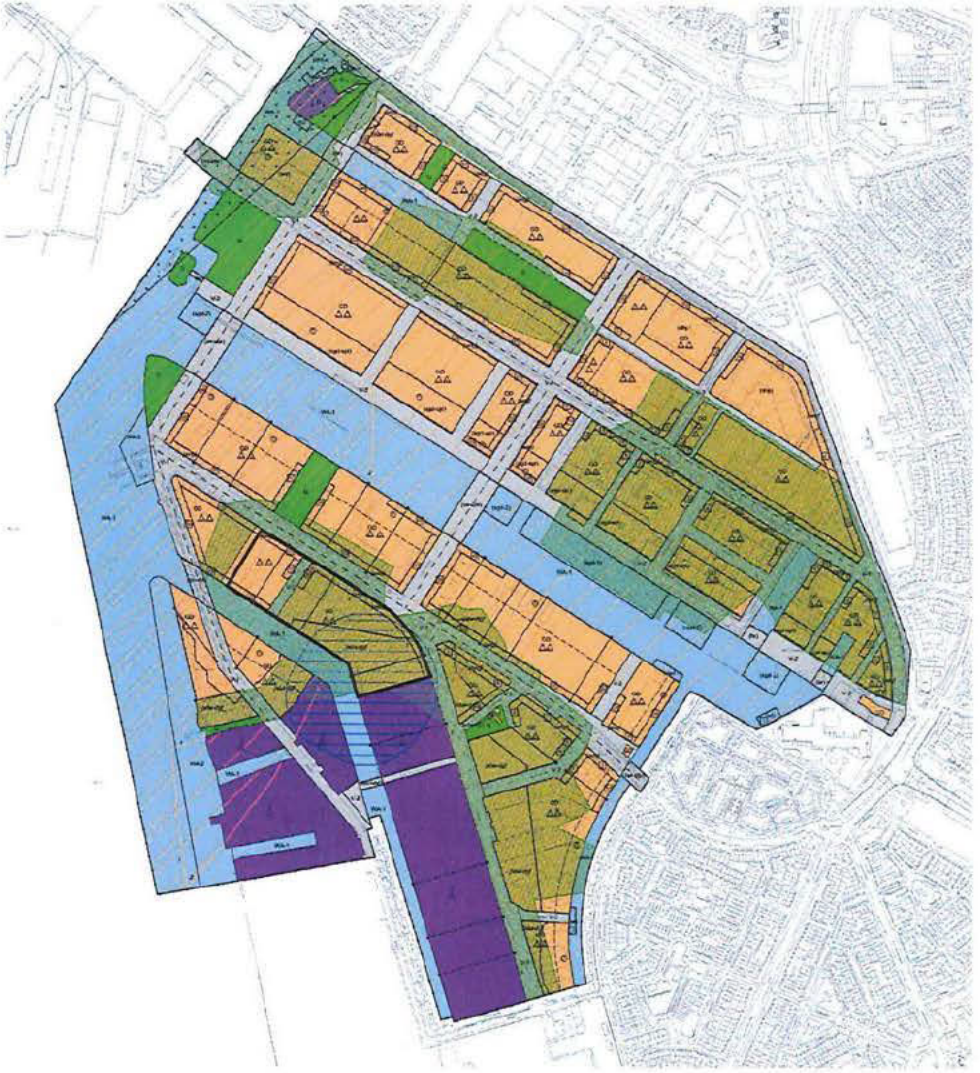
1.1 Bestemmingsplan 16-12-2009

Aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan BSH is het toevoegen van woningbouw in het plangebied. Binnen de bestaande bestemmingsplannen is dit niet mogelijk. Het bestemmingsplan BSH is een relatief globaal plan. De essentiële voorwaarden voor een goede ruimtelijke ordening zijn vastgelegd, maar het plan is waar mogelijk flexibel. Het plangebied kent een duidelijke tweedeling. Voor een deel heeft het plangebied een bedrijfsbestemming. Dit houdt in dat daar geen functies worden toegestaan die nadere beperkingen opleggen aan de gevestigde of toekomstige bedrijvigheid. Daarnaast geeft het bestemmingsplan aan een groot deel van het plangebied een gemengde bestemming, waarbinnen verschillende functies zijn toegestaan. Naast (bestaande) bedrijvigheid wordt hier ruimte geboden aan andere functies, zoals wonen.

In de spelregelkaart wordt een maximum fsi per kavel aangegeven. Dit beperkt de ontwikkeling op korte termijn maar voor de lange termijn is dit nodig om rechtsgelijkheid te kunnen bieden, juist vanwegze de zo versnipperde kavel- eigendomssituatie. Anders zouden de eerste ontwikkelingen de ontwikkelruimte opsouperen voor de kavels die wellicht pas later ontwikkeld worden.

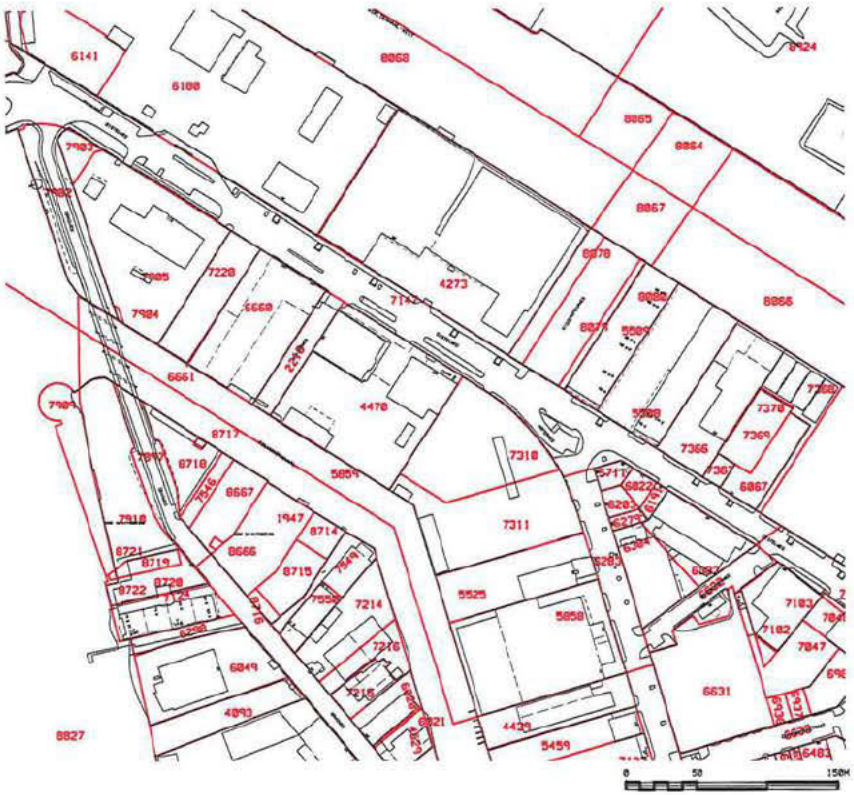
Vastgestelde afspraken Airproducts locatie:

- **Volume: FSI maximaal 2,3, maximale bouwhoogte 30 meter.**
- **Programma maximaal 85% wonen 15% werken.**
- **De in het Investeringsbesluit 2007 aangegeven uiterste rooilijn geldt als de uiterste bebouwingsgrens.**
-



1.2 Concept 4e partiële herziening bestemmingsplan

De vierde partiële herziening van het bestemmingsplan heeft nog geen rechtskracht maar er is in de ruimtelijke onderbouwing wel reeds rekening mee gehouden.
Het hier voorliggende stedenbouwkundige plan is gebaseerd op de 4e partiële herziening mbt geluid, balkons, parkeernorm en het ontwerp van het waterfront.



Fragment Plankaart B Onderdeel II Bestemmingsplan Buiksloterham, 16-12-2009

Artikel 3 Gemengd

a. In afwijking van artikel 4, lid 2 onder a van het bestemmingsplan Buiksloterham geldt ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwkavels een maximum bouwhoogte voor gebouwen zoals op de verbeelding is aangegeven;
b. In afwijking van artikel 4 lid 2 onder e van het bestemmingsplan Buiksloterham geldt ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwkavel een maximum floorspace-index per bouwkavel zoals op de verbeelding is aangegeven;
c. Ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is het aangegeven maximale bebouwingspercentage per bouwkavel toegestaan, met dien verstande dat bij het ontbreken van een percentage een bebouwingspercentage van 100% geldt;
d. De aanduiding zoals genoemd in artikel 4 lid 2, onder l, 'te realiseren doorzichten' wijzigt zoals op de verbeelding is aangegeven;
e. De bouwaanduiding 'aaneengebouwd (aeg)' wijzigt zoals op de verbeelding is aangegeven;
f. Het bevoegd gezag is bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2 onder o van het bestemmingsplan Buiksloterham, uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwkavel met perceelnummers 7220, 6660, 2216, 4470, 7310, 7311, indien is aangetoond dat:
    1. ter plaatse wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder dan wel aan de vastgestelde hogere waarden;
    2. de realisatie van een geluidluwe zijde onredelijk bezwarend is vanwege stedenbouwkundige, architectonische en financiële redenen;
    3. het gaat om een ondergeschikt aantal woningen van een groter bouwplan, dat wil zeggen niet meer dan 20% van het totale bouwplan;
    4. er in de nachturen de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer niet hoger is dan de hoogst toegestane grenswaarde van 38 dB +3 dB en van industrielawaai niet hoger dan de hoogst toegestane grenswaarde van 40 dB (A) +3 dB of anderszins is aangetoond dat er geen slaapverstoring plaatsvindt.
g. In afwijking van artikel 4, lid 2 onder q, van het bestemmingsplan Buiksloterham geldt ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwkavel met perceelnummers 7220, 6660, 2216, 4470, 7310, 7311 dat woningen of andere geluidsgevoelige functies, ter plaatse van de specifieke bouwaanduidingen 'sba-dg', slechts zijn toegestaan voor zover deze zijn voorzien van een dove gevel of geluidwerend vlies, uitsluitend aan de zijden die zijn gekeerd naar het bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijf en naar het Tolhuiskanaal;
h. Onverminderd het bepaalde in artikel 10 van het bestemmingsplan Buiksloterham wordt artikel 4, lid 2 onder u toegevoegd: 'Het is toegestaan de bestemmingsgrens ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwkavel met perceelnummers 7220, 6660, 2216, 4470, 7310, 7311, voor zover niet grenzend aan de bestemming Verkeer - 1 en Water - 1, ten behoeve van balkons te overschrijden mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2,5 meter en de balkons niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven de rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg dan wel 2,4 meter boven een rijwielpad of voetpad, dat geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1,5 meter;
i. Artikel 4, lid 3 van het bestemmingsplan Buiksloterham, wordt artikel 4, lid 3 onder a;
j. Artikel 4, lid 3 onder b, wordt toegevoegd: 'het bevoegd gezag kan nader eisen stellen aan een bouwplan voor zover dit de bouw van de 251e woning mogelijk maakt op de percelen met nummers 7220, 6660, 2216, 4470, 7310, 7311, met betrekking tot het aantal te realiseren parkeerplaatsen ter voorkoming van een onaanvaardbare parkeerdruk in het gebied. In dat kader kan het bevoegd gezag van een initiatiefnemer van het bouwplan verlangen een parkeerbalans te overleggen;
k. Artikel 4, lid 5, onder e, zevende gedachtestreepje 'Distelweg 89-91, een assemblagebedrijf van het bestemmingsplan Buiksloterham vervalt;
l. Artikel 4, lid 5, onder e, negende gedachtestreepje 'Distelweg 99-105 en Asterweg 49, een bedrijf voor het vervaardigen van industriële gassen' van het bestemmingsplan Buiksloterham vervalt;

Gemeente Amsterdam

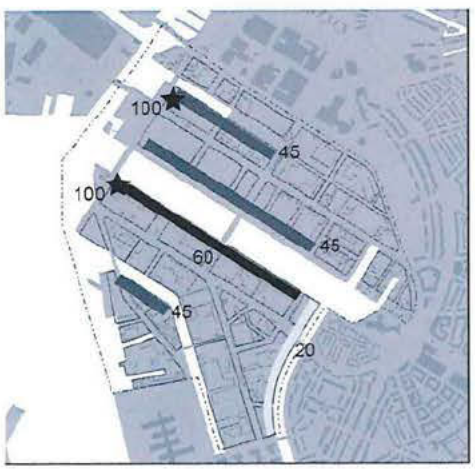
1.3 Investeringbesluit januari 2007

Voor Buiksloterham is geen klassiek stedenbouwkundig plan gemaakt met een vast eindbeeld.. Het raamwerk legt geen eindbeeld vast maar schept condities, noodzakelijk randvoorwaarden en geeft daarmee een ontwikkelingsrichting aan. De plankaart is een spelregelkaart voor de uitvoering. De kaart biedt de stedenbouwkundige randvoorwaarden en condities waarbinnen de bouwontwikkeling kan plaatsvinden. In de spelregelkaart wordt een maximum volume van het bouwprogramma vastgesteld.



Bouwhoogten

De maximum bouwhoogte op de Air Products locatie is 30 meter. Aan de overzijde van het Tolhuiskade (niet op het plangebied) is de maximale bouwhoogte 45 meter.



Doorsteken

Om de waterbeleving in het gebied te vergroten wordt op de locatie drie maal een kaveldoorsteek van de Distelweg naar water vereist.



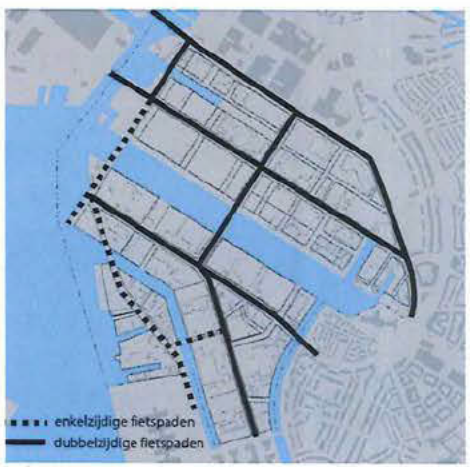
Toekomstige maaiveldhoogte

Het gehele gebied inclusief de Air Products locatie wordt ivm de drooglegginsgeis 0,70m worden opgehoogd. Onderzocht wordt of hiervan kan worden afgeweken.



Vrijliggende fietspaden

Langs alle straten van het hoofdraamwerk wordt uitgegaan van vrijliggende fietspaden. In de toekomst worden deze uitgebreid waardoor er een dicht net van fietspaden ontstaat.



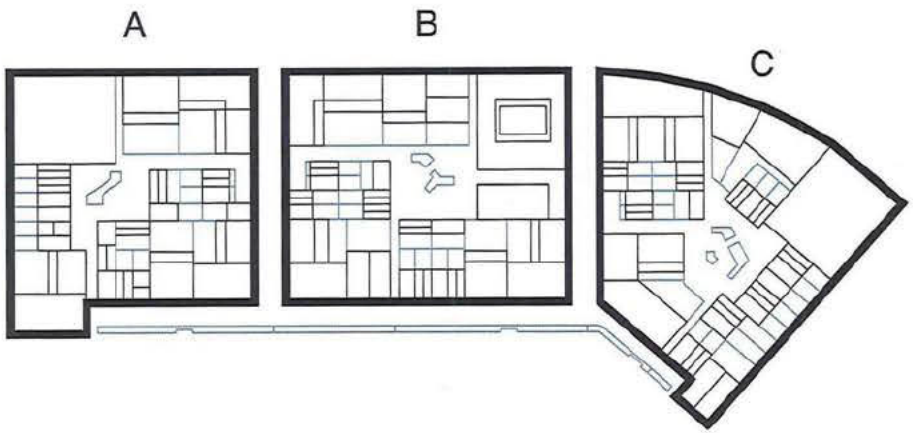
2. MASTERPLAN



2.1 Structuurontwerp

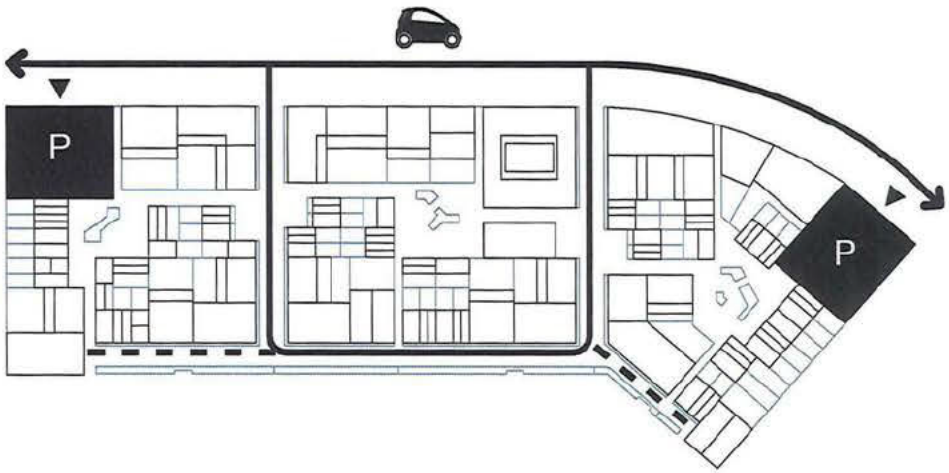
Plots

De grote maat van de plots resulteren in drie verschillende plots die onderbroken worden door stadsstraten. De bestaande Klaverstraat is zo ook geïntegreerd in het plan.
In het huidige plan verschuift de Klaverweg enkele meters op in oostelijke richting.



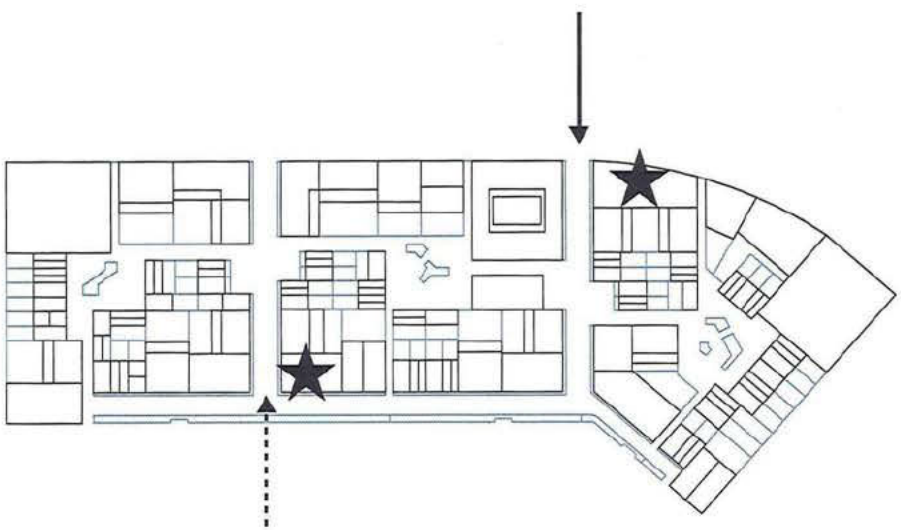
Ontsluiting en Parkeren

Het autogebruik wordt zoveel mogelijk uit het gebied gehouden. In het huidige plan wordt het gebied vanuit de Distelweg in 1 lus ontsloten.
De lus wordt gebruikt voor het ontsluiten van het gebied voor nood- en hulpdiensten, laden en lossen en waar mogelijke bezoekers parkeren. Het parkeren van bewoners is losgekoppeld van de woning en vindt plaats in een parkeergarage in plot A en C.



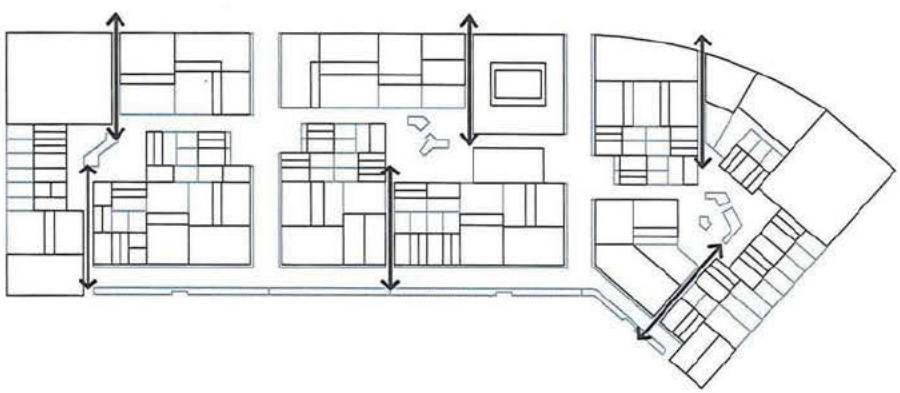
Hoogteaccenten

Op twee plekken zijn hoogte accenten aangegeven (30m): In plot C op de kavel welke direct ligt in de as van de Ridderspoorweg en op een belangrijke hoek in plot B, welke een relatie heeft met de ontwikkelingen aan de overzijde van het Tolhuiskanaal.
Daarnaast staan er langs de Distelweg en aan het Tolhuiskanaal gebouwen van 21-26m.



Zichtlijnen

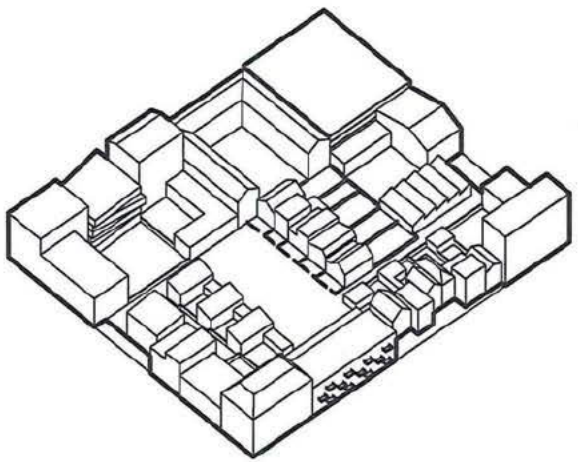
Uitgangspunt is om op de locatie enkele kaveldoorsteken te maken om vanaf de Distelweg het water van het kanaal voelbaar te maken. De twee stadsstraten en de hieronder aangegeven steegjes anticiperen hierop.



2.2 Stedenbouwkundige principes

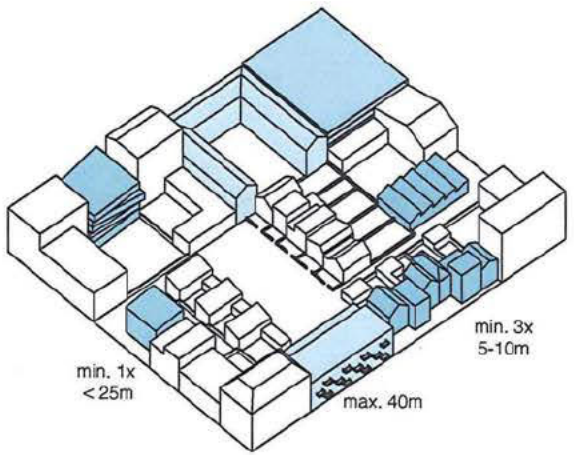
Structuur en contourlijnen

- Cityplot bestaat uit een blokrandbebouwing en een binnenhof. Het binnenhof wordt ontsloten door steegjes. Daar waar de steegjes uitkomen in de stadsstraten ontstaat een bomenpleintje.
- De blokrandbebouwing staat overwegend in de contourlijn en wordt aaneengesloten gebouwd met uitzondering van de steegjes.
- De blokrandbebouwing is minimaal 9 meter hoog.
- Aan minimaal 1 pleinwand van het binnenhof bevinden zich grondgebonden woningen met de woning entree aan het hof. Ter bevordering van de sociale controle van het binnenhof zijn de leefruimtes van de woningen zoveel mogelijk gericht op het plein.



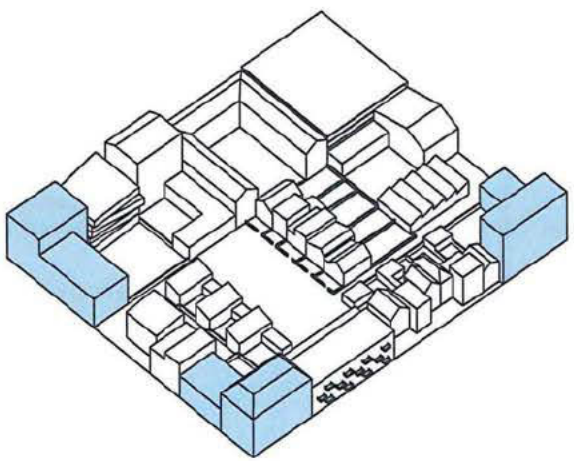
Kavel en contrast

- Elk kavel heeft een eigen ontsluiting en eigen architectonische uitstraling.
- De maximale gevellengte van een kavel is 40 meter
- Per straatwand is er minimaal één kavel smaller dan 25 meter.
- In elk Cityplot zit minimaal één CPO kavel en minimaal één cluster van 5 zelfbouwkavels.



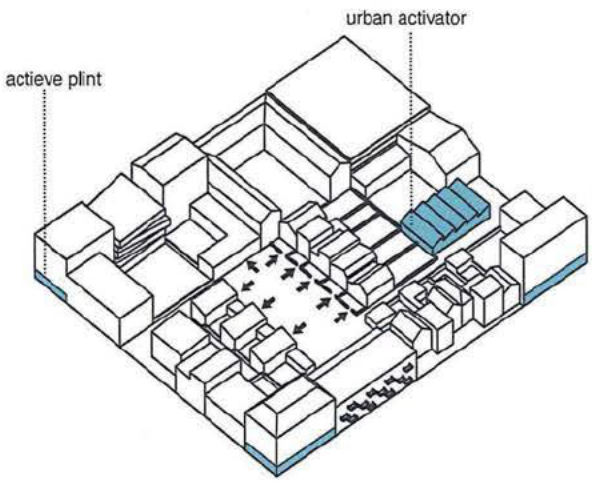
Hoeken

- de hoeken zijn de ankerpunten van het Cityplot en zijn minimaal 12 meter hoog.
- hoogteaccenten zijn toegestaan in de vorm van een "torentje"



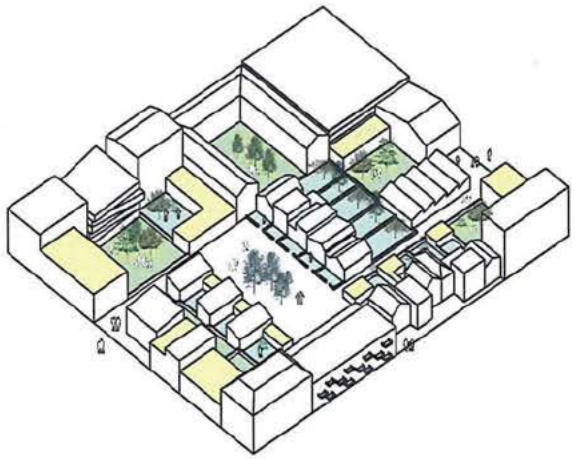
Urban activator en actieve plinten

- Een Urban Activator is een cluster met betaalbare bedrijfsruimten die gezamenlijk een actieve bijdrage leveren aan het publieke domein. In plot A en C worden twee Urban Activators gerealiseerd.
- op de hoeken van de Cityplot kavels worden actieve plinten gestimuleerd. Op minimaal één hoek van het Cityplot bevindt zich een actieve plint. Een actieve plint is een 'niet woonfunctie' zoals horeca, smal shop, cultureel programma of een actieve bedrijfsruimte.



Duurzaamheid en tuinen

- cityplot creëert verschillende typologieën groen: private tuinen, collectieve tuinen, openbare pleinen en daktuinen en dakterrassen
- het hele gebied wordt rainproof ontworpen.
- alle tuinen beschikken over volle grond
- het aanplanten van bomen wordt gestimuleerd
- groene daktuinen voor hemelwateropvang worden gestimuleerd

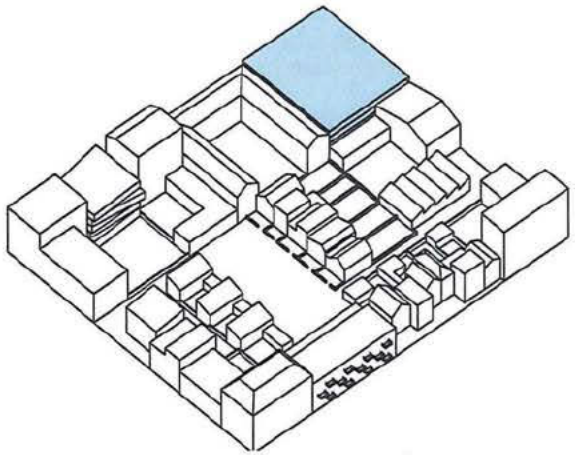


Parkeren

- In plot A en plot C worden bovengrondse collectieve parkeergarage's gerealiseerd. Deze garage's worden ontworpen met een intelligente structuur die het mogelijk maakt om naar behoefte uit te breiden. De gevels van het parkeergebouw die zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied worden hoogwaardig vormgegeven.
- De parkeernorm zal na het realiseren van circa 250 woningen worden vergeleken met de werkelijke parkeerbehoefte en mogelijk worden bijgesteld.

Parkeernorm zoals opgenomen in de 4e partiële herziening:

1. Sociale huurwoningen: 1 parkeerplaats per 200 m2 bruto vloeroppervlak;
2. Marktwoningen: 1 parkeerplaats per 125 m2 bruto vloeroppervlak;
3. Zelfbouwwoningen: 1 parkeerplaats per woning;
4. Bedrijven en maatschappelijk: 1 parkeerplaats per 125 m2 bruto vloeroppervlak;
5. Overige functies: 1 parkeerplaats per 100 m2 bruto vloeroppervlak.
6. ten opzichte van bovenstaande parkeernormen wordt een bandbreedte opgenomen van 10% *



** Gemeente en Alliantie zijn overeengekomen halverwege de realisatie van Cityplot Buiksloterham een meting te doen om zo de werkelijke parkeerbehoefte in kaart te brengen en de vastgestelde parkeernorm met max.10% bij te stellen.*

2.3 Identiteit

Kernwaarden

Cityplot Buiksloterham is een echte stadswijk, de diversiteit van gebouwen en functies en van bewoners en gebruikers is belangrijk voor het functioneren van de wijk op korte en op langere termijn.
Hier staat sociale huur naast zelfbouw en koopappartementen, wonen naast werken, jong naast oud, water naast land, hoog naast laag, stedelijk naast dorps, stadsstraten naast intieme hofjes, woonhuis naast loods.

Wonen en werken in Cityplot Buiksloterham nodigt uit tot meer initiatief, betrokkenheid en samenwerking. Gezamenlijke verantwoordelijkheid en initiatieven voor groen, hoven en pleinen, energiebeheer, parkeren en andere zaken in de wijk.

Het gebied heeft een industrieel verleden en is ook in de nieuwe opzet niet aangeharkt of gepolijst maar heeft een stoer karakter.
Stoer in uiterlijk en initiatieven: ecopreneurs, nieuwe makers, one-man-companies, creatieven en (permanente) Urban Activators bepalen het ondernemende en levendige karakter van het gebied. Dit zal een urbaan, creatief type bewoners trekken.

Cityplot Buiksloterham is een slim en levenslang lerend gebied dat bedreigingen van de toekomst kan weerstaan en in balans is.
Het is circulerend op verschillende manieren: loskoppelen gebruik van fossiele bronnen, flexibele en aanpasbare infrastructuur, gebruikersparticipatie, innovatie van ondernemerschap, duurzame mobiliteit, milieubescherming, levenskwaliteit.

De ontwikkelingen in dit gebied zijn adaptief van karakter om in te kunnen spelen op ontwikkelingen en veranderingen in de toekomst. Gebouwen kunnen transformeren en zijn waar mogelijk flexibel in indeling van oppervlakte en functie. Het gebied wordt niet in één keer volgebouwd, maar bestaat uit ontwikkelingen van verschillende schaal en houdt ruimte voor toekomstige functies.

TOEKOMSTBESTENDIG







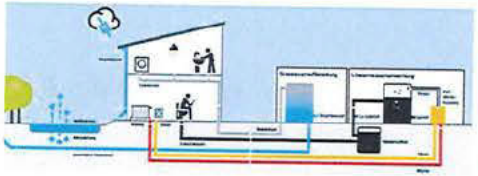
















ONDERNEMEND























in samenwerking met Mixed Flavours

BETROKKEN













CONTRASTRIJK



















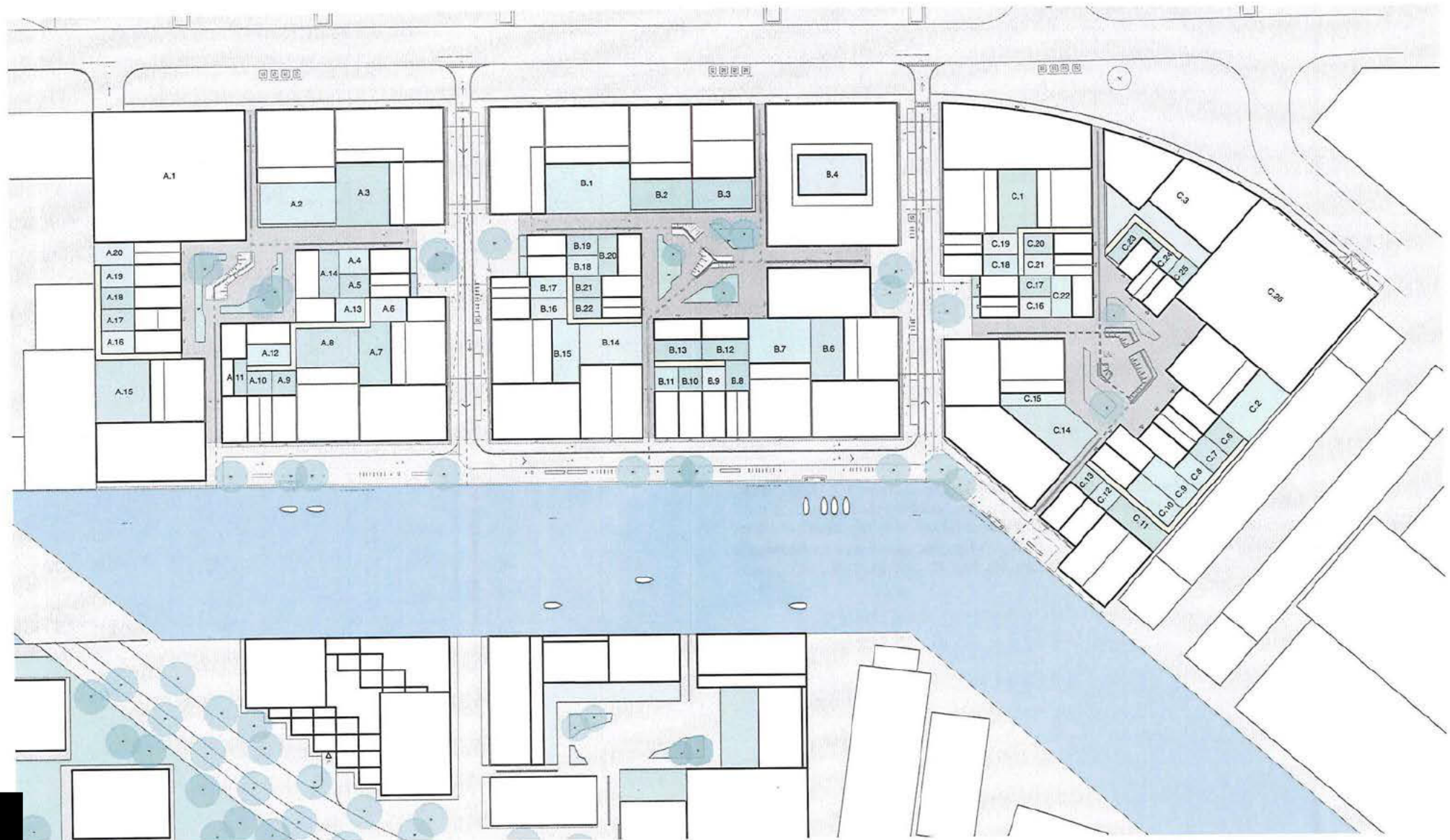






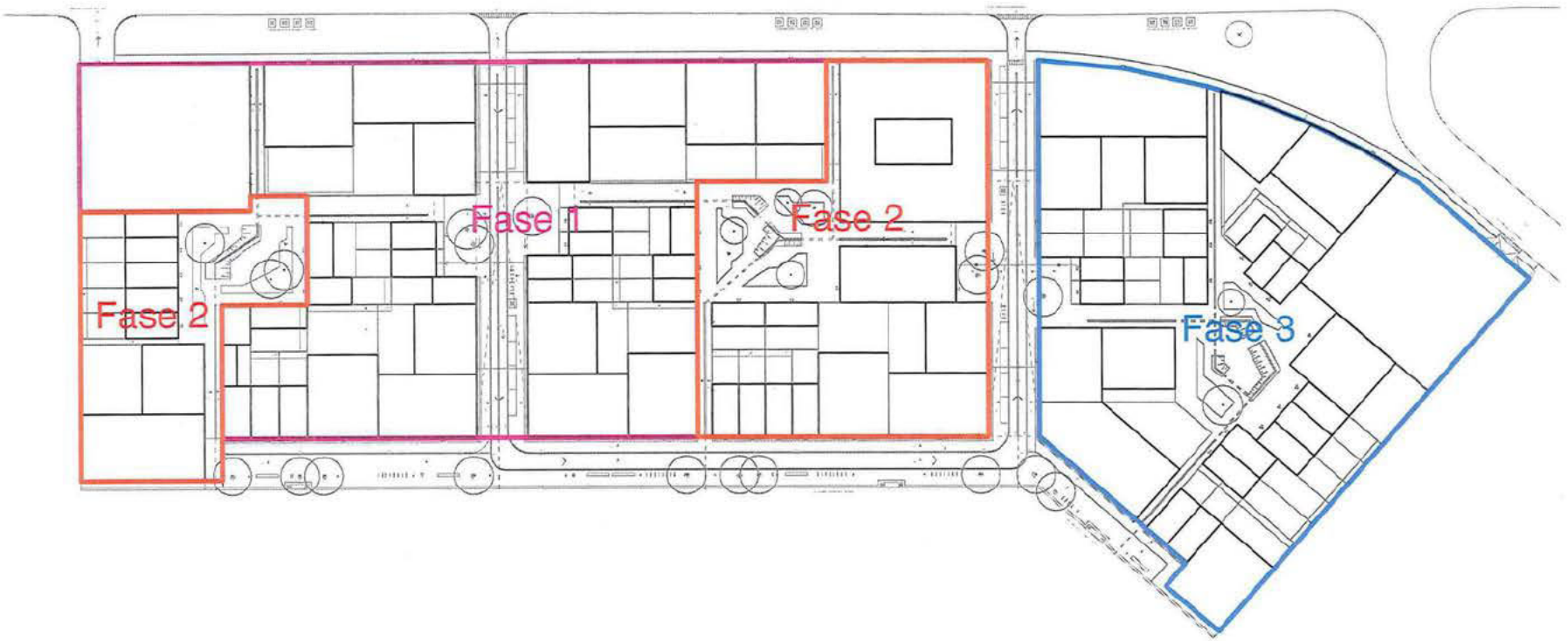
[redacted]

3. DEFINITIEF STEDENBOUWKUNDIG PLAN



3.1 Fasering

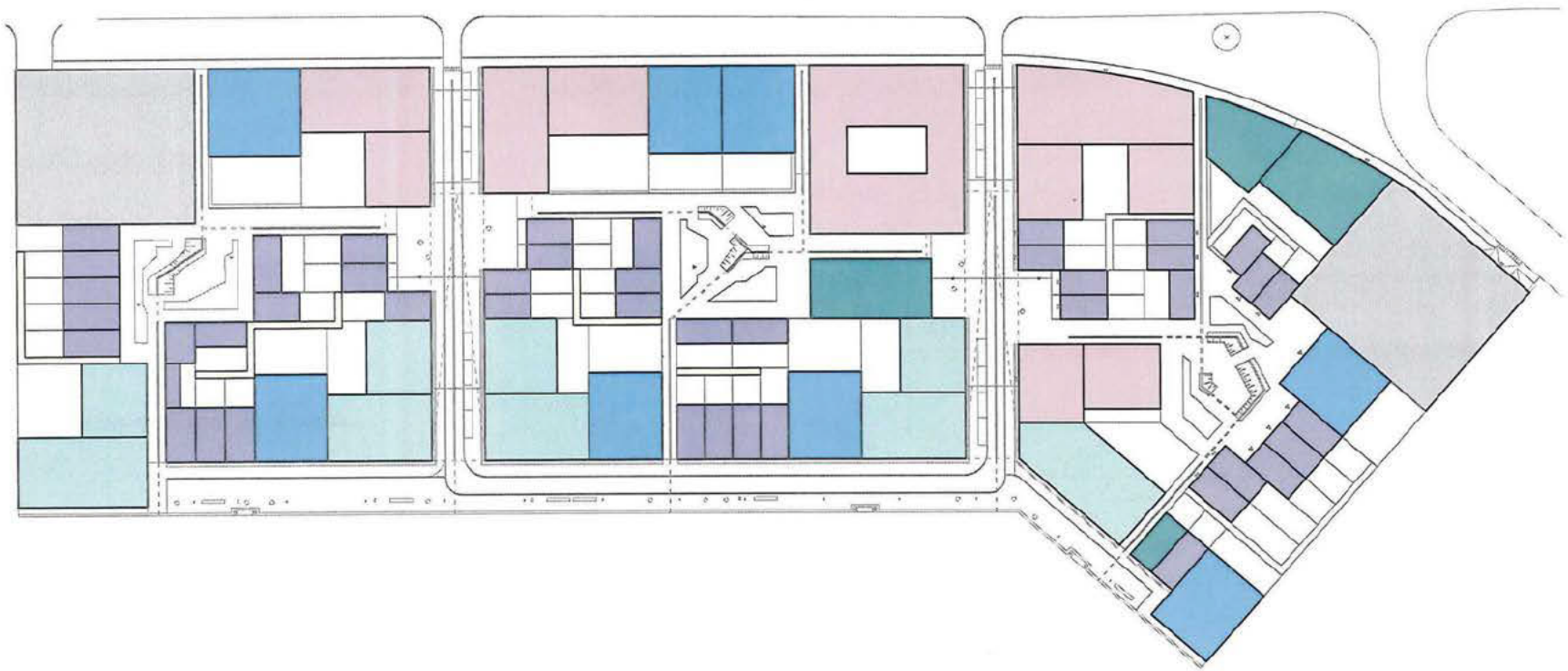
Voor 'fase 1 en 2' is door de Alliantie, Studioninedots en Delva landscape een verkaveling ontworpen met een mix aan Koop, Sociale Huur appartementen en kavels voor zelfbouwers en Bouwgroepen. De vrije-kavels worden door de Alliantie verkocht. Deze kavels moeten voldoen aan bouwregels en regelgeving, die in een kavelpasspoort wordt vastgelegd.
Plot C is fase 3, hiervoor is een voorbeeldverkaveling ontworpen.



3.2 Programma en bergingen

- Sociale huur
- Koop
- Bouwgroep
- Zelfbouw/ grondgebonden
- Werken
- Parkeren

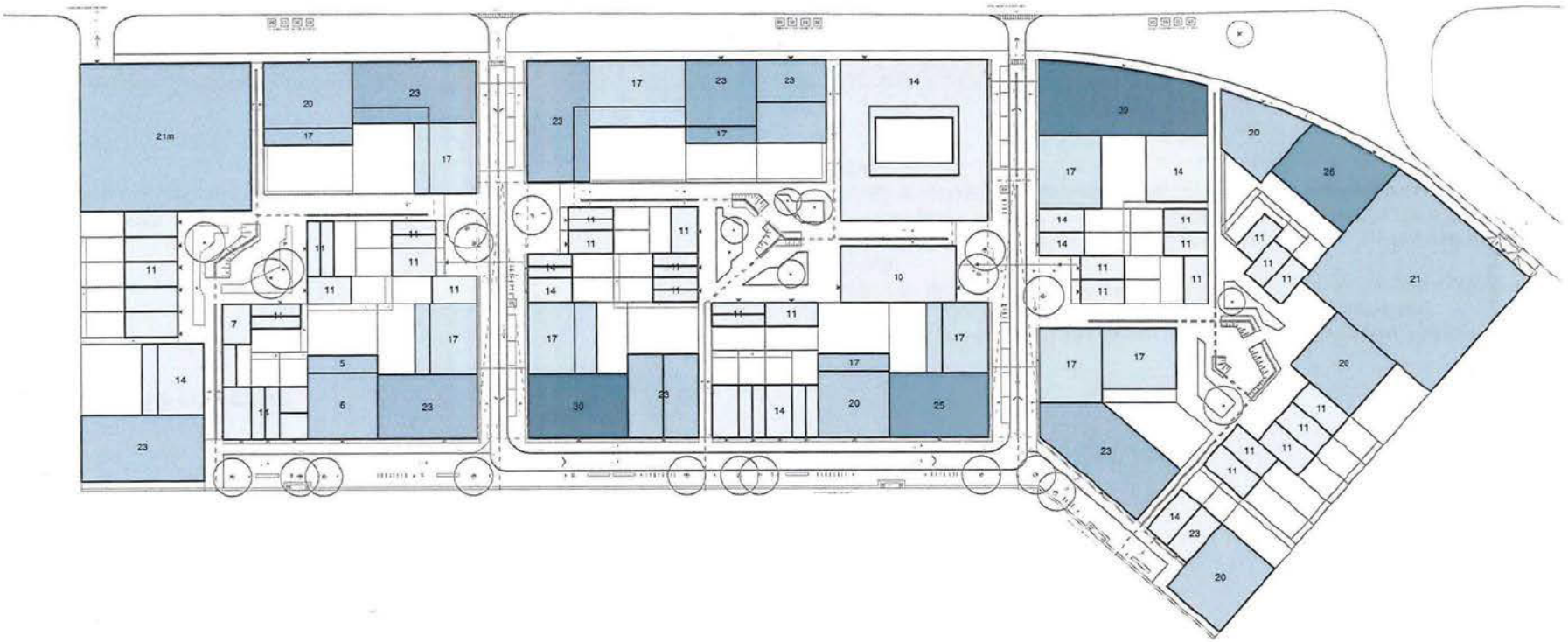
De voorbeeldverkaveling gaat uit van een diversiteit aan typologieën: Appartementen naast zelfbouwkavels, huur naast koop, werken naast wonen, naast parkeren.
Alle gebouwen moeten voldoen aan de eisen met betrekking tot bergingen van het bouwbesluit.
De sociale huur blokken hebben gezamenlijke fietsenbergingen op de begane grond.
Om ook bij de grondgebonden woningen aan de eis van een berging te voldoen, welke toegankelijk is vanuit het openbare gebied, zijn er vanuit de binnengebieden achterpaden ontworpen.



[redacted]

3.3 Indicatieve bouwhoogtes in meter

De Bouwhoogte van de gebouwen varieert van 6 tot 11m in de binnengebieden tot 15 tot 23m langs de Distelweg en het Tolhuiskanaal.
Op de hoeken zijn 21 tot 25m toegestaan en 30m op 2 plekken:
In plot C op de kavel welke direct ligt in de as van de Ridderspoorweg en aan het waterfront in plot B, welke een relatie heeft met de ontwikkelingen aan de overzijde van het Tolhuiskanaal.



3.4 Parkeergebouwen en fietsparkeren

Het parkeren van bewoners is losgekoppeld van de woning en vindt plaats in de parkeergarage in plot A en plot C.
In de parkeergarages bevinden zich ook voorzieningen voor nuon en liander.
Het aantal parkeerplaatsen in de garages is gebaseerd op de volgende parkeernorm:

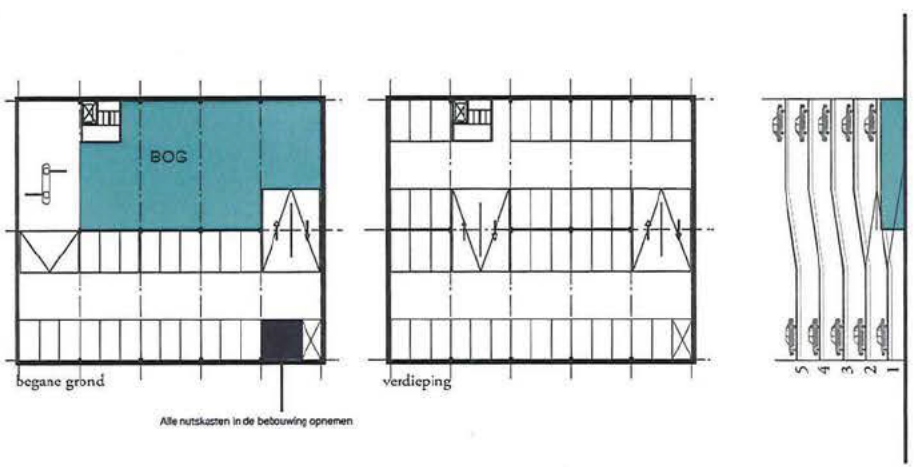
Parkeernorm zoals opgenomen in het bestemmingsplan:

1. Sociale huurwoningen: 1 parkeerplaats per 200 m2 bruto vloeroppervlak;
2. Marktwoningen: 1 parkeerplaats per 125 m2 bruto vloeroppervlak;
3. Zelfbouwwoningen: 1 parkeerplaats per woning;
4. Bedrijven en maatschappelijk: 1 parkeerplaats per 125 m2 bruto vloeroppervlak;
5. Overige functies: 1 parkeerplaats per 100 m2 bruto vloeroppervlak.
6. ten opzichte van bovenstaande parkeernormen wordt een bandbreedte opgenomen van 10% *

De parkeernorm zal na het realiseren van circa 250 woningen worden vergeleken met de werkelijke parkeerbehoefte en mogelijk worden bijgesteld.*

Fietsparkeren: Elk kavel moet voldoende fietsenbergingen realiseren volgens de eisen van het bouwbesluit. Voor fietsparkeren op straat zijn er voldoende plekken gereserveerd in het ontwerp van de openbare ruimte

** Gemeente en Alliantie zijn overeengekomen halverwege de realisatie van Cityplot Buiksloterham een meting te doen om zo de werkelijke parkeerbehoefte in kaart te brengen en de vastgestelde parkeernorm met max.10% bij te stellen.*



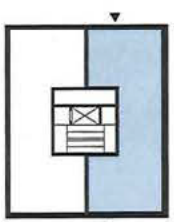
3.5 Werken

De mix van wonen en werken is een wezenlijk onderddeel van Cityplot Buiksloterham. Er is ruimte voor werkgebouwen, een urban activator, horeca en collectieve ontmoetingsplekken. De identiteit van het gebied zal dan ook bewoners aantrekken die er zelf gaan werken of deze stedelijke mix inspirerend vinden. Zelfbouwers en bouwgroepen worden verplicht om een deel van hun gebouwen voor werken te bestemmen.



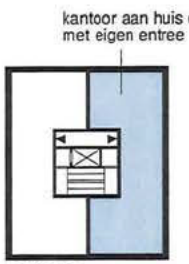
Werken in marktkavels (CPO)

- min. 10% werken in marktkavels (CPO)
- Bij de bouwaanvraag moet een overzichtsstekening met de gebruiksfuncties worden ingeleverd.
- De gebruiksfunctie is een kantoorfuncitie, winkelfunctie, bijeenkomstfunctie of een logiesfunctie voor zover toegestaan in het bestemmingsplan.
- De gebruiker van de werkfunctie moet kunnen aantonen, dat er niet in gewoond wordt.


begane grond



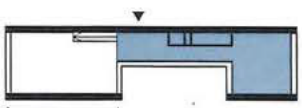
verdieping



verdieping

Werken in zelfbouw

- min. 20% werken in zelfbouwkavels
- Bij de bouwaanvraag moet een overzichtstekening met de gebruiksfuncties worden ingeleverd.
- De gebruiksfunctie is een kantoorfunctie, winkelfunctie, bijeenkomstfunctie of een logiesfunctie voor zover toegestaan in het bestemmingsplan.
- De gebuiker van de werkfunctie moet kunnen aantonen, dat er niet in gewoond wordt.


begane grond

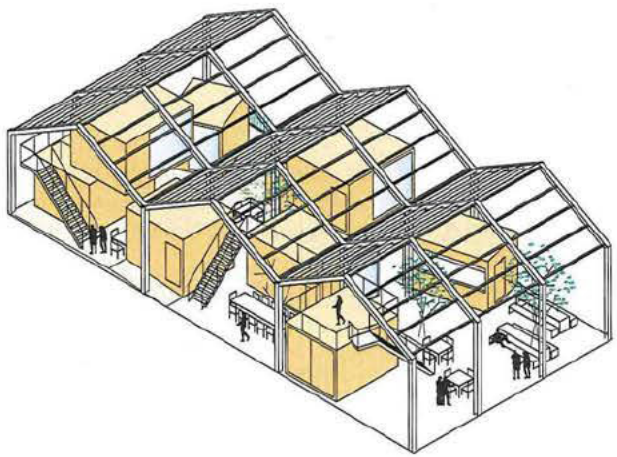

begane grond

*een kantoorfunctie is bijvoorbeeld: kantoortje bij de winkel, kantoortje aan een woning (vrij beroep)
*een winkelfunctie is bijvoorbeeld: pedicure, reisbureau, kapsalon, apotheek, praktijkruimte
*een bijeenkomstfunctie is bijvoorbeeld: wijkgebouw, café, restaurant, cursus ruimte, expositieruimte, kinderdagverblijf
*een logiesfunctie is bijvoorbeeld: pension, bed and breakfast

3.6 Urban activator

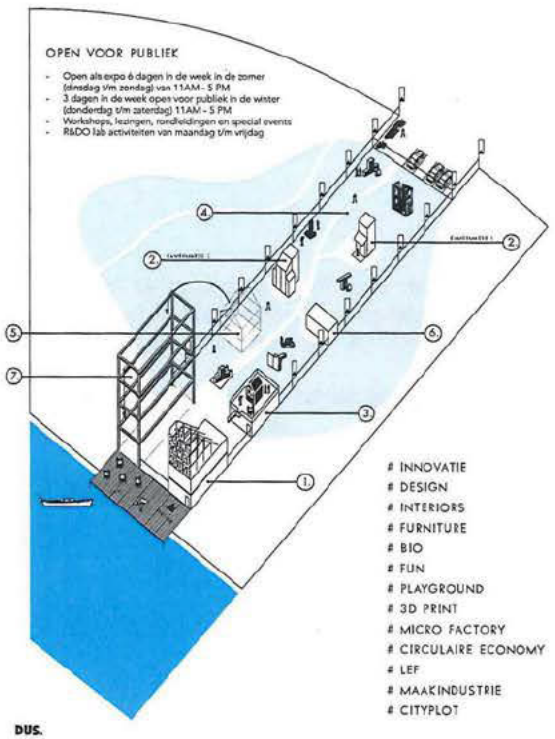
Een Urban Activator is een cluster met betaalbare bedrijfsruimten die gezamenlijk een actieve bijdrage leveren aan het publieke domein. In het plan worden minimaal twee Urban Activators gerealiseerd.

- in Plot B bevindt zich een urban activator
- oppervlak: min. 140 m2
- 100% werken
- type: low tech, loods, HUB



ontwerp Studioninedots

- in Plot C bevindt zich een kavel aan het waterfront voor een Icoon
- oppervlak: max. 369 m2
- 80% werken
- deze kavel wordt bebouwd door DUS architecten met hun 3d Print Canal House

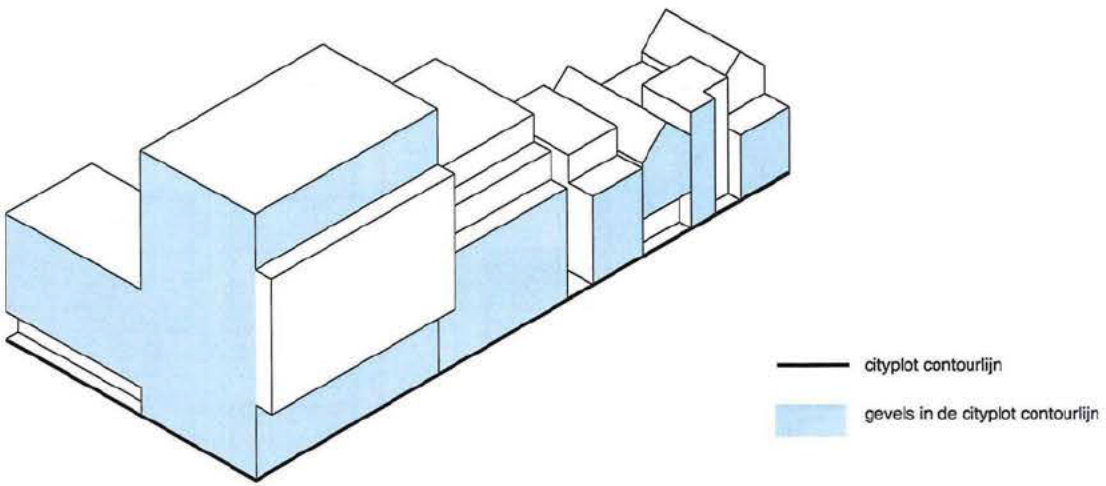


ontwerp DUS architecten


BSH

4. BOUWREGELS

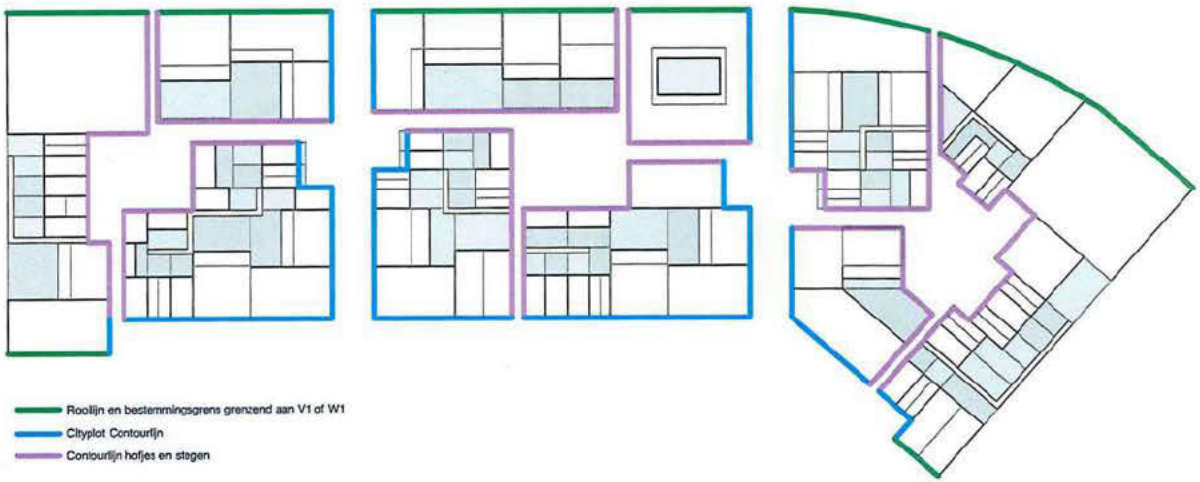
4.1 Cityplot Contourlijn



Cityplot contourlijn
Langs de straatzijde van de kavel dient verplicht voor minimaal 50% in de cityplot contourlijn te worden gebouwd.
De minimale bouwhoogte is 9m.
Een terugsprong van de cityplot contourlijn is toegestaan tot maximaal 3m.
De kavel dient over de volledige breedte te worden bebouwd.

Plinten en bergingen
De bovenkant begane grond vloer verschilt maximaal 25cm met het aansluitende niveau van de openbare ruimte
Alle plinten aan de zijde van het Tolhuiskanaal en Distelweg uitvoeren met een minimale vrije hoogte van 3,20m.
In een zone van 4m vanuit de cityplot contourlijn zijn geen bergingen of parkeeroplossingen toegestaan., met uitzondering van toegangen voor (fietsen) bergingen.
Bij de gestapelde woningen wordt een oplossing met een volwaardige berging in de woning, en een fietsenberging op de begane grond of in de kelder gestimuleerd.

4.2 Balkons en uitkragingen volgens de 4e partiële herziening



Let op; ten alle tijden aanrijbeveiliging in relatie tot balkons waarborgen en wanneer nodig passende voorzieningen treffen in het maarivel. Het DO openbaargebied toetsen op eventuele conflicten.

Zie voor meer informatie het bestemmingsplan. Dit is op basis van de vierde partiële herziening van het bestemmingsplan, die nog geen rechtskracht heeft maar waar in de ruimtelijke onderbouwing wel reeds rekening mee gehouden kan worden.

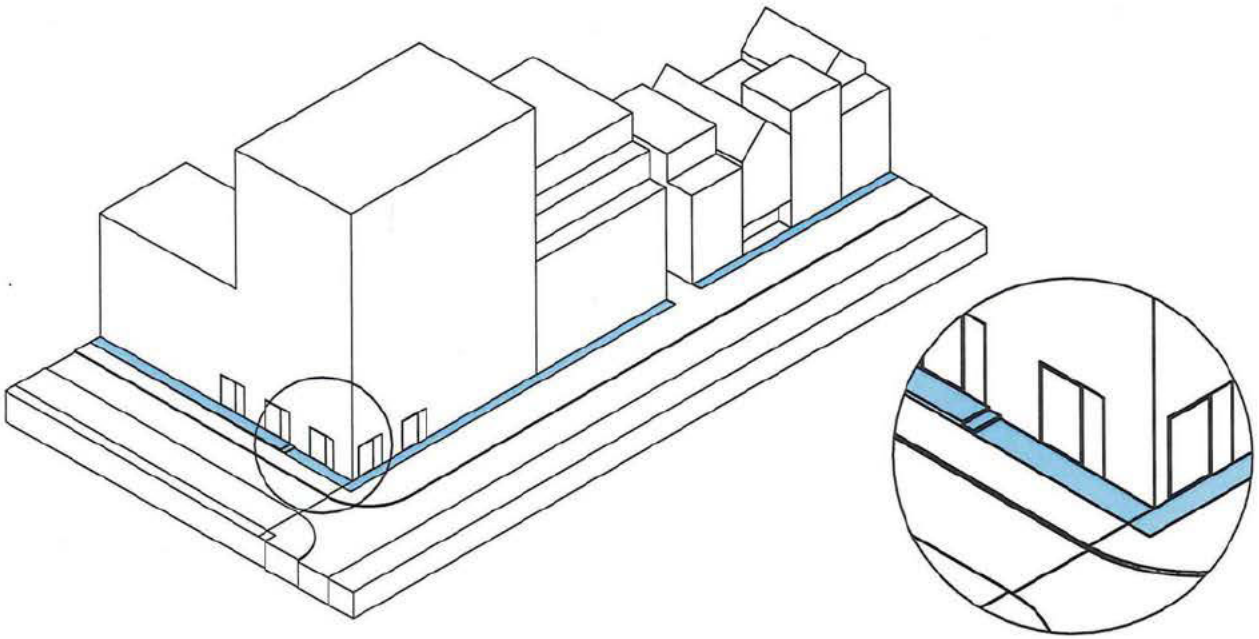
Balkons en uitkragingen
Voor balkons en uitkragingen gelden de volgende regels:

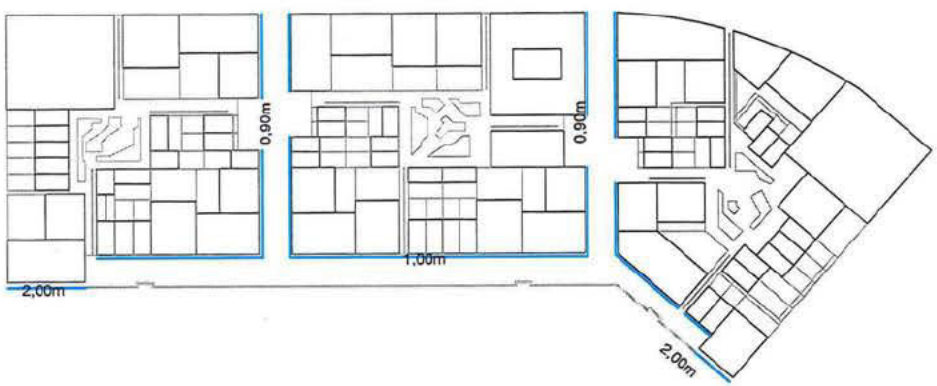
Bestemmingsgrens grenzend aan Verkeer-1 en Water-1 (groene lijn) Artikel 3h:
Onverminderd het bepaalde in artikel 10 van het bstemmingsplan Buiksloterham wordt artikel 4, lid 2 onder u toegevoegd: 'Het is toegestaan de bestemmingsgrens ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwkavel met perseelnummers 7220a, 6660, 2216, 4470, 7310, 7311, voor zover niet grenzend aan de bestemming Verkeer - 1 en Water - 1, ten behoeven van balkons te overschijding niet meer bedraagt dan 2,5 meter en de balkons niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven de rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg dan wel 2,4 meter boven een rijwielpad of voetpad, dat geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1,5 meter;

Langs de cityplot contourlijn (blauwe lijn)
Tussen 2,40 m en 4,20 m vanaf maaiveld zijn balkons en uitkragingen toegestaan met een maximale diepte van 2,50 m en een minimale afstand van het balkon tot de rijbaan van 1,50 m. Boven 4,20m vanaf maaiveld zijn balkons toegestaan tot 2,50m diepte.

Langs de contourlijn groene hoven (paarse lijn)
Onder 4,20 m vanaf maaiveld zijn geen balkons en uitkragingen toegestaan. Boven 4,20m vanaf maaiveld zijn balkons toegestaan tot 2,50m diepte.

4.3 Margezone

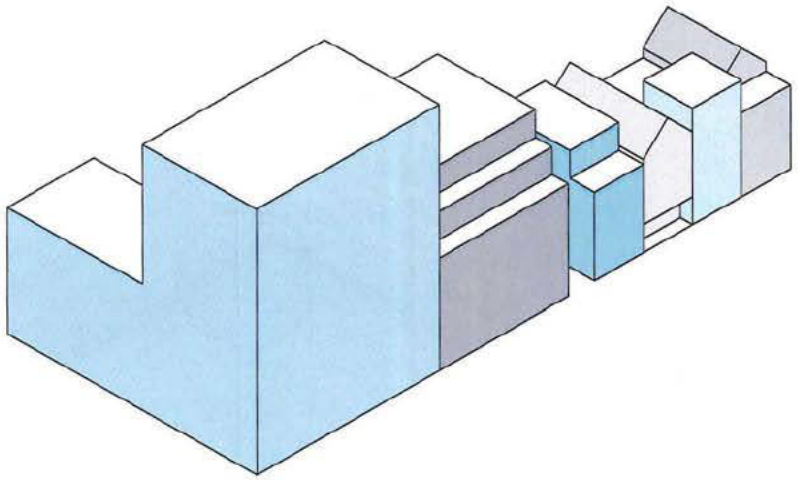




Langs de cityplot contourlijn wordt voor een groot deel een margestrook aangebracht. Deze is bij de kade 1,00m breed en in de stadsstraten 0,9m breed. Langs de Distelweg is er geen margestrook.
De margestrook wordt uitgegeven, maar wordt vormgegeven door DELVA landscape architects en uitgevoerd door de Alliantie. Op deze manier kunnen verschillen in peilhoogtes van de gebouwen en de aansluiting met het omliggende maaiveld zorgvuldig worden vormgegeven.

[redacted]

4.4 Architectonische uitstraling



Elke kavel heeft zijn eigen architectonische uitstraling, ontsluiting, materialisering, kleur en hoogte.
De architectuur is tijdloos, niet nostalgisch, experimenteël, innovatief en stoer.
Variatie is uitgangspunt: verspringende daklijn, verschil in verdiepingshoogte, diversiteit aan kapvormen. De architectuur is divers.
Gebouwen zijn zoveel mogelijk alzijdig ontworpen, de gevelopbouw is consequent en goed van verhoudingen



nostalgisch



niet alzijdig, achterkanten

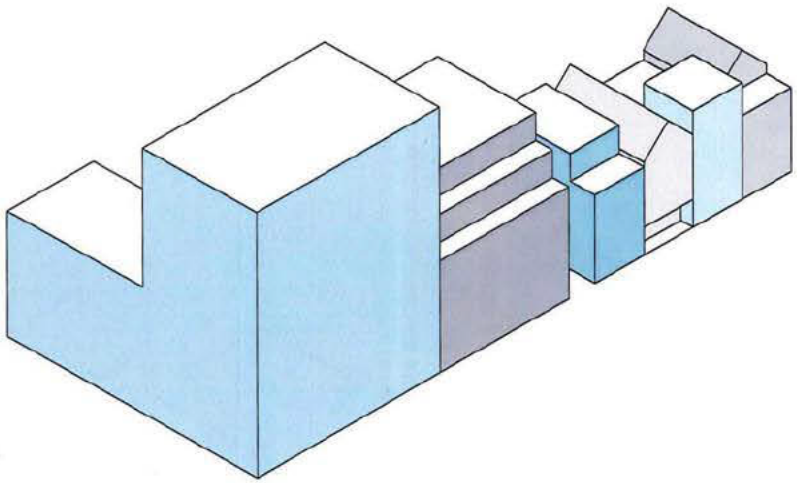


tijdloos, innovatief en stoer



gebouwen zijn alzijdig ontworpen

4.5 Materialisatie



De toegepaste materialen zijn hoogwaardig, duurzaam, modern en tijdloos.
De toegepaste materialen sluiten aan bij de industriële referentie van het gebied: baksteen, beton, glas, metaal, hout; terughoudendheid in toepassing van kunststof plaatmateriaal
De uitstraling is zorgvuldig maar mogelijk met een recyclebaar karakter
Materiaaltoepassing en kleurgebruik worden per gebouw in een beperkt palet toegepast.
Kleurgebruik dient terughoudend en beheerst te zijn; kleuraccenten zijn niet bij voorbaat uitgesloten, mits betekenisvol in de stedelijke context.
De detaillering is hoogwaardig en consequent.



goedkope uitstraling, uitwendige goot, kunststof kozijnen



levendig metselwerk, geraffineerde details

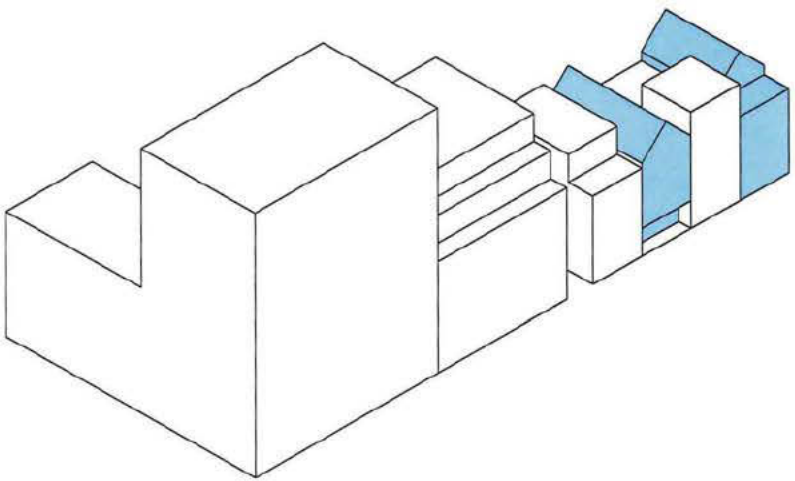


hoogwaardige houten gevel



hoogwaardig plaatmateriaal

4.6 Kappen



De detaillering van de kappen is modern.
Gestreefd wordt naar een integrale materialiseirng of kleurstelling van gevel en dak. Voor- en zijgevels vlak uitvoeren, zonder uitkraging van goot of dakkap.
De goot is bij voorkeur verholen.



uitstekende dakranden, uitwendige goten en hwa



verholen goot

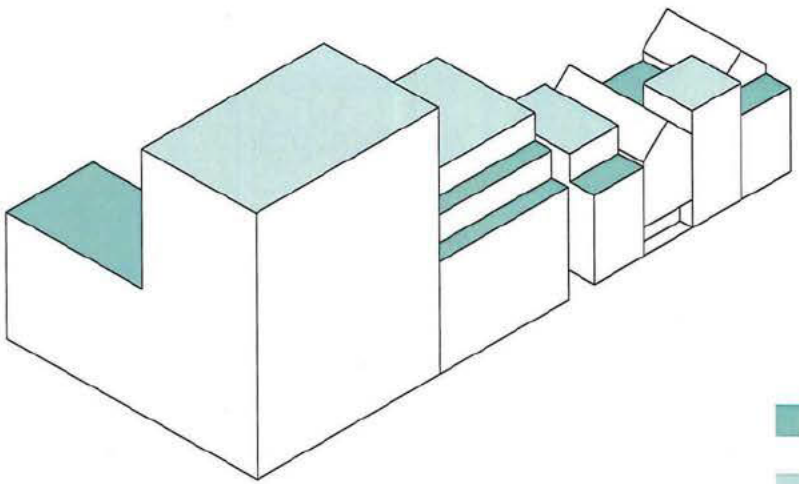


Integrale materialisering van gevel en dak



verfijnde detailering dakrand

4.7 Platte daken



terrassen / groene daken

energiedaken / groene daken

De platte daken moeten het regenwater zo lang mogelijk bufferen om het daarna vertraagd af te voeren naar de openbare ruimte. Daarnaast worden ze meestal gebruikt voor het opwekken van energie of als buitenruimten.

Voor platte daken zijn er 3 scenario's mogelijk:

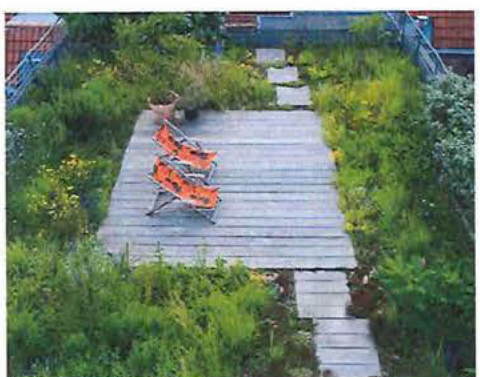
a) energiedaken: worden gebruikt voor zonnenpanelen. De waterbuffering wordt gehaald door deze te combineren met een groen dak of verglijkbare oplossingen voor waterbuffering (b.v. permavoid limited)

b) groen dak

c) terras: De waterbuffering wordt gehaald door een combinatie met een groen dak of vergelijkbare oplossingen voor waterbuffering.



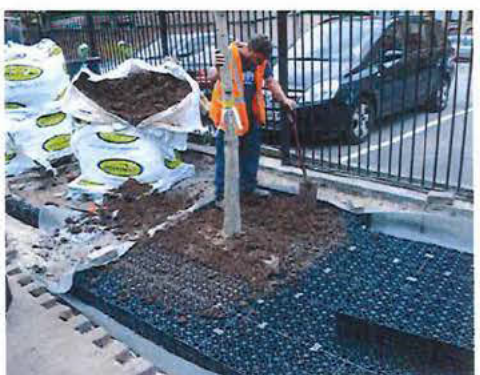
onnenpanelen op groen dak



terras en groen dak

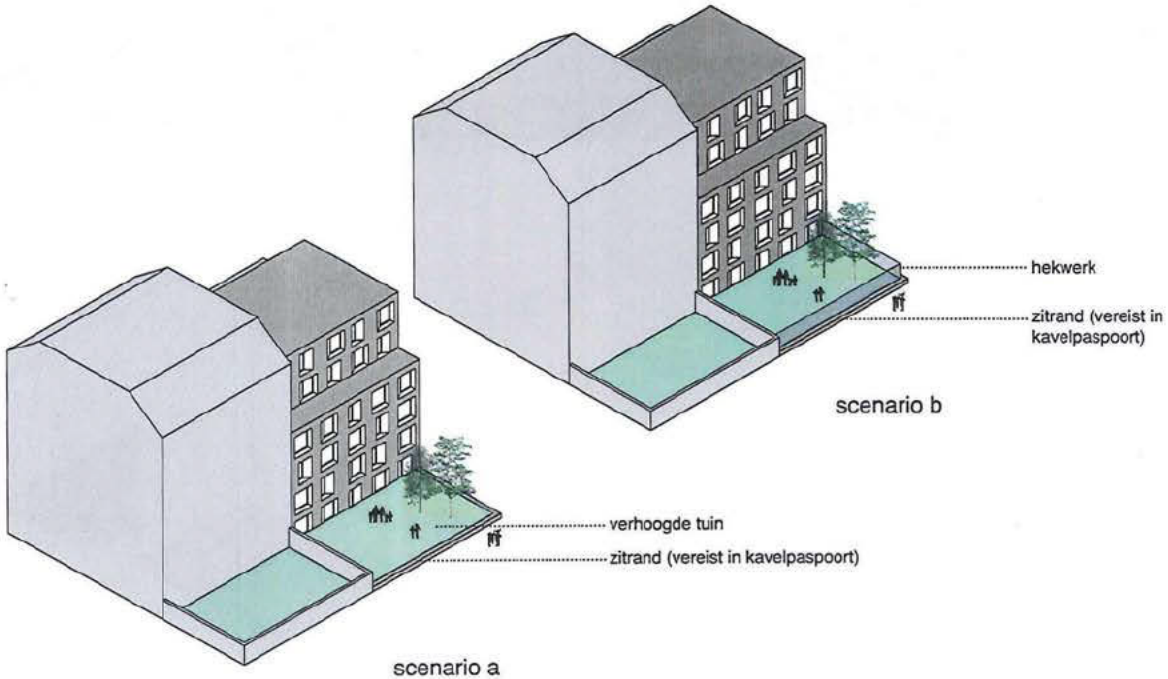


waterbuffering onder terrasvloer



waterbuffering met permavoid limited

4.8 Erfafscheiding



scenario b

scenario a

Wanneer de erfafscheiding grenst aan een ander kavel is de maximale hoogte 2,10m. De vorm en materialisering worden in overéenstemming met de buren bepaald.

Wanneer de erfafscheiding grenst aan de openbare ruimte wordt deze vormgegeven als onderdeel van de openbare ruimte. Hier zijn 4 scenaio's mogelijk:

a) verhoogte tuinen tot 50cm met zitrand, vormgegeven zonder hek of schutting en andere vertikale afscheidingen

b) verhoogte tuinen tot 50cm met zitrand en daarachter een hekwerk met een maximale hoogte van 2,10 t.o.v. tuin.

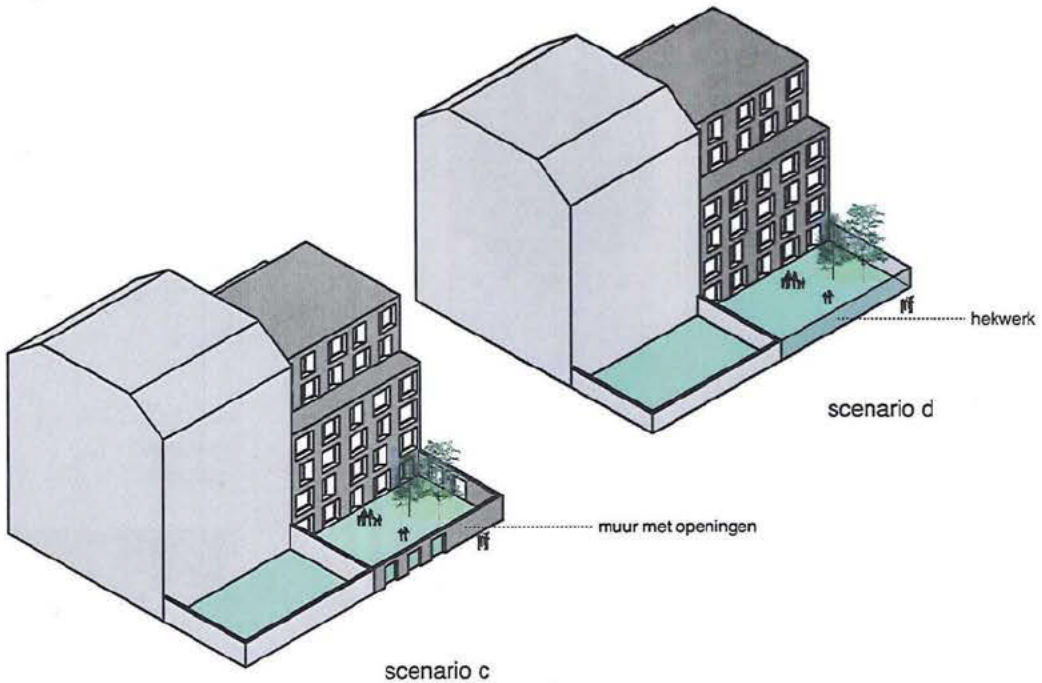


verhoogte tuin



hekwerk

4.8 Erfafscheiding



scenario d

scenario c

c) een muur, die wordt mee ontworpen met het gebouw, met een maximale hoogte van 2,10m t.o.v. tuin. Een muur, grenzend aan de openbare ruimte moet voor minimaal 30% worden vormgegeven als opening met b.v. een hekwerk.

d) een hekwerk, die wordt mee ontworpen met het gebouw, met een maximale hoogte van 2,10 t.o.v. tuin.



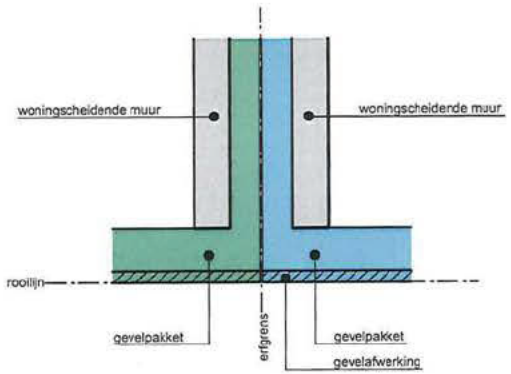
uinmuur met schutting

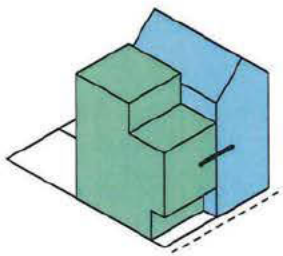


erfafscheiding intergraal mee ontworpen

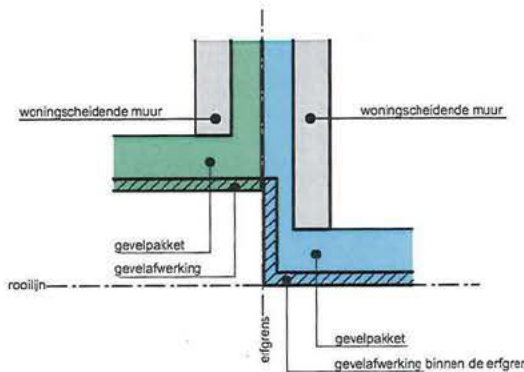


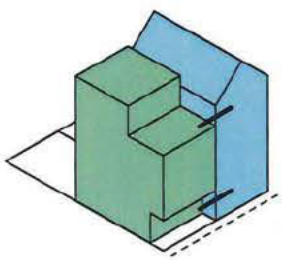
4.9 Details belending





detail horizontaal:
gevelaansluiting in hetzelfde vlak

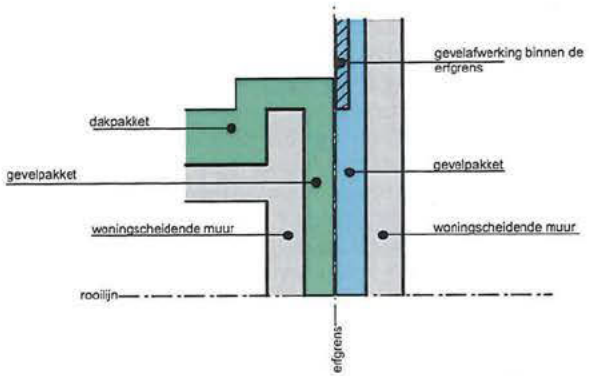


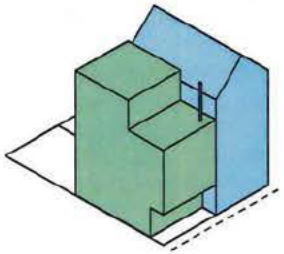


detail horizontaal:
gevelaansluiting bij verschillende diepte

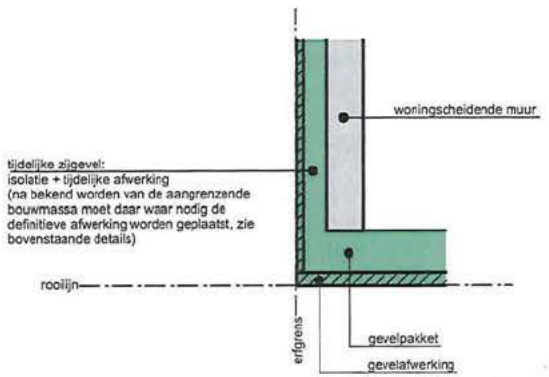
De bouwvolumes van naburige kavels kunnen nogal verschillen in hoogte en diepte. Dit kan betekenen dat de muur van een belendend perceel hoger boven de ander uitsteekt.Of dat de voor-of achterzijde van de een verder doorsteekt dan van de ander. Deze aansluitingen kunnen leiden tot hogere kosten. U bent verplicht om altijd met uw gevelafwerking binnen de erfgrens te blijven (zie onderstaande details).

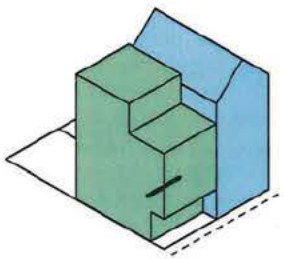
Afwerking bouwmuren/(tijdelijke) zijgevels:
Zelfbouwers die sneller tot bouwen komen dan hun directe buren, bijvoorbeeld doordat ze hun vergunningen en hun contract met de aannemer sneller rond hebben òf omdat er voor hun buurkavel nog geen zelfbouwer bekend is, kunnen geconfronteerd worden met extra kosten voor een tijdelijke afwerking van de zijmuren van hun woning.
Deze bouwmuren, die op termijn door de buurpanden worden afgedekt, functioneren dan tijdelijk als zijgevel en moeten daarvoor naar behoren te worden geïsoleerd of beschermd tegen regen en wind.



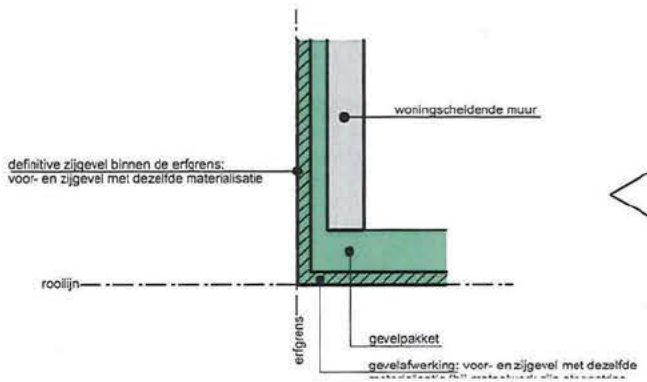


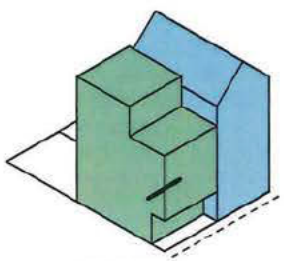
detail verticaal:
gevelaansluiting bij verschillende hoogte





detail horizontaal
gevelafwerking, wanneer het aangrenzende kavel nog niet is bekend en bebouwd





detail horizontaal
gevelafwerking voor kopgevel bij een hoekwoning

. PROCESS

Deze notitie bevat de spelregels voor het Kwaliteitsteam van de Cityplots Buiksloterham. Deze kavel is in erfpacht bij de Alliantie, die voorziet deze kavel in eenheden met diverse ontwikkelpartners te ontwikkelen.
Het Kwaliteitsteam beoordeelt de plannen voor gebouwen op de locatie inhoudelijk. Het team bestaat uit de gemeentelijke supervisor en de stedenbouwkundige architect (Albert Herder) en een vertegenwoordiger van de Alliantie (NTB). Voorzitterschap en verslaglegging ligt bij de projectmanager Buiksloterham van de gemeente Amsterdam Gebiedsontwikkeling. De CWM heeft de advisering op de bouwplannen niet gedelegeerd aan het Kwaliteitsteam. Voor advisering hanteert CMW het welstandskader dat voor de Buiksloterham door de gemeenteraad op 20 december 2006 vastgesteld is. Zij vraagt daarvoor gewoonlijk advies van de gemeentelijk supervisor BSH. Voor Cityplots heeft de opdrachtgever cq. kaveleigenaar (De Alliantie) de ambitie zelf actief bij te dragen aan het garanderen van kwaliteit, middels een Kwaliteitsteam. De supervisor BSH maakt deel uit van dit Q-team, zodat geen dubbele toetslaag ontstaat. Voor het kavel City-plots hanteert dit Q-team criteria uit het Dynamisch masterplan kavels.
Met de supervisor BSH is afgestemd dat deze criteria volledig passen binnen het (publiekrechtelijke) welstandskader BSH. Het betreft daarmee een (privaatrechtelijke) specificatie op kavelniveau. Pas wanneer het Q-team een kaveluitwerking kwalitatief gereed acht, zal de Alliantie (of een van haar kavel-ontwikkelpartners) een aanvraag Omgevingsvergunning indienen. Er mag dan ook verwacht worden dat in de regel het advies van het Q-team volstaat voor de agenda- commissie CMW, en dat aparte behandeling in een reguliere commissievergadering niet nodig is. Daartoe wordt deze werkwijze en het bijbehorende kader vooraf wordt ter bevestiging in CMW geagendeerd. De toets op inrichting van de buitenruimte valt onder verantwoordelijkheid van het Q-team Cityplot Deze informatie is bestemd voor alle betrokkenen bij de ontwikkeling van de Cityplot; in het bijzonder voor die partijen die met de bouwplanontwikkeling zijn gestart.

Spelregels

Jaarlijks wordt een planning gemaakt voor het Kwaliteitsteam - overleg. De leden van het Kwaliteitsteam en partijen die met de bouwplanontwikkeling zijn gestart kunnen bespreekpunten voor dit overleg agenderen. Het vergaderschema wordt nader vastgesteld. De agenda wordt opgesteld door Gebiedsontwikkeling. Zij stelt ook de vergadervolgorde en in overleg met de supervisor en Albert Herder het tijdschema vast. Onderwerpen kunnen bij Gebiedsontwikkeling worden gemeld, waar nodig met bespreekstukken, minimaal 1 week voorafgaand aan deze vergadering. Onderwerpen kunnen bijvoorbeeld zijn de architectenkeuze, een eerste bespreking van een schetsontwerp en dergelijke. Voor alle duidelijkheid: deze besprekingen zijn alleen met de partij die een onderwerp heeft geagendeerd. De beoordeling van definitieve ontwerpen heeft een speciaal karakter. Deze beoordeling dient tevens t.b.v. het Welstandsadvies in het kader van de omgevingsvergunningsprocedure. De aanmelding voor het Welstandsadvies op een aanvraag omgevingsvergunning loopt via het secretariaatvan de commissie Welstand en Monumenten Amsterdam (CWM). De aan te leveren gegevens zijn gelijk aan wat er regulier door de commissie gevraagd wordt. Het verslag van de beoordeling en het advies van het Kwaliteitsteam wordt aan de CWM aangeleverd en volgt hetzelfde traject als reguliere welstandsadviezen. De besluitvorming over het Kwaliteitsteamadvies geschiedt op basis van consensus. Bij patstelling wordt geëscaleerd naar de CWM, die advies uitbrengt aan de wethouder Stedelijke Ontwikkeling. Het kan zijn dat Gebiedsontwikkeling van mening is dat een onderwerp (nog) niet op de agenda thuishoort en allereerst besproken moet worden met de stedenbouwkundige, de projectleider of de manager BSH.. Voorbeelden van dergelijke bespreekpunten zijn vragen omtrent de ruimte die de vastgestelde kaders (VO maaiveld en bestemmingsplan) bieden aan een specifiek blok, voorstellen voor programmawijzigingen etc. Als een onderwerp naar de mening van Gebiedsontwikkeling (nog) niet bij de supervisor thuishoort, dan wordt dit gemeld en er wordt direct een afspraak met de stedenbouwkundige, projectleider OGA en/of de manager ingepland. De definitieve agenda wordt verspreid door Gebiedsontwikkeling uiterlijk op de donderdag voorafgaand aan de vergadering.
Bij de bespreking van SO, VO en DO dient een eenvoudige schetsmaquette 1: 200 te worden meegenomen (tempex, met print van de voorgestelde gevelbekleding), waarmee goed inzichtelijk wordt gemaakt hoe het gevelbeeld gaat worden met buitenruimtes, erkers en dergelijke. Uiteindelijk moeten ook de voorgestelde bouwmaterialen moeten ter goedkeuring aan het Kwaliteitsteam worden voorgelegd. Opdrachtgevers bespreken, voordat zij hun architect definitief selecteren, de verschillende architecten die zij op het oog hebben met het Kwaliteitsteam. Hierbij motiveert de opdrachtgever waarom deze architecten bij het welstandskader passen.
Het Kwaliteitsteam geeft vanuit de eigen kennis en ervaring feed back / input mee voor de definitieve keuze. Als na twee à drie Kwaliteitsteam bijeenkomsten blijkt dat een architect niet de gevraagde kwaliteit (zoals weergegeven in het stedenbouwkundige frame en welstandskader) levert, dan regelt xxxxx, als vertegenwoordiger van de Alliantie en contractpartner van de overige marktpartijen met de opdrachtgever vervanging van de architect. Bij de besprekingen worden architecten altijd vergezeld door de ontwikkelaar van de Alliantie voor het betreffende blok. Het verslag wordt opgesteld door Gebiedsontwikkeling. Indien de wens bestaat om Albert Herder of de supervisor uit te nodigen voor een bespreking buiten deze reguliere vergaderingen om, dan moet dit verzoek eerst worden voorgelegd de Aliantie en de Gemeente.

6. AANPASSINGSPROCEDURE

Te hanteren procedure bij aanpassing planvorming cityplot:

1. Onderzoek Studioninedots naar inpassing/ruimtelijke kwaliteit
2. Terugkoppeling naar Alliantie door Studioninedots
3. Overleg Stedenbouw en projectmanagement
4. Goedkeuring Kwaliteitsteam

Studioninedots

Gedempt Hamerkanaal 111
1021 KP | Amsterdam

t. +31 (0)20 - 488 9269
e. info@studioninedots.nl

DELVA Landscape Architects

NL Hoogte Kadijk 71 | 1018 BE Amsterdam
BE De Keyserlei 5 | 2018 Antwerpen

t. +31(0)20 220 90 78 | m. +31(0)6 11196331
e. steven@delva.la | w. www.delva.la

De Alliantie

Helmholtzstraat 61a | 1098 LE | Amsterdam

t. +31 (0)88 - 00 232 00
e. info@de-alliantie.nl

Bezoekadres
Asterweg 20 f
1031 HN Amsterdam

Postbus 37556
1030 AN Amsterdam
Telefoon 020 630 6300
Fax 020 630 6309
www.noordwaarts.nl

Gemeente Amsterdam
Noordwaarts

Retouradres: PNW, Postbus 37556, 1030 AN Amsterdam

De Alliantie Ontwikkeling B.V.
T.a.v. [redacted]
Postbus 95
12709 AB Huizen

Datum	16 november 2011
Ons kenmerk	ED-11174
Behandeld door	Mevrouw [redacted]
Doorkiesnummer	020 [redacted]
E-mail	[redacted]s@noordwaarts.nl
Onderwerp	Voorwaarden Gemeente Amsterdam en de Alliantie voor de herontwikkeling van de Air Products kavel

Geachte [redacted],

Naar aanleiding van de onderhandelingen die de Alliantie voert met Air Products over de aankoop van de voortdurende erfpachtrechten van het perceel aan de Distelweg, klaverweg en Asterweg (kadastraal bekend als Gemeente Amsterdam sectie K 4470, 7310, 7311), te noemen: *Erfpachtrechten Airproducts*, schrijf ik u deze brief. In 2007 bent u in contact getreden met Air Products om te onderhandelen over de verwerving van de kavel aan de Distelweg 105. Air Products is in principe bereid haar operationele activiteiten naar een andere locatie in de regio Amsterdam te verplaatsen en de betreffende erfpachtrechten aan de Alliantie te verkopen, vanwege de toekomstige ontwikkelingen in het gebied zoals vastgelegd in het Bestemmingsplan Buiksloterham. Ik ben zeer verheugd dat de onderhandelingen nu lijken te gaan slagen. In deze brief worden de afspraken tussen de Alliantie en de gemeente Amsterdam vastgelegd.

Ik kan thans aan u bevestigen dat de gemeente ingeval de Alliantie tot herontwikkeling van het terrein over zal gaan, waarbij sprake is van een erfpachtrechterlijke herziening met economische meerwaarde bereid is de vergoeding voor de erfpachtconversie te verlagen me[redacted] (prijspeil 2012 indexatie vindt plaats vanaf 1 januari 2012 met CPI alle huishoudens). De directeur van het Ontwikkelingsbedrijf de heer Jan Hagendoorn heeft hier mee ingestemd. Met deze extra bijdrage van de gemeente heeft de Alliantie een finaal bod va[redacted] kunnen doen wat door Air Products geaccepteerd is.

Er dient dan wel aan de volgende opschortende voorwaarden te worden voldaan:

1. Overeenstemming met Air Products over de aankoop van de betrokken Erfpachtrechten Air Products.
2. Air Products zijn beroep tegen het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan Buiksloterham intrekt uiterlijk 18 november 2011.

[redacted]

Gemeente Amsterdam
Projectbureau Noordwaarts

3. Als leverdatum wordt overeengekomen 1 juli 2014, met daarbij een uitloop van 1 jaar. Mocht Air Products onverhoopt nog niet in staat zijn te vertrekken voor deze datum, inclusief uitloop dan zullen partijen in overleg treden. Het uitgangspunt hierbij blijft wel dat de voorwaarden voor herontwikkeling zoals overeengekomen in deze brief, onverminderd van kracht zullen blijven. De Alliantie zal er alles aan doen de herontwikkeling vanaf de levering voortvarend ter hand te nemen.
4. De Alliantie dient uiterlijk op 31 januari 2016 met de bebouwing van (een gedeelte van) het terrein aan te vangen en voortvarend met de bouw door te gaan. Onder *terrein* wordt verstaan: de Erfpachtrechten Airproducts en de Erfpachtrechten Nedcoat. Mocht de Alliantie deze datum niet halen dan dient zij dit tijdig te melden aan de directeur van Projectbureau Noordwaarts. Partijen treden dan in overleg over de gevolgen.

Voor herontwikkeling van de Nedcoat kavel (*kadastraal bekend; gemeente Amsterdam, K 6660, 6661, 7220),* te noemen: *Erfpachtrechten Nedcoat,* is geen vergoeding voor de economische meerwaarde verschuldigd, indien wordt voldaan aan de in de brief van 30 januari 2009 vermelde voorwaarden. De termijnen in de eerder genoemde brief worden verlengd met 2 jaar dat wil zeggen uiterlijk 31 januari 2016 dient met de bouw gestart te zijn. Daar waar de afspraken strijdig zijn met wat gesteld in eerder genoemde brief prevaleert dit schrijven (planning, bouwplicht, programma)

Bij herontwikkeling van de Air Products locatie en/of de Nedcoat locatie zijn tussen de Alliantie en de Gemeente Amsterdam de volgende voorwaarden voor herontwikkeling van genoemde percelen overeengekomen, een en ander in afwijking van het (vastgestelde) bestemmingsplan en investeringsbesluit:

- Aanpassen FSI naar 2,3 op bovengenoemde percelen
- Programma: 85% wonen 15% werken
- 20% sociale huur woningen
- Parkeernorm 1,0 parkeerplaats per Vrije Sector woning en 0,7 parkeerplaats per Sociale huur woning

De herziening van de erfpachtvoorwaarden gaat gelden voor een (gedeelte van) de Air Products en/of Nedcoat locatie wanneer de Alliantie het desbetreffende (gedeelte van) de Air Products en/of Nedcoat locatie in herontwikkeling neemt.

Aldus overeengekomen,

Plaats: Utrecht

Datum: 12-11-2011

[redacted]

De Alliantie Ontwikkeling

Plaats: Amsterdam

Datum: 16-11-2011

[redacted]

[redacted]

Datum 01-01-2017
CONCEPT
Overdrachtsprotocol

Protocol van Overdracht
tussen
< projectorganisatie>
en
Het Stadsdeel Amsterdam Noord

Inhoudsopgave

Inleiding
Voortraject
Overdracht aan het Stadsdeel Amsterdam-Noord
Over te dragen documenten
- Proces Verbaal van Ingebruikname (model A)
- Proces Verbaal van Overdracht (model B)
- Proces Verbaal van Eindinspectie (model C)
- Bijlage 1: Checklist overdracht
- Bijlage 2: Nadere specificaties van documenten en bescheiden
- Bijlage 3: Eisen t.b.v. eindoplevering

1. Inleiding.

Om een nieuw ingericht gedeelte van de openbare buitenruimte in het reguliere onderhoudsprogramma op te laten nemen is het van belang dat de beheerder weet wat hij in beheer gaat nemen. Om dit naar twee kanten toe helder te laten verlopen is gekozen voor een overdrachtsprotocol. Hierin is verwoord op welke manier de overdracht van de nieuwe en/of vernieuwde openbare ruimte aan stadsdeel Amsterdam-Noord overgedragen dient te worden. De projecten die in dit protocol worden bedoeld, bestaan uit verschillende producten en maken onderdeel uit van de openbare buitenruimte. De aan stadsdeel Amsterdam-Noord over te dragen producten
(kunnen) zijn: verhardingen, groen, speelplaatsen, kunstwerken, drainages, rioleringsonderdelen, waterpartijen, verkeersvoorzieningen, straatmeubilair etc.
De projectorganisatie is verantwoordelijk voor de voorbereiding en realisatie van wegen, rioleringen,waterpartijen, groengebieden, etc., kortweg van de openbare ruimte. Op enig moment na de realisatie zal de projectorganisatie de openbare ruimte in eigendom, beheer en onderhoud moeten overdragen aan verschillende eigenaren en beheerders. Afhankelijk van welk onderdeel van de openbare ruimte het betreft, zullen dat verschillende eigenaren en beheerders zijn:

o.a. straten, pleinen, parken, groen, speelplekken, kunstwerken aan Wijkbeheer SD-Noord
Riolen Watergangen, Riooleindgemalen en afwateringsgemalen aan Waternet

NB: in dit document is nog geen rekening gehouden met projectspecifieke afspraken over beheer en onderhoud zoals beheerbudget/aannemersverantwoordelijkheden.

Doel en uitgangspunten

Het doel van het protocol is om een project in beheerbare eenheden en integraal over te dragen.
Uitgangspunt is dat overdracht plaats vindt van beheerbare eenheden waarbij de openbare ruimte gereed is, geen bouwverkeer meer plaatsvindt en er tot 3 maanden na oplevering van de laatste in gebruik genomen woning nog de laatste problemen door de projectorganisatie worden opgelost.

[redacted]

Elk van de partijen zal de overdracht accepteren middels een overdrachtsdocument. In dit zogenoemde 'protocol' zullen de overdrachtsprocedures met de verschillende partijen gebundeld zijn beschreven, teneinde per deelgebied tot een gelijktijdige overdracht van de projectorganisatie aan alle partijen te komen.
Voor wat betreft de overdracht van beheer en onderhoud geldt dat vanaf het moment van overdracht, de volledige verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de openbare ruimte wordt overgenomen van de projectorganisatie (slechts met uitzondering van eventuele uitsluitingen). Dit impliceert dat tot het moment van overdracht de projectorganisatie verantwoordelijk is voor het onderhoud van de openbare ruimte, (incl. speelterreinen) met uitzondering van de publieke taken als wetshandhaving, ophalen huisvuil, stroomlevering t.b.v. openbare verlichting, e.d. Deze laatste taken zijn de verantwoordelijkheid van de Gemeente vanaf de oplevering van de woningen nadat het gebied een openbare staat heeft gekregen (i.e. openbaar toegankelijk voor een ieder). De wetshandhaving bij speelterreinen wordt als volgt ingevuld: de projectorganisatie meldt aan de gemeente dat het speelterrein in gebruik is en de gemeente neemt het speelterrein mee in de inspecties en kan eventueel aanwijzingen geven wanneer de veiligheid in het geding komt.

2. Voortraject.
Het Stadsdeel Amsterdam-Noord is als (toekomstig) beheerder van het grootste deel van de openbare ruimte ook intensief betrokken bij het ontwikkelings- en realisatietraject. In formele zin is de rol van het Stadsdeel in die fasen echter beperkt tot het beoordelen van fasedocumenten. In dit kader zijn er de volgende, door de Stadsdeel en diensten te beoordelen fasedocumenten (niet limitatief):
1. Stedenbouwkundig plan
2. Voorlopig ontwerp openbare ruimte
3. Definitief ontwerp openbare ruimte, inclusief bebordingsplan, verlichtingsplan, groen- en speelplan, rioleringsplan, etc.
4. Bestekken: bouwrijp maken, woonrijp maken, groen- en speelvoorzieningen, kunstwerken, sportterreinen etc. Tijdens de uitvoering van de werken op basis van de bestekken, heeft het Stadsdeel formeel geen bemoeienis met de werken. In deze fase is de projectorganisatie opdrachtgever voor de aannemers die het gebied bouw- en woonrijp maken.
De werken die gereed zijn worden door de aannemers opgeleverd aan de projectorganisatie. Vervolgens worden de werken door de projectorganisatie in onderhoud genomen en na 12 maanden overgedragen aan het Stadsdeel Amsterdam-Noord.

Ingebruiknemingopname (facultatief)
Het kan zich voordoen dat de projectorganisatie een gebied voor de oplevering aan het Stadsdeel Amsterdam-Noord wil openstellen voor de bewoners in verband met de oplevering van de woningen.
Om de veiligheid van de bewoners en de verantwoordelijkheid van het Stadsdeel als wegbeheerder te borgen moet er een ingebruikneming opname plaatsvinden. Deze ingebruikneming opname richt zich alleen op veiligheid en bruikbaarheid en heeft geen enkele status voor de oplevering.

Tijdstip: Rond het moment van de oplevering (en bewoning) van de eerste woningen cq. rond het moment van oplevering van het beoogde over te dragen terrein. **NB: ook nadat de (eerste) woningen zijn opgeleverd dient de omgeving te worden afgesloten totdat formeel een overdracht aan de openbaarheid heeft plaatsgevonden tenzij het Stadsdeel anders besluit.**

Doel: Vaststellen of het werk kan worden opengesteld voor bewoners.

Criteria zijn:
- verkeersveiligheid,
- onbelemmerde doorgang,
- parkeergelegenheid, toegankelijkheid voor hulpdiensten en reiniging,
- aanwezigheid straatverlichting.

Door:
1. Projectleider de projectorganisatie

[redacted]

2. Toezichthouder de projectorganisatie
3. Gemandateerden van het Stadsdeel Amsterdam-Noord van Projecten en Beheer
   - Voor de wegen inspectie wordt gewerkt volgens de CROW-systematiek beschreven in publicatie146.
   - Bij de opname kan worden vastgesteld of er gebreken zijn die op korte termijn hersteld moeten worden.
   - Het resultaat van de opname wordt door de 'Gemandateerde van het Stadsdeel Amsterdam-Noord' vastgelegd in een "Proces Verbaal van Ingebruikname" (overeenkomstig model A). Dit procesverbaal wordt op de dag van de opneming ingevuld en binnen 8 dagen door beide partijen getekend.
   - Vanaf de ingebruikname is het Stadsdeel Amsterdam-Noord verantwoordelijk voor wetshandhaving en de uitvoering van de publieke taken die tot de normale taken van de Gemeente behoren, de projectorganisatie blijft dan nog verantwoordelijk voor het onderhoud en het faciliteren van de aanbod locaties voor het inzamelen van huisvuil.

3. Overdracht aan het Stadsdeel Amsterdam-Noord
Bij de overdracht worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:
a. De voorwaarden en uitgangspunten zoals voorgeschreven in de volgende stukken:
   - Het Handboek de Beheerbare Openbare Ruimte
   - Het vastgestelde beleid waarnaar wordt verwezen in het Handboek.
   - De Standaard Wegenbouwdetails
   - De materialendoos
   - Uitgangspunten van de openbare ruimte volgens de Puccini methode
   - Het overdrachtsprotocol.

b. Het door Wijkbeheer geaccordeerde bestek + de bijbehorende geaccordeerde tekeningen;
c. De door Wijkbheer (op voorhand) geaccordeerde bestekswijzigingen betreffende constructies conform afspraak die gevolgen hebben voor het beheer en
d. effecten hebben op het onderhoud; te verdelen in
   - Geen aanpassingen op het (standaard) onderhoudspakket.
   - Wel aanpassingen op het (standaard) onderhoudspakket

De procedure
De procedure die voor de overdracht gevolgd wordt, bestaat uit de volgende onderdelen:
3.1 Gereedmelding
3.2 Vooropname
3.3 Inspectie voor overdracht openbare ruimte.
3.4 Overdracht van de deelplannen.
3.5 Onderhoudsperiode
3.6 Eindinspectie voor het hele gebied
3.7 Onderhoud groen in de onderhoudsperiode

3.1 Gereedmelding.
(De aannemer meldt het werk gereed bij de projectorganisatie)
   - de projectorganisatie meldt het werk schriftelijk gereed bij de gemandateerden van het StadsdeelAmsterdam-Noord
   - Bij de gereedmelding is gevoegd een uitnodiging tot het houden van opnemingen.

3.2 Vooropname.
Tijdstip: Zo kort mogelijk (ca. 1 dag) voorafgaand aan de opname van het werk van de aannemer
door de projectorganisatie.
Doel: Vaststellen of - het werk conform het DO is uitgevoerd.
- er zichtbare gebreken aan het werk zijn die noodzakelijk hersteld moeten worden, zodat evt. zichtbare gebreken door de projectorganisatie bij de opname van het werk van de aannemer gemeld kunnen worden.

[redacted]

Door:
1. Projectleider de projectorganisatie
2. De gemandateerden van het Stadsdeel Amsterdam-Noord.
Om de technische inspectie uit te kunnen voeren stelt de projectorganisatie aan de gemandateerden het projectdossier ter beschikking. In het dossier zijn de volgende documenten aanwezig:
Algemeen:
- bestek + bestekstekeningen en de geaccordeerde wijzigingen
- directieraming en inschrijfstaat van de aannemer en
- rapportages t.b.v. grond-, bodem en milieuonderzoeken
- bestuurlijke besluiten betreffende de toekenning van de beheergelden welke zijn aangegeven in het Beheerplan
- rapport van diverse kwaliteitscontroles
- onderhoudsadvies en instructies voor beheer als deze afwijken op standaard onderhoud.
- gevestigde zakelijke rechten
- afspraken met bewoners / bewonersorganisaties woningbouwverenigingen.
Voor de verschillende technische disciplines is het belangrijk dat ook de aanvullende informatie aan Wijkbeheer Sd-Noord wordt overgedragen, die niet in het dossier is opgenomen, maar wel van belang zijn voor het beheer van de openbare ruimte.
De volgende informatie moet worden geleverd:
Verharding

- Onderzoek aangebrachte asfaltconstructies op, verdichtinggraad, laagdikte, samenstelling,inclusief een bewijs van daadwerkelijk geleverde tonnen bestrating.
- Certificaten van geschiktheid van de Materiaaldienst Amsterdam van de verwerkte bestratingmaterialen en kolken.

Grondwerk

- Bemonstering en certificaat van de aangebrachte bomengrond, teelaarde en grond voor de aanleg van de gazons.
- Onderzoek van de verdichting van de bomengrond volgens de bomengrondverdichtingsgrafiek.

Kunstwerken

- Sonderingen
- Accorderingen ten aanzien van constructies in de bouwfase

Straatmeubilair, verkeersvoorzieningen en bebording

- Het (de) genomen verkeersbesluit (en), welke betrekking heeft (hebben) op de definitieve inrichting van de openbare ruimte.

Speeltoestellen / speelvoorzieningen
De projectorganisatie laat conform de afspraken met de beheerder van de speeltoestellen / speelvoorzieningen een veiligheidstechnische schouw(op basis van het Besluit veiligheid van attractie- en speeltoestellen) uitvoeren door een door Wijkbeheer SD Noord, goedgekeurd inspectiebedrijf. De uitkomst wordt door Wijkbeheer Sd Noord, ingebracht in de vooropname.
De technische en plaatsingsgegevens moeten worden overgedragen.
Voor alle duidelijkheid; de eisen van de oplevering kunnen niet het door Wijkbeheer SD-Noord getoetste bestek te boven gaan, zonder dat dit schriftelijk is vastgelegd en van twee kanten is geaccordeerd.
Daar waar sprake is van nieuwe producten / of technische installaties wordt tevens het onderhoudsadvies van de leverancier aan Wijkbeheer SD-Noord overgedragen.

3.3 Inspectie voor de overdracht van de openbare ruimte.
Tijdstip: Een door de projectorganisatie en het Stadsdeel te kiezen moment, dat vooral zal worden bepaald door het moment waarop de inrichting van de openbare ruimte voltooid is en er geen bouwverkeersbewegingen meer door een gebied gaan. Bij voorkeur zo snel mogelijk na de opname van het werk van de aannemer door de projectorganisatie, doch bij sommige onderdelen van een deelplan kan er enige tijd verlopen tussen de oplevering

[redacted]

door de aannemer en de overdracht aan het Stadsdeel. De overdracht geschiedt in samenhangende percelen.
Doel: Vaststellen of - het werk conform de bestekken is uitgevoerd.
- er gebreken aan het werk zijn die noodzakelijk hersteld moeten worden.
Door:
1. Projectleider de projectorganisatie
2. Toezichthouder de projectorganisatie
3. Gemandateerden van het Stadsdeel Amsterdam-Noord

- Het resultaat van de inspectie wordt door de gemandateerde van het Stadsdeel Amsterdam-Noord vastgelegd in een "Proces Verbaal van Inspectie voor Overdracht" (overeenkomstig model B).
- Voor de inspectie van drainageleidingen wordt een gangbaarheid controle door middel van doorspoeling gehouden. Het resultaat wordt in een rapportage vastgelegd.
- Voor de wegen inspectie wordt gewerkt volgens de CROW-systematiek beschreven in publicatie146.
- Binnen 8 dagen na de inspectie delen de gemandateerden van het Stadsdeel Amsterdam-Noord schriftelijk mee dat het werk is goedgekeurd, door toezending van het voor akkoord getekende Proces Verbaal van Overdracht aan de projectorganisatie. Bij instemming ondertekent de projectorganisatie het document en zendt een exemplaar retour naar het Stadsdeel Amsterdam-Noord

3.4 Overdracht van de deelplannen.
Tijdstip: Door ondertekening van het procesverbaal door de projectorganisatie en het Stadsdeel Amsterdam-Noord is de overdracht van het gebied een feit.

- Bij de overdracht gaan het onderhoud en beheer van de openbare ruimte, de oevervoorzieningen en de kunstwerken over naar het Stadsdeel Amsterdam-Noord.
- Bij de overdracht gaat het economisch eigendom (terug) over naar het Stadsdeel Amsterdam-Noord.
- Vanaf dat moment ook is de projectorganisatie niet meer aansprakelijk voor het optreden van verouderingsschade die een gevolg is van normaal gebruik van de openbare ruimte.
- de projectorganisatie garandeert hierbij dat de openbare ruimte normaal gebruikt wordt, d.w.z. dat er geen bouwverkeer meer door het overgedragen gebied gaat.

3.5 Onderhoudsperiode
Tijdstip: De onderhoudsperiode start na overdracht van een deelplan.
In afwijking van het gestelde in 3.4 geldt voor de projectorganisatie:

- Een onderhoudsperiode van *12 maanden* **(NB termijn nader te bepalen).**
- Tijdens de onderhoudsperiode is het Stadsdeel Amsterdam-Noord verantwoordelijk voor het functioneren en de veiligheid van de voorzieningen.
- De verplichtingen zijn het volgende:
  - Het uitvoeren van herstel- en aanpassingswerken naar aanleiding van de inspectie voor overdracht
  - Het herstel van gebreken die in de onderhoudsperiode aan het licht komen.
  - Het herstel van schade, veroorzaakt door constructiefouten door de projectorganisatie.
  - Het herstel van schade die het gevolg is van door of in opdracht van de projectorganisatie uitgevoerde activiteiten.
  - Het onderhoud van de bomen, beplanting en gazons en ecologische oevers.
  - Het inboeten van dode of beschadigde bomen en beplanting.
- De onderhoudsperiode eindigt na 12 maanden.De onderhoudsperiode voor groen en verharding eindigt na een door de projectorganisatie en het Stadsdeel Amsterdam-Noord goedgekeurde eindinspectie voor het gehele gebied, zoals omschreven in 3.6.

3.6 Eindinspectie voor het gehele gebied.
Tijdstip: Aan het einde van de laatste onderhoudstermijn van de projectorganisatie (=12 maanden na overdracht van het laatste deelplan)

[redacted]

- Het werk zal wederom worden opgenomen om te constateren of de projectorganisatie aan zijn verplichtingen heeft voldaan, waarbij de procedure analoog is aan de procedure bij de overdracht en conform eisen bijlage 3.
- Na ondertekening van het Proces Verbaal van Eindinspectie (model C).

3.7 Onderhoud groen in onderhoudsperiode.
Er mogen geen chemische middelen worden toegepast bij de onkruidbestrijding in beplantingsvakken en boomspiegels noch op het onkruidvrij houden van (half) verhardingen.

Beplanting inclusief boomspiegels:
Het aangelegde groen dient onderhouden te worden volgens de omschrijvingen in de RAW-systematiek conform 51.01.03 lid 01 en 02 en 51.04.06.01 voor de kwaliteit A.
De beplanting dient zodanig onkruidvrij te worden gehouden, dat voor het geëiste kwaliteitsniveau A (intensief) de bedekking met onkruidbegroeiing:
1) in de plantvakken niet hoger mag zijn dan 25%
2) ten hoogste een hoogte mag bereiken van 0,10 meter
3) de bedekking door verspreid liggende voorkomende resten van onkruidgroei ten hoogste 10%mag bereiken
4) geen verzamelde resten van onkruidbegroeiing mogen achterblijven (hopen en dergelijke)

Bomen:
Bomen dienen in het eerste jaar na aanplant vooral aandacht te krijgen op het gebied van water geven. In tijden van droogte dienen de bomen voldoende water toegediend te krijgen. Deze werkwijze dient herhaald te worden, totdat er weer voldoende natuurlijke aanvoer is.

Zwerfvuil/grofvuil:
Het verwijderen van zwerf- en grofvuil inclusief chemisch afval dient conform artikel 51.01.04 plaats te vinden. Onder zwerfafval wordt verstaan papier. Karton, plastics, glas, blikjes, e.d. Onder grofvuil wordt al het andere aanwezige vuil verstaan zoals fietswrakken, hout, zakken huisvuil op de verkeerde plaats, kerstbomen, accu's koelkasten e.d.
Voor zwerfvuil geldt, dat er nooit meer dan 5 stuks zwerfafval per 100 m2 mogen liggen, voor grofvuil inclusief chemisch afval geldt dat dit nooit aanwezig mag zijn, maar bij de eerste constatering dient te worden verwijderd.
Dit is plicht van de projectorganisatie mits het Stadsdeel Amsterdam-Noord kan aantonen dat zij volledig/zorgvuldig is geweest in het uitoefenen van hun verplichtingen (tijdens ingebruikname, maar voordat overdracht plaats vindt is het Stadsdeel Amsterdam-Noord verantwoordelijk voor de wetshandhaving, ophalen straatvuil e.d.

Gras conform 51.02.20:
Na het inzaaien dient het gras (recreatief grasveld B) bij de eerste deel dan wel de eerste twee maaibeurten na het inzaaien voldoende droog te zijn. De maaihoogte voor het maaien mag variëren tussen 60 en 100 mm, na het maaien tussen 30 en 50 mm.

(Half) Verharding
Het onkruidvrij houden van de (half) verharding dient conform kwaliteitsniveau A plaats te vinden. Op verharding bestaande straatklinkers, betonstraatstenen en andere elementen met een gemiddelde voeglengte groter of gelijk aan 15m/m2 mag de door onkruiden begroeide voeglengte ten hoogste 3% van de voeglengte bedragen.
Op verharding bestaande uit tegels en andere elementen met een gemiddelde voeglengte van 5 tot 15 m/m2 mag de door onkruiden begroeide voeglengte ten hoogste 5% van de voeglengte bedragen. Op gesloten en ongebonden (half)verharding geldt dat de onkruidbegroeiing ten hoogste 10% van de oppervlakte mag bedragen.
Daarnaast geldt voor alle verhardingssoorten dat er per 100m2 maximaal 5 stuks onkruid mogen voorkomen met een lengte van meer dan 0,10 meter. Ook mag geen enkel onkruid hoger zijn dan 0,25 meter. Polvorming mag eveneens niet voorkomen.

[redacted]

4. Over te dragen documenten.
De volgende documenten worden bij de overdracht aan het Stadsdeel Amsterdam-Noord in enkelvoud overgedragen (onder andere, voor een volledige lijst zie bijlage 1, Checklist overdracht en bijlage 2).
1. Ondertekend Proces Verbaal van Ingebruikname (model A)
2. Proces Verbaal van Overdracht (model B)
3. Een beheerplan
4. Gereviseerde tekeningen openbaar-niet openbaar gebied.
5. Set met relevante afspraken met projectontwikkelaars, verhuurders en eigenaren over bijvoorbeeld beheer en onderhoud pompinstallaties, drainage- en andere leidingen, transformatoren, gebruik parkeergelegenheden, uitritten, zakelijke rechten etc.
6. Afschriften van verkeersbesluiten.
7. Evaluatierapporten Bodemsaneringen.
8. Alle documenten die betrekking hebben op de uitgevoerde werken: zie bijlage 2

MODEL A
PROCES VERBAAL VAN INGEBRUIKNAME
Project (locatie)
Op ..... vond de Ingebruikname plaats van de werken:
-
-
-
in deelgebied ....., project....., binnen de begrenzingen aangegeven op aangehechte
kaart.....
Geconstateerd is dat de navolgende werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in opdracht van de
projectorganisatie:
Opgemaakt te .....
d.d.....
Namens de projectorganisatie:
Namens het Stadsdeel Amsterdam-Noord:

MODEL B
PROCES VERBAAL VAN OVERDRACHT.
Project (locatie)
Op ..... vond de beheersoverdracht plaats van de werken:
in deelgebied....., project....., binnen de begrenzingen aangegeven op bijgevoegde kaart,
.....
Met ondertekening van dit Proces Verbaal van Overdracht zijn, conform het protocol, de hiervoor
genoemde werken door de projectorganisatie in beheer aan het Stadsdeel Amsterdam-Noord overgedragen.
1. De overgedragen werken bevinden zich in de (nieuw)bouwlocatie....., binnen de op de aangehechte kaart aangegeven dikke stippellijn. (bijlage.....1)
2. De overgedragen werken zijn:
- ....., overeenkomstig bestekken....., revisie d.d....., en overige inspectiegegevens;
- ....., overeenkomstig bestekken....., revisie d.d....., en overige inspectiegegevens;
3. De oppervlakte van de overgedragen Openbare ruimte bedraagt ..... m2 (zie ook bijlage.....)
4. Met de de projectorganisatie is afgesproken dat de volgende werkzaamheden nog in de onderhoudsperiode zullen worden uitgevoerd: Zie bijlage.....: Locatiespecifieke zaken.
Opgemaakt te .....
d.d.
Namens de projectorganisatie:
Namens het Stadsdeel Amsterdam-Noord:

[redacted]

MODEL C
PROCES VERBAAL VAN EINDINSPECTIE
Project (locatie)
Op ….. vond de Ingebruikname plaats van de werken:
-
-
-
in deelgebied ……., project……., binnen de begrenzingen aangegeven op aangehechte
kaart……..
Handboek 'de beheerbare openbare ruimte' versie 2.0
Juni 2005 blz 69 van 72 SWS
Bijlage 1 Checklist overdracht
Project:
Datum:
Projectleider de projectorganisatie
Projectleider Stadsdeel Amsterdam-Noord
Document bijlagen Aanwezig Nummer(s) Stand van zaken
Bouwrijp bestek
(Revisie-) Tekeningen
Rapport gangbaarheidcontrole drainage
Woonrijp bestek
(Revisie-) Tekeningen
Hoeveelhedenstaat
Digitale versie tekeningen
Controlerapporten
Inrichtingsplannen oevers
Logboek speelvoorzieningen
Digitale foto's per speeltoestel
Certificaten speeltoestellen
Lijst tekortkomingen straatwerk
Groenbestek
(Revisie-) Tekeningen
Hoeveelhedenstaat
Lijst tekortkomingen groen
Digitale versie tekeningen
Kunstwerkenbestek
(Revisie-) Tekeningen
Digitale versie tekeningen
Checklist woonrijptekeningen Aanwezig
Gegevens verhardingsmateriaal
Speelplekken
Kolkaansluitingen
Hondenuitlaatgebieden
Bebording

Bijlage 2: Nadere specificaties van documenten en bescheiden
Onderstaand is per beheersdiscipline de belangrijkste benodigde informatie aangegeven en waar nodig
hoe die informatie geleverd moet worden. Voorzover deze informatie niet in de resultaatsbeschrijvingen
van het werk zijn opgenomen moet die dus extra geleverd worden.
Verhardingen
a) Bestek en (revisie)tekeningen
b) Gegevens over opbouw van asfalt- en betonverhardingen en funderingen;
c) Bewijzen van oorsprong van b)
d) Digitale tekening met daarop aangegeven de afzonderlijke wegvakken en wegvakonderdelen;
e) Administratieve gegevens (digitaal) van de wegvakken

[redacted]

Installaties
a) Bouwkundige informatie
b) Installatie beschrijvingen, tekeningen, schema's en gebruikshandleidingen/voorschriften
c) Testrapporten, garantieverklaringen e.d.
d) Slottypen en nummers en sleutels
Kunstwerken, per kunstwerk de volgende gegevens:
1. Toelaatbare belastingen (verkeersklasse VOSB)
2. Leveranciers (prefab beton, hekwerken ed.)
3. Bestek- c.q. revisie- en werktekeningen
4. Typenummers van toegepaste materialen (bijvoorbeeld tegelwerk)
5. Kleurnummers van schilderafwerking
6. Garantieverklaringen verstrekt door leveranciers/hoofdaannemer
Bebordingen en markering
1. bebordingsplan met tekeningen (revisie) van
- verkeersborden
- markering
- verkeerslichtinstallaties en revisie van kabels en onderhoudscontracten
- bewegwijzering straatnaamborden
2. kopieën van genomen verkeersbesluiten
Grondwerk
Bemonstering en certificaat van de aangebrachte bomengrond, teelaarde en grond voor de aanleg van
gazons.
Onderzoek van de verdichting van de bomengrond volgens de bomengrond verdichtingsgrafiek.
Beplanting
Het uitgevoerde groenplan voor de bomen, grasvegetaties en overige beplantingen (van alles standplaats
en soort), inclusief digitale (revisie) tekeningen.
Uitgevoerde inrichtingsplannen van water en oevers c.q. oeverbescherming. Daaronder zijn ook begrepen
de water- en moerasvegetaties en rietkragen. Bij harde oeverbescherming aangeven de standplaats en
soort.

Speelplekken, meubilair
1. uitgevoerde inrichtingsplannen van de speelplekken met daarop aangegeven:
- de standplaats, de soort (incl. bestelcode) en leverancier van de speeltoestellen
- de standplaats, de soort (incl. bestelcode) en leverancier van het overige meubilair, zoals banken,
papierbakken, hekwerken, etc.
- de soort ondergrond.
2. het "Logboek Speelvoorzieningen" zoals bedoeld in het speel- en attractiebesluit.
3. digitale foto's per speeltoestel.
4. uitgevoerde inrichtingsplannen algemeen m.b.t. de overige elementen (zoals banken, papierbakken,
hekwerken, etc.). Van al deze elementen dient te zijn aangegeven, de standplaats, de soort incl.
bestelcode en leverancier.
WEGEN
De kwaliteitseisen die gelden voor wegverhardingen volgens de globale visuele inspectie CROW zijn Licht
1 voor de volgende onderdelen:
Elementen verharding: Vlakheid (oneffenheden, dwarsvlakheid)
Samenhang (voegwijdte)
Rand (kantopsluiting)
Asfaltverharding: Textuur (raveling, vet)
Vlakheid (oneffenheden, dwarsvlakheid)
Samenhang (langsscheuren, dwarsscheuren, craquelé)
Rand (randschade)

[redacted]

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Gemeenteblad

Raadsbesluit

R

Jaar	**2014**
Afdeling	**3A**
Nummer	**226/640**
Publicatiedatum	**3 oktober 2014**
Agendapunt	**21**
Datum besluit B&W	**9 september 2014**

Onderwerp

Wijzigen van het beleid voor gronduitgifte in erfpacht inzake het canonpercentage bij nieuwe gronduitgiften

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 9 september 2014 (Gemeenteblad afd. 1, nr. 640);
Mede gezien de amendementen van de raadsleden:
- de heer Van Osselaer, de heer Van der Ree en de heer N.T. Bakker (Gemeenteblad afd. 1, nr. 677);
- de heer Van der Ree, de heer Van Osselaer en de heer N.T. Bakker (Gemeenteblad afd. 1, nr. 678);

Tevens gezien de aangenomen motie van de raadsleden de heer Van der Ree, de heer Van Osselaer en de heer N.T. Bakker (Gemeenteblad afd. 1, nr. 679),

Besluit:

1. kennis te nemen van het financiële verlies voor de gemeente op de financiering van nieuw uit te geven erfpachtrechten, in orde van grootte van enkele miljoenen euro's structureel, omdat de canoninkomsten uit die rechten lager zijn dan de gemeentelijke financieringslasten voor die rechten;

2. kennis te nemen van de mogelijkheden om het onder punt 1 bedoelde financiële verlies te beperken;

3. voor nieuwe gronduitgiften in erfpacht, in afwijking van artikel 7.1 (inzake de jaarlijks geïndexeerde canon) van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, een minimum voor het canonpercentage te hanteren van 3,00%, per 1 januari 2015;

4. voor nieuwe gronduitgiften in erfpacht voor de 10 jaar vaste canon een canonpercentage te hanteren samengesteld uit de rente op 10-jarige staatsobligaties, vermeerderd met een opslag voor de meerkosten die Amsterdam heeft bij het aantrekken van leningen boven de rente van staatsobligaties (maximaal 0,75 procentpunt) en een reële opslag voor risico en apparaatskosten (maximaal 0,25 procentpunt), passend binnen de systematiek van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000;



5. voor nieuwe gronduitgiften in erfpacht voor de 25 jaar vaste canon een canonpercentage te hanteren samengesteld uit het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langste resterende looptijd, vermeerderd met een opslag voor de meerkosten die Amsterdam heeft bij het aantrekken van leningen boven de rente van deze staatsobligaties en een vaste toeslag voor risico en apparaatskosten, passend binnen de systematiek van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000;

6. voor wijzigingen van bestaande erfpachtrechten het ongewijzigde canonpercentage conform de artikelen 7.1, 8.2 en 9.2 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 te hanteren;

7. voor heruitgiften in de plaats van bestaande erfpachtrechten, in afwijking van artikel 7.1 (inzake de jaarlijks geïndexeerde canon) van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, een minimum voor het canonpercentage te hanteren van 3,00%, per 1 januari 2015;

8. tot 1 januari 2015 de canonpercentages te hanteren zoals deze van kracht waren in het derde kwartaal van 2014.

Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd in zijn vergadering op 1 oktober 2014.

De plv. voorzitter

E. Ünver

De raadsgriffier

mr. M. Pe

[redacted]

CITYPLOT BSH 12-01-2018_nw

Programmatabel bijlage 6

PLOT A					BVO WONEN kavelpaspoort				BVO BOG kavelpaspoort			TOTAAL kavel-paspoort	Parkeren norm			Woningaantal				TOTAAL
plotnummer	A	B	Kavel	Lagen	SH	Koop	Marktkavel	Zelfbouw	BOG UA	BOG in plint	BOG 10/20%	Totaal	SH	Overig	Totaal	SH	Koop	Markt	Zelfbouw	Totaal
A.1	38,50	33,72	1298,22	6					530			530		4						0
A.2	20,00	30,25	605,00	6/5			1980				220	2200		18				11		11
A.3 SH	28,70	30,25	868,18	7/5	3131							3131	16			42				42
A.4	6,30	20,00	126,00	3				151			38	189		1					1	1
A.5	6,30	20,00	126,00	3				151			38	189		1					1	1
A.6	6,30	20,10	126,63	3				151			38	189		1					1	1
A.7	23,30	31,60	731,48	7/5		3102				153		3255		26			33			33
A.8	15,80	31,60	475,57	6/5			1563				174	1737		14				10		10
A.9	6,40	19,30	123,52	4				248			61	307		1					1	1
A.10	6,40	19,30	123,52	4				246			61	307		1					1	1
A.11	6,40	31,60	202,24	4/2				387			97	483		2					1	1
A.12	11,30	10,80	122,04	3				146			37	183		1					1	1
A.13	6,30	17,50	110,25	3				151			38	189		1					1	1
A.14	12,60	11,00	138,60	3				181			45	227		1					1	1
A.15	27,80	33,31	926,02	7/4		3475				233		3708		30			35			35
A.16	5,90	20,50	120,95	3				170			42	212		1					1	1
A.17	5,70	20,50	116,85	3				164			41	205		1					1	1
A.18	5,70	20,50	116,85	3				164			41	205		1					1	1
A.19	5,70	20,50	116,85	3				164			41	205		1					1	1
A.20	5,90	22,00	129,80	3				170			42	212		1					1	1
			6.705		3.131	6577	3543	2643	530	386	1054	17865	16	107	123	42	68	21	14	145

PLOT B					BVO in m2				Werken		1970		Parkeren norm			Woningaantal				
plotnummer	A	B	Kavel	Lagen	SH	Koop	Marktkavel	Zelfbouw	BOG UA	BOG in plint	BOG 10/20%	Totaal	SH	Overig	Totaal	SH	Koop	Markt	Zelfbouw	Totaal
B.1 SH	36,55	27,82	1016,82		3345							3345	17			47				47
B.2	15,80	27,82	439,56	7/5			1777				197	1974		16				10		10
B.3	15,80	27,82	439,56	6,5			1777				197	1974		16				11		11
B.4 SH	34,12	36,80	1255,62	4	3321							3321	17			49				49
B.5	12,93	26,02	336,44	3					931			931		7						0
B.6	23,30	31,60	736,28	8/5		3303				121		3424		27			34			34
B.7	15,80	30,60	483,48	6/5			1563				174	1737		14				11		11
B.8	6,00	19,80	118,80	4				230			58	288		1					1	1
B.9	6,00	19,80	118,80	4				230			58	288		1					1	1
B.10	6,00	19,80	118,80	4				230			58	288		1					1	1
B.11	6,00	19,80	118,80	4				230			58	288		1					1	1
B.12	12,00	10,80	129,60	3				156			39	194		1					1	1
B.13	12,00	10,80	129,60	3				156			39	194		1					1	1
B.14	15,80	30,40	480,32	6,5			1755				195	1950		16				11		11
B.15	23,30	31,90	738,47	9/5		3967				121		4088		33			33			33
B.16	5,40	20,10	108,54	4				173			43	216		1					1	1
B.17	5,40	20,10	108,54	4				173			43	216		1					1	1
B.18	5,40	20,20	109,08	3				130			32	162		1					1	1
B.19	5,40	20,20	109,08	3				130			32	162		1					1	1
B.20	10,80	10,80	116,64	3				156			39	194		1					1	1
B.21	5,40	17,50	94,50	3				130			32	162		1					1	1
B.22	5,40	17,50	94,50	3				130			32	162		1					1	1
			7.402		6656	7270	6872	2252	931	242	1327	25560	33	142	175	96	67	43	13	219

PLOT C					BVO in m2				Werken				Parkeren norm			Woningaantal				
plotnummer	A	B	Kavel	Lagen	SH	Koop	Marktkavel	Zelfbouw	BOG UA	BOG in plint	BOG 10/20%	Totaal	SH	Overig	Totaal	SH/MSH	Koop	Markt	Zelfbouw	Totaal
C.1			1205,00	10/5/3			6.701			40		6.741		54				60		60
C.2			470,00	6			1830					1.830		15				10		10
C.3			791,50	8					3.891			3.891		31						0
C.6	5,70	20,50	116,85	3				164			41	205		1					1	1
C.7	5,70	20,50	116,85	3				164			41	205		1					1	1
C.8	5,70	20,50	116,85	3				164			41	205		1					1	1
C.9	5,70	26,30	149,91	3				164			41	205		1					1	1
C.10	6,00	26,30	157,80	3				173			43	216		1					1	1
C.11	15,80	31,42	496,44	5,5			1510				168	1.678		13				8		8
C.12	6,00	19,42	116,52	4					396			396		3					1	1
C.13	6,00	19,42	116,52	3				173			43	216		1					1	1
C.14			633,60	7		3029				100		3.129		25			12			12
C.15	17,00	30,60	520,20	5			1.045			40		1.085		16				23		23
C.16	5,40	20,00	108,00	3				140			35	175		1					1	1
C.17	5,40	20,00	108,00	3				140			35	175		1					1	1
C.18	5,40	19,00	102,60	4				187			47	233		1					1	1
C.19	5,40	19,00	102,60	4				187			47	233		1					1	1

[redacted]

Studioninedots

C.20	5,40	19,00	102,60	3				140			35	175		1				1	1
C.21	5,40	19,00	102,60	3				140			35	175		1				1	1
C.22	10,80	10,80	116,64	3				140			35	175		1				1	1
C.23	9,25	14,80	136,90	3				156			39	194		1				1	1
C.24	5,40	18,00	97,20	3				140			35	175		1				1	1
C.25	5,40	18,00	97,20	3				140			35	175		1				1	1
C.26	33,72	38,50	1298,22	7					530			530		4					0
			7.381		0	3029	11986	2511	4817	180	795	23318	0	177	177	0	12	101	17	130

TOTAAL				9.797	16876	22401	7406	6278	808	3176	**66742**	49	426	**475**	138	147	165	44	**494**
TOTAAL WONEN				9.797	16876	22401	7406				**56480**								
TOTAAL WERKEN								6278	808	3176	**10263**								

Park. Berekend volgens 4e partiele herziening op bestemmingsplan

* Indien op de beoogde zelfbouwkavels meervoudige zelfstandige woningen ontstaan wijzigt de parkeernorm in 1 pp/125 m2 BVO.

Kaveluitgiftee excl. mandelig	21.487

FSI	2,3	Basis	
% werken	15%	Basis	
parkeernorm SH	1 per	200	
parkeernorm markt	1 per	125	
parkeernorm werken	1 per	125	

Berekend FSI	2,29		
Berekend % werken	15%		

Plangebied	m2	FSI	BVO m2
Nedcoat	7760	2,3	17848
Airproducts	20951	2,3	48187
Afronding			115
Klaverweg	385	2,3	886
Totaal BVO	29096	2,3	67036

Studioninedots

TOELICHTING OP DE BEPALING VAN DE ERFPACHTCANONS

versie 11-12-2017

Dossier	E 59/3
Plannummer	
Tekeningnummer	
Adres	Asterweg 49, Distelweg 99, 105, 107, 109 en Klaverweg 9-10
Buurtcode/locatie	N71
Kaveloppervlak	26.717 m² excl. uitgeefbaar Klaverweg

Overeengekomen lumpsum AirProducts 2012:	[redacted]
Grondwaarde NedCoat Distelweg 109 tot 2012	[redacted]
Index tot 1-1-2018 (gem.)	
Toe te delen grondwaarde (2018)	[redacted]

kavel nummer	Bestemming	Aantal	Meeteenheid	Meeteenheid	Eenheids-prijs	Factor	Grondwaarde volgens Gpb - splitsing	Boekwaarde	canon i.v.m. beëindiging
A.01	Parkeren	254		254 p.p.	€ 220	1	€ [redacted]	€ 536,73	€ 98,38
A.01	Werken UA	1	530 m² bvo	530 m² bvo	€ 36	1	€	€ 183,65	€ 33,66
A.02	Meergez.won. (CPO)	11	1.980 m² bvo	1.485 m² gbo	€ 229	1	€	€ 3.271,56	€ 599,67
A.02	Werken	1	220 m² bvo	220 m² bvo	€ 114	1	€	€ 241,27	€ 44,22
A.03	Meergez.won. (SH)	41	3.131 m² bvo	2.348 m² gbo	€ 27	1	€	€ 613,84	€ 112,52
A.04	Eengez.won. (PO)	1	189 m² bvo	142 m² gbo	€ 260	1	€	€ 381,39	€ 69,91
A.05	Eengez.won. (PO)	1	189 m² bvo	142 m² gbo	€ 260	1	€	€ 381,39	€ 69,91
A.06	Eengez.won. (PO)	1	189 m² bvo	142 m² gbo	€ 260	1	€	€ 381,39	€ 69,91
A.07	Meergez.won. (VSK)	33	3.102 m² bvo	2.327 m² gbo	€ 229	1	€	€ 5.125,44	€ 939,48
A.07	Werken	1	153 m² bvo	153 m² bvo	€ 114	1	€	€ 167,79	€ 30,76
A.08	Meergez.won. (CPO)	10	1.563 m² bvo	1.172 m² gbo	€ 229	1	€	€ 2.582,55	€ 473,38
A.08	Werken	1	174 m² bvo	174 m² bvo	€ 114	1	€	€ 190,82	€ 34,98
A.09	Eengez.won. (PO)	1	307 m² bvo	230 m² gbo	€ 260	1	€	€ 619,51	€ 113,56
A.10	Eengez.won. (PO)	1	307 m² bvo	230 m² gbo	€ 260	1	€	€ 619,51	€ 113,56
A.11	Eengez.won. (PO)	1	484 m² bvo	363 m² gbo	€ 260	1	€	€ 976,69	€ 179,03
A.12	Eengez.won. (PO)	1	183 m² bvo	137 m² gbo	€ 260	1	€	€ 369,29	€ 67,69
A.13	Eengez.won. (PO)	1	189 m² bvo	142 m² gbo	€ 260	1	€	€ 381,39	€ 69,91
A.14	Eengez.won. (PO)	1	226 m² bvo	170 m² gbo	€ 260	1	€	€ 456,06	€ 83,60
A.15	Meergez.won. (VSK)	27	3.475 m² bvo	2.606 m² gbo	€ 229	1	€	€ 5.741,75	€ 1.052,45
A.15	Werken	1	233 m² bvo	233 m² bvo	€ 114	1	€	€ 255,52	€ 46,84
A.16	Eengez.won. (PO)	1	212 m² bvo	159 m² gbo	€ 260	1	€	€ 427,81	€ 78,42
A.17	Eengez.won. (PO)	1	205 m² bvo	154 m² gbo	€ 260	1	€	€ 413,68	€ 75,83
A.18	Eengez.won. (PO)	1	205 m² bvo	154 m² gbo	€ 260	1	€	€ 413,68	€ 75,83
A.19	Eengez.won. (PO)	1	205 m² bvo	154 m² gbo	€ 260	1	€	€ 413,68	€ 75,83
A.20	Eengez.won. (PO)	1	212 m² bvo	159 m² gbo	€ 260	1	€	€ 427,81	€ 78,42
B.01	Meergez.won. (SH)	46	3.345 m² bvo	2.509 m² gbo	€ 27	1	€	€ 655,79	€ 120,21
B.02	Meergez.won. (CPO)	16	1.777 m² bvo	1.333 m² gbo	€ 229	1	€	€ 2.936,14	€ 538,19
B.02	Werken	1	197 m² bvo	197 m² bvo	€ 114	1	€	€ 216,04	€ 39,60
B.03	Meergez.won. (CPO)	16	1.777 m² bvo	1.333 m² gbo	€ 229	1	€	€ 2.936,14	€ 538,19
B.03	Werken	1	197 m² bvo	197 m² bvo	€ 114	1	€	€ 216,04	€ 39,60
B.04	Meergez.won. (SH)	46	3.321 m² bvo	2.491 m² gbo	€ 27	1	€	€ 651,09	€ 119,34
B.05	Werken UA	1	931 m² bvo	931 m² bvo	€ 36	1	€	€ 322,60	€ 59,13
B.06	Meergez.won. (VSK)	36	3.303 m² bvo	2.477 m² gbo	€ 229	1	€	€ 5.457,56	€ 1.000,35
B.06	Werken	1	121 m² bvo	121 m² bvo	€ 114	1	€	€ 132,70	€ 24,32
B.07	Meergez.won. (CPO)	11	1.563 m² bvo	1.172 m² gbo	€ 229	1	€	€ 2.582,55	€ 473,38
B.07	Werken	1	174 m² bvo	174 m² bvo	€ 114	1	€	€ 190,82	€ 34,98
B.08	Eengez.won. (PO)	1	288 m² bvo	216 m² gbo	€ 260	1	€	€ 581,17	€ 106,53
B.09	Eengez.won. (PO)	1	288 m² bvo	216 m² gbo	€ 260	1	€	€ 581,17	€ 106,53
B.10	Eengez.won. (PO)	1	288 m² bvo	216 m² gbo	€ 260	1	€	€ 581,17	€ 106,53
B.11	Eengez.won. (PO)	1	288 m² bvo	216 m² gbo	€ 260	1	€	€ 581,17	€ 106,53
B.12	Eengez.won. (PO)	1	195 m² bvo	146 m² gbo	€ 260	1	€	€ 393,50	€ 72,13
B.13	Eengez.won. (PO)	1	195 m² bvo	146 m² gbo	€ 260	1	€	€ 393,50	€ 72,13
B.14	Meergez.won. (CPO)	16	1.755 m² bvo	1.316 m² gbo	€ 229	1	€	€ 2.899,79	€ 531,53
B.14	Werken	1	195 m² bvo	195 m² bvo	€ 36	1	€	€ 67,57	€ 12,39
B.15	Meergez.won. (VSK)	37	3.967 m² bvo	2.975 m² gbo	€ 229	1	€	€ 6.554,69	€ 1.201,45
B.15	Werken	1	121 m² bvo	121 m² bvo	€ 114	1	€	€ 132,70	€ 24,32
B.16	Eengez.won. (PO)	1	216 m² bvo	162 m² gbo	€ 260	1	€	€ 435,88	€ 79,90
B.17	Eengez.won. (PO)	1	216 m² bvo	162 m² gbo	€ 260	1	€	€ 435,88	€ 79,90
B.18	Eengez.won. (PO)	1	162 m² bvo	122 m² gbo	€ 260	1	€	€ 326,91	€ 59,92
B.19	Eengez.won. (PO)	1	162 m² bvo	122 m² gbo	€ 260	1	€	€ 326,91	€ 59,92
B.20	Eengez.won. (PO)	1	195 m² bvo	146 m² gbo	€ 260	1	€	€ 393,50	€ 72,13
B.21	Eengez.won. (PO)	1	162 m² bvo	122 m² gbo	€ 260	1	€	€ 326,91	€ 59,92
B.22	Eengez.won. (PO)	1	162 m² bvo	122 m² gbo	€ 260	1	€	€ 326,91	€ 59,92
C.01	Meergez.won. (VSH)	60	6.701 m² bvo	5.026 m² gbo	€ 204	1	€	€ 9.862,22	€ 1.807,72
C.01	Werken	1	40 m² bvo	40 m² bvo	€ 114	1	€	€ 43,87	€ 8,04
C.02	Meergez.won. (CPO)	10	1.830 m² bvo	1.373 m² gbo	€ 229	1	€	€ 3.023,71	€ 554,24
C.03	Werken	1	3.691 m² bvo	3.691 m² bvo	€ 36	1	€	€ 1.348,27	€ 247,14
C.06	Eengez.won. (PO)	1	205 m² bvo	154 m² gbo	€ 260	1	€	€ 413,68	€ 75,83
C.07	Eengez.won. (PO)	1	205 m² bvo	154 m² gbo	€ 260	1	€	€ 413,68	€ 75,83
C.08	Eengez.won. (PO)	1	205 m² bvo	154 m² gbo	€ 260	1	€	€ 413,68	€ 75,83
C.09	Eengez.won. (PO)	1	205 m² bvo	154 m² gbo	€ 260	1	€	€ 413,68	€ 75,83
C.10	Eengez.won. (PO)	1	216 m² bvo	162 m² gbo	€ 260	1	€	€ 435,88	€ 79,90
C.11	Meergez.won. (CPO)	8	1.678 m² bvo	1.259 m² gbo	€ 229	1	€	€ 2.772,56	€ 508,21
C.12	Werken UA	1	396 m² bvo	396 m² bvo	€ 36	1	€	€ 137,22	€ 25,15
C.13	Eengez.won. (PO)	1	216 m² bvo	162 m² gbo	€ 260	1	€	€ 435,88	€ 79,90
C.14	Meergez.won. (VSK)	12	3.029 m² bvo	2.272 m² gbo	€ 229	1	€	€ 5.004,83	€ 917,37
C.14	Werken	1	100 m² bvo	100 m² bvo	€ 114	1	€	€ 109,67	€ 20,10
C.15	Meergez.won. (VSH)	23	1.945 m² bvo	1.459 m² gbo	€ 27	1	€	€ 381,32	€ 69,90
C.15	Werken	1	40 m² bvo	40 m² bvo	€ 114	1	€	€ 43,87	€ 8,04
C.16	Eengez.won. (PO)	1	175 m² bvo	131 m² gbo	€ 260	1	€	€ 353,14	€ 64,73
C.17	Eengez.won. (PO)	1	175 m² bvo	131 m² gbo	€ 260	1	€	€ 353,14	€ 64,73
C.18	Eengez.won. (PO)	1	234 m² bvo	176 m² gbo	€ 260	1	€	€ 472,20	€ 86,55
C.19	Eengez.won. (PO)	1	234 m² bvo	176 m² gbo	€ 260	1	€	€ 472,20	€ 86,55
C.20	Eengez.won. (PO)	1	175 m² bvo	131 m² gbo	€ 260	1	€	€ 353,14	€ 64,73
C.21	Eengez.won. (PO)	1	175 m² bvo	131 m² gbo	€ 260	1	€	€ 353,14	€ 64,73
C.22	Eengez.won. (PO)	1	175 m² bvo	131 m² gbo	€ 260	1	€	€ 353,14	€ 64,73
C.23	Eengez.won. (PO)	1	195 m² bvo	146 m² gbo	€ 260	1	€	€ 393,50	€ 72,13
C.24	Eengez.won. (PO)	1	175 m² bvo	131 m² gbo	€ 260	1	€	€ 353,14	€ 64,73
C.25	Eengez.won. (PO)	1	175 m² bvo	131 m² gbo	€ 260	1	€	€ 353,14	€ 64,73
C.26	Werken UA	1	530 m² bvo	530 m² bvo	€ 36	1	€	€ 183,65	€ 33,66
C.26	Parkeren	264		264 p.p.	€ 220	1	€	€ 557,86	€ 102,25
Totaal			**66.744 m² bvo**				€ [redacted]	**€ 87.016,41**	**€ 15.950,00**

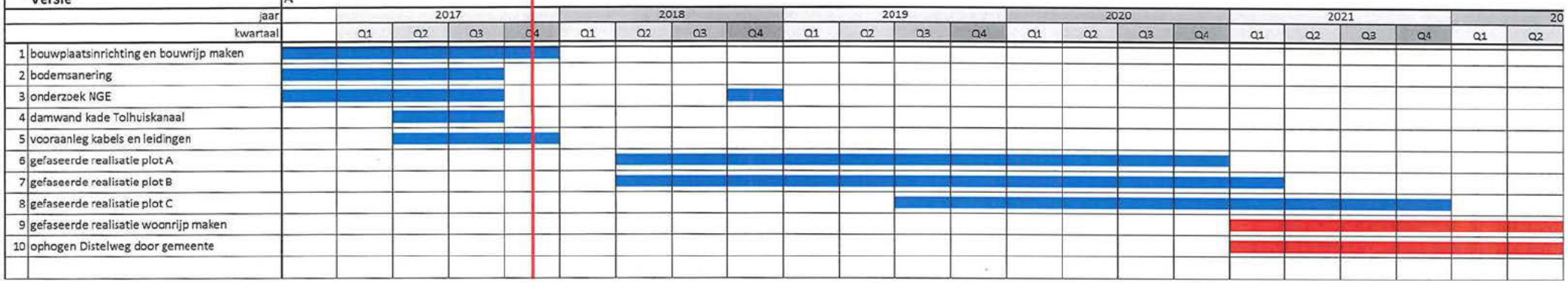
Opmerking:

1) Grondprijs volgens advies 2017-3568.
Maximaal te realiseren 66.744 m² b.v.o.

[redacted]

Opdrachtgever:	de Alliantie Ontwikkeling
Werk:	Buiksloterham - Cityplots, Amsterdam
Kenmerk:	Bijlage 8 SOK
Datum:	20-nov-17
Datum gewijzigd	008-dec-17
Versie	A

de Alliantie
hart voor wonen



[redacted]

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Stichting de Alliantie
t.a.v. de directie
Jan van der Heijdenstraa t36 1221 EJ Hilversum

Datum	<<< 2018	Projectnaam: Buikersloterham B1 Cityplot
Ons kenmerk	2016-115	Plannummer: 52670
Dossiernummer	EW6454/1	
Behandeld door	[redacted] (afdeling Erfpacht en Uitgifte)	
	[redacted]@amsterdam.nl	

Bijlagen
Splitsingstekening nummer @,
Tekening uitgifte nummer 2016-038 d.d. 13 april 2017
Tekening mandelig binnenterrein nummer 2015-601 d.d. 19 februari 2018
Situatie tekening Plot B datum 15-01-2018 nummer 2017-118 d.d. 15 januari 2018
financieel overzicht van >,
Algemene Bepalingen 1998 Amsterdam
Nadere informatie bij uitgifte (inhoud nader te bepalen op basis van door de Alliantie aan te leveren gegevens)

Onderwerp aanbieding tot 1) beëindiging van erfpachtrecht E 59/47 en 2) erfpachtuitgifte van appartementsrechten sociale huurwoningen onder de AB1998 gelegen aan de Distelweg te Amsterdam

Deze conceptaanbieding d.d. 15 maart 2018 is gebaseerd op de Samenwerkingsovereenkomst zoals deze op dit moment in concept is opgesteld. De aanbieding is bedoeld als bijlage bij voornoemde overeenkomst. De financiële gegevens, voorzover opgenomen, zullen nog wijzigen als gevolg van Indexatie en/of gewijzigde canonpercentages. Mochten er nog wijzigingen in het project danwel anderszins plaatsvinden behoudt de gemeente zich het recht voor deze aanbieding aan te passen.

[redacted]

Geachte directie,

De Alliantie is erfpachter van een aantal erfpachtrechten aan de Distelweg te Amsterdam. Met u zijn gesprekken gevoerd over de transformatie van voornoemde erfpachtrechten, hetgeen heeft geresulteerd in de Samenwerkingsovereenkomst tussen de Alliantie en de Gemeente van @ (hierna: 'de SOK'). De SOK bepaalt onder andere dat de percelen waarop de huidige aan u toebehorende erfpachtrechten zijn gevestigd, na herverkaveling, opnieuw aan u in erfpacht worden aangeboden. Daarbij zal de bestemming van de erfpachtrechten conform uw verzoek en binnen de kaders van het actuele gemeentelijke gronduitgiftebeleid en de geldende publiekrechtelijke regelgeving worden aangepast. Door het doen van deze aanbieding geeft de gemeente uitvoering aan de tussen partijen tot stand gekomen SOK.

Onder verwijzing naar de SOK en de aanbieding tot Samenvoeging en Splitsing d.d. @ met kenmerk 2017-3450 doe ik u hierbij toekomen de aanbieding tot 1. Beëindiging van het erfpachtrecht E 59/47 (op tekening 2017-118 d.d. 15-01-2018 aangegeven met B1) en 2. Uitgifte in erfpacht van door de gemeente gevormde appartementsrechten. Alvorens tot uitgifte van het perceel over te gaan, zal het perceel door de gemeente worden gesplitst in appartementsrechten conform de door u aangeleverde splitsingsstructuur.

Deze te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op tekening nummer 2016-038 d.d. 13-04-2017 met enkele lijnarcering en kruisarcering aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementen A-1 tot en met A-47 bied ik u hierbij in erfpacht aan. Het perceel is gelegen aan de Distelweg te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 10572 en ged. 10571, tezamen groot ongeveer 1.016 m². Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten ook aangeduid als "de onroerende zaak" en het te bebouwen terrein en de daarop te bouwen opstallen ook aangeduid als "het appartementencomplex".

De onroerende zaak wordt aan u in erfpacht aangeboden onder de hierna uitgewerkte voorwaarden, tegen een jaarlijkse vergoeding (canon). Deze canon dient voor het eerste erfpachttijdvak bij vooruitbetaling te worden voldaan. Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtbestemming: 47 meergezinswoningen sociale huur, in totaal 3.345 m² bvo (2.509 m² go) Canon:€ @ Afkoopsom 52 jaar (exclusief BTW): € @ Afkoopsom 77 jaar (exclusief BTW): € @ Geplande ingangsdatum: @ 2018

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 akkoord te gaan met de beëindiging van het erfpachtrecht E59/47, de splitsing in appartementsrechten en de onroerende zaak aan u in erfpacht uit te geven. Ik wijs u er nadrukkelijk op dat het besluit tot beëindiging, appartementensplitsing en uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan het bestuur.

BEEINDIGING EN UITGIFTE

Met de acceptatie van de aanbieding tot Samenvoeging en Splitsing d.d. @met kenmerk 2017-3450 zijn de gemeente en De Alliantie overeengekomen de bestaande erfpachtrechten samen te

[redacted]

voegen tot één erfpachtrecht waar de Algemene Bepalingen 2000 (AB2000) op van toepassing zijn en dit erfpachrecht vervolgens te splitsen in 51 erfpachtrechten.

Beëindiging erfpachtrecht E59/47

Erfpachtrecht E59/47 (op tekening nummer 2017-118 d.d. 15-01-2018 aangegeven met B1) wordt beëindigd per datum aktepassering. De afstand doening zal direct worden gevolgd door de splitsing in appartementsrechten en vervolgens door de uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten, zoals hierna uitgewerkt.

De afstand van het recht vindt uitdrukkelijk plaats om niet, dit betekent dat erfpachter afstand doet van elk recht tot vergoeding van schade of kosten die het gevolg zijn van deze beëindiging, daaronder uitdrukkelijk verstaan afstand van een eventuele aanspraak op een vergoeding van de waarde van het recht of de opstallen zoals opgenomen in toepasselijke bijzondere en/of algemene voorwaarden en zoals neergelegd in titel 7 van Boek 5 BW.

U betaalde voor het erfpachtrecht E 59/47 uw canon op 1 januari en 1 juli (vervaldata). Als u al canon heeft betaald, die vanwege de beëindiging van het erfpachtrecht achteraf onverschuldigd is, dan wordt die teveel betaalde canon aan u terugbetaald.

U bent met de gemeente overeengekomen dat bij (her)uitgifte géén afkoopsom wordt gerestitueerd in verband met vroegtijdige beëindiging van een erfpachtrecht (zie artikel 13.5 van de SOK). Voor de financiële gegevens met betrekking tot het te beëindigen recht verwijs ik naar de aanbieding tot Samenvoeging en Splitsing d.d. @ met kenmerk 2017-3450.

UITGIFTE

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Met u is de volgende splitsingstructuur overeengekomen:

Splitsing	Bestemming	m² gbo
A1 tot en met A46	47 meergezinswoningen Sociale Huur c.a.	3.345 m² bvo (2.509 m² go)

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). Om vóór de ingangsdatum van de erfpacht de bestuurlijke besluitvorming inzake de splitsing in appartementsrechten en de erfpachtuitgifte te kunnen nemen, heb ik de concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens uiterlijk twee maanden voor de ingangsdatum nodig. De kosten die met de splitsing in appartementsrechten gepaard gaan komen voor uw rekening.

MANDELIG BINNENTERREIN

Deze aanbieding hangt samen met de aanbieding van het erfpachtrecht bestemd tot binnenterrein (d.d. @ met kenmerk 2016-1192) welk terrein zal moeten worden bestemd tot mandeligheid (mandelige zaak). Deze aanbieding zal gelijktijdig met onderhavige aanbieding worden ondertekend en de erfpachter is van de inhoud van deze aanbieding op de hoogte.

[redacted]

Het erfpachtrecht ziet op het binnenterrein op tekening d.d. 19-02-2018 met nummer 2016-601 met enkele lijnarcering aangegeven. Het appartementencomplex B1 grenst aan dit binnenterrein alsmede de kavels B2, B3, B4,B5, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13 , B14 , B 15, B16, B17, B18 , B19, B20, B21 en B22.
Het binnenterrein is bestemd tot gemeenschappelijke ontsluitingsweg en groenvoorziening ten behoeve van de aanliggende kavels en dient overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt. Dit, voor gemeenschappelijk gebruik bestemde binnenterrein dient ten behoeve van onderhavige kavel B1 alsmede voor de overige omringende kavels B2, B3, B4,B5, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13 , B14 , B15, B16, B17 , B18 , B19, B20, B21 en B22 , te worden bestemd tot mandeligheid als bedoeld in artikel 60 en verder van boek 5 BW. De erfpachter van onderhavige kavel is alsdan op grond van de wet verplicht deelgenoot in de mandeligheid. Het aandeel in de mandeligheid is slechts overdraagbaar tezamen met de overdracht van de erfpacht ten behoeve waarvan de mandeligheid mede is gevestigd of –indien de erfpacht op een kavel in appartementsrechten is gesplitst– samen met de overdracht van het appartementsrecht mede omvattend een onverdeeld aandeel in de erfpacht ten behoeve waarvan de mandeligheid mede is gevestigd. De voorwaarden waaronder het mandelige erfpachtterrein is uitgegeven, zijn opgenomen in de erfpachtvoorwaarden van het mandelige terrein.

PARKEREN EN PARKEERVERGUNNING

De ontwikkeling kenmerkt zich door het ontbreken van parkeerplaatsen in de openbare ruimte binnen het plangebied. Tevens bestaat de mogelijkheid dat in de toekomst voor het omringende gebied een parkeerregime wordt ingevoerd, waarbij de adressen van dit project mogelijk uitgesloten zullen worden van het verkrijgen van een parkeervergunning voor bewoners. Bij verhuur dient u dit onderdeel nadrukkelijk ter kennis van de huurders te brengen.
Verder is de Alliantie verplicht binnen het gehele plangebied zoveel parkeerplaatsen te realiseren als conform de parkeernorm uit het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat u bij de ontwikkeling van onderhavig perceel conform het bestemmingsplan tenminste 17 parkeerplaatsen. Omdat u heeft besloten deze parkeerplaatsen niet te realiseren ter plaatse van het bij deze uitgifte betrokken perceel, dient u deze parkeerplaatsen elders door middel van een gebouwde parkeervoorziening binnen het plangebied te realiseren. De planning is om de te realiseren parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkeling van B1 te situeren in de nog te realiseren en gelijk met de oplevering van de eerste overige bebouwing in het plangebied in gebruik te nemen parkeergarage op kavel Blok A1 (ingang recht naar verwachting d.d. @).
De gemeente verwijst u in dit verband naar de afspraken die zij met u heeft gemaakt en welke zijn vastgelegd in de SOK.

ERFPACHTVOORWAARDEN

De uitgifte in erfpacht vindt plaats 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 (hierna: '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'). Deze Algemene Bepalingen 1998 treft u hierbij aan. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 1998 met de toelichting daarop en het Uitvoeringsbesluit 2008 alsmede overige informatie downloaden via onze website:
http://www.amsterdam.nl/wonen- leefomgeving/erfpacht.

Op grond van de Algemene Bepalingen geeft de gemeente de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht uit tegen een canon. Deze canon dient voor het eerste erfpachttijdvak bij

[redacted]

vooruitbetaling te worden voldaan. 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 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 1998, zijn bij deze uitgifte de volgende bijzondere bepalingen van toepassing:

Op grond van de Algemene Bepalingen 1998 dient u de canon af te kopen (afkoopsom). U kunt kiezen om af te kopen voor een tijdvak van 52 of 77 jaar. U kunt uw keuze op het bericht van acceptatie aangeven. Artikel 1 van de bijzondere bepalingen zal in de akte vestiging van het erfpachtrecht aan uw keuze te worden aangepast. Indien u kiest voor een eerste erfpachttijdvak van 77 jaar, zal de volgende bijzondere bepaling op de erfpacht van toepassing zijn:

1a. overeenkomstig artikel II sub b van het Uitvoeringsbesluit 2008, zal in afwijking van artikel 2 lid k van de Algemene Bepalingen 1998, het eerste erfpachttijdvak 77 jaar duren;
1b. in verband met het onder 1a. gestelde zal overeenkomstig artikel II sub b van het Uitvoeringsbesluit 2008, in afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de Algemene Bepalingen 1998, de eerste bouwbloksgewijze aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau plaatsvinden na zeven jaren en vervolgens na verloop van telkens vijf jaren tot het einde van het tijdvak;

Indien u kiest voor een eerste erfpachttijdvak van 52 jaar, zal de volgende bijzondere bepaling op de erfpacht van toepassing zijn:

1a. overeenkomstig artikel II sub c van het Uitvoeringsbesluit 2008, zal in afwijking van artikel 2 lid k van de Algemene Bepalingen 1998, het eerste erfpachttijdvak 52 jaar duren;
1b. in verband met het onder 1a. gestelde zal overeenkomstig artikel II sub c van het Uitvoeringsbesluit 2008, in afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de Algemene Bepalingen 1998, de eerste bouwbloksgewijze aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau plaatsvinden na zeven jaren en vervolgens na verloop van telkens vijf jaren tot het einde van het tijdvak;

2. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de feitelijke en juridische staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
   A de zaak bij aanvang van de erfpacht vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren.
   B de gemeente is niet verantwoordelijk voor schade voorvloeiende uit de aanwezigheid van funderingen, funderingsresten en/of andere obstakels, welke de bouw hinderen danwel het gebruik van de grond beperken. Erfpachter vrijwaart de gemeente van elke aansprakelijkheid in deze;
   C alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
   D de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
   E deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming en met inachtneming van in het hierna onder III gestelde geschikt is voor de in de bijzondere bepaling 3a en 4a genoemde bestemmingen;
      I. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:

[redacted]

1. de uitgevoerde sanering van het perceel volgens het leeflaagprincipe, waarbij op de, na ontgravingen aanwezige verontreinigde grondlagen, een schone leeflaag van tenminste 1,0 meter is aangebracht met daaronder een geotextiel;
2. de staat waarin het terrein zich ten tijde van de levering bevindt. De bodem onder het geotextiel is licht (tot sterk) verontreinigd. De kwaliteit van de bodem onder en boven de leeflaag ter plaatse van de woningen is middels een nulonderzoek bepaald , dit nulonderzoek is aan de notariele akte gehecht en met de akte in de openbare registers ingeschreven;
3. de na te noemen beperkingen in het gebruik;
   a. de leeflaag moet in stand worden gehouden. Wanneer de leeflaag wordt doorgraven of wanneer (graaf)werkzaamheden worden verricht dan is het noodzakelijk om een melding vanuit het Besluit Uniforme Saneringen (zogenaamde BUS-melding) te verrichten of een saneringsplan op te laten stellen dat beschikt moet worden (vanuit de Wet bodembescherming);
   b. vanwege de vereiste drooglegging mogen de woningen niet met een kruipruimte worden gebouwd;

II. erfpachter verklaart de gemeente te vrijwaren van schade- en compensatieaanspraken van hemzelf, zijn huurders en eventuele derde belanghebbenden uit hoofde van de hierna onder III aan de erfpachter opgelegde verplichtingen en gebruiksbeperkingen;

III. in verband met de milieuhygiënische bodemgesteldheid, de saneringswijze en de na deze sanering in de grondlagen onder de leeflaag aanwezige bodemverontreiniging dient de erfpachter de volgende restricties en aanwijzingen in acht te nemen teneinde te garanderen, dat op het terrein en/of de daarop te realiseren opstallen geen concentraties van schadelijke stoffen zullen optreden boven de door de GGD opgestelde Gezondheidsnormen:
onverminderd zijn eigen verantwoordelijkheden met betrekking tot het functioneren van de leeflaag is de erfpachter verplicht:
   1. de dikte en de kwaliteit van de leeflaag te handhaven;
   2. eventuele terreinophogingen uit te voeren met schone grond, hetgeen hij tot 1 jaar na het opbrengen van de terreinophoging aan de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (hierna: bevoegd gezag) aan moet kunnen tonen door middel van een keuring conform het Bouwstoffenbesluit of een overig door het bevoegd gezag goed te keuren bewijsmiddel;
   3. bij voorgenomen ontgravingen in de leeflaag aan het bevoegd gezag melding te doen en in dat kader door het bevoegd gezag gegeven aanwijzingen op te volgen;
   4. aan de uitvoering van het (na)zorgplan medewerking te verlenen,
   5. toe te laten dat (periodiek) luchtmetingen en inspecties worden verricht en
   6. aan aanwijzingen van of namens het bevoegd gezag uitvoering te geven;

3a. het erfpachtrecht omvat 47 appartementsrechten en is bestemd tot 47 meergezinshuurwoningen in de sociale sector c.a. van in totaal 2.509 m² gebruiksoppervlak (go);

3b. de onbebouwde terreingedeelten zijn bestemd tot tuin, met uitzondering van de onbebouwde delen tussen de gevellijn van de op dit erfpachtperceel te realiseren/ gerealiseerde bebouwing en het trottoir, zoals op tekening nr. 2016-038 met puntraster arcering aangegeven.
Dit zijn zogeheten margestroken; deze terreingedeelten mogen niet worden bebouwd en dienen door de gezamenlijke erfpachters, conform de aanwijzingen van de gemeente, en door en voor rekening van de erfpachters te worden ingericht, beheerd en onderhouden;

[redacted]

3c. de erfpachter is verplicht de erfpachtrechten overeenkomstig de onder 3a. en 3b. genoemde bestemming(en) te gebruiken;

3d. de erfpachter is verplicht om deelgenoot te worden in de mandeligheid met betrekking tot het op tekening nummer 2015-601 d.d. 19 februari 2018 met lijnarcering aangegeven binnenterrein, welk terrein eveneens in erfpacht is uitgegeven. De erfpachter verklaart bekend te zijn met de op dit erfpachtrecht toepasselijke voorwaarden.

4. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
   - ✓ de verplichting de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, 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 14, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 1998 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;

5a. de erfpachter is verplicht om gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten 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;

5b. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 18 maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;

5c. van het gestelde onder de leden a en b mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;

6a. de erfpachter is verplicht de opstal(len) geschikt te maken voor aansluiting op het stadsverwarmingsnet en een aansluiting voor stadsverwarming te laten realiseren, tenzij de erfpachter een duurzamer alternatief realiseert, dan wel energieneutraal bouwt;

6b. de erfpachter is verplicht de gerechtigde tot de stadsverwarmingsinstallatie te allen tijde toegang te verlenen ten behoeve van aanleg, inspectie, onderhoud, reparatie en vervanging;

7. 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; het betreft kleine overbouwingen zoals dakoverstekken, hemelwaterafvoeren, Franse balkons e.d.; grotere overbouwingen vallen hier niet onder;

8a. de in artikel 17 eerste lid van de Algemene Bepalingen 1998 beschreven gedoogplicht is mede van toepassing ten aanzien van op, in, aan of boven het terrein en de opstallen aanwezige leidingen, kabels, vezels of andere inrichtingen voor communicatieve en/of andere nutsdoeleinden, welke door een van gemeentewege aangewezen derde zijn aangebracht. De erfpachter is verplicht, wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast, toe te laten, dat de eerder genoemde voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd door of vanwege de van gemeentewege aangewezen derde;

8b. de in artikel 17 tweede lid van de Algemene Bepalingen 1998 beschreven plicht tot schadevergoeding is mede van toepassing op de krachtens het voorgaande lid aangewezen derde;

9a. de erfpachter is verplicht aan Burgemeester en Wethouders schriftelijk te melden dat hij voornemens is de, op het hierbij in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde terrein, te realiseren sociale huurwoningen boven de vastgestelde huurtoeslaggrens te verhuren;

[redacted]

9b. vanaf de datum waarop de onder lid a. bedoelde huurwoningen worden verhuurd boven de vastgestelde huurtoeslaggrens, kan de canon voor de huurwoningen van de onderhavige erfpacht worden aangepast aan het alsdan geldende grondprijspeil voor markthuurwoningen;

9c. indien de erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke melding aan Burgemeester en Wethouders haar sociale huurwoningen boven de geldende huurtoeslaggrens verhuurt, zal Burgemeester en Wethouders, met inachtneming van artikel 27 van de Algemene Bepalingen 1998, een boete opleggen van € 10.000 per woning;

U dient ervoor te zorgen dat de uit de Algemene Bepalingen 1998, het Uitvoeringsbesluit 2008 en uit de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruikers(s) van toepassing zullen zijn.

AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX

De gemeente wordt in de gelegenheid gesteld om na afloop van de sanering en voorafgaand aan (her)uitgifte een zogenaamde 'nulmeting' te (laten) verrichten voor rekening en risico van de Alliantie om zo zelfstandig de kwaliteit en geschiktheid van de bodem voor het beoogde gebruik vast te stellen.
Vóór de verkrijging van genoemde zogenaamde 'nulmeting' zal de bepaling als hierna sub A. vermeld van toepassing zijn.
Na verkrijging van de zogenaamde 'nulmeting' zal deze bepaling (sub A) worden vervangen door de bepaling als hierna sub B. vermeld.

A. Aangezien het terrein reeds geruime tijd bij u in gebruik is, kan de gemeente nimmer aansprakelijk worden gesteld voor de in het terrein aanwezige verontreinigingen van de bodem, het grondwater, het oppervlaktewater of de waterbodem. U heeft het gehele erfpachtterrein bouwrijp gemaakt/laten maken en een indicatief bodemonderzoek laten uitvoeren, verklaart voldoende bekend te zijn met de milieuhygiënische staat van de bodem en aanvaardt volledige aansprakelijkheid; u vrijwaart de gemeente voor deze verontreinigingen volledig voor alle aanspraken van derden in verband met deze verontreinigingen, alsmede voor alle daarmee verband houdende schade en kosten, die de gemeente eventueel zal moeten maken.
   Voor nadere informatie over een aantal bouw gerelateerde zaken verwijs ik u naar de bijlage "Nadere informatie bij uitgifte in erfpacht". Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze aanbieding.

B. U dient de onroerende zaak, 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, na de uitgevoerde sanering van het perceel volgens het leeflaagprincipe, in milieuhygiënische zin geschikt is voor de in het complex te realiseren bestemming(en).
   Voor de beoordeling of het bouwterrein geschikt is voor de bestemming heeft de gemeente een functioneel bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op de ontgravingsdiepte voor het terrein, die aansluit op de programmatische en stedenbouwkundige kaders van het door u te ontwikkelen bouwplan. De ontgravingsdiepte bedraagt maximaal + 1.50 N.A.P.
   Gezien het feit dat het terrein door de Alliantie bouwrijp is gemaakt, is de gemeente niet verantwoordelijk voor schade voorvloeiende uit de aanwezigheid van funderingen, funderingsresten en/of andere obstakels bevinden, welke de bouw hinderen.

[redacted]

Voor nadere informatie over een aantal bouw gerelateerde zaken verwijs ik u naar de bijlage "Nadere informatie bij uitgifte in erfpacht". Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze aanbieding.

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHTRECHT

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 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 @.

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.

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 16 maart 2017, nummer 2017-51500, onderdeel 2.2.431 oktober 2012, nr. BLKB2012/1752M (gewijzigd bij besluit BLKB2014/2176M van 16 december 2014) 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 appartementen-complex 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. over het aangiftetijdvak waarin op het tijdstip van de feitelijke terbeschikkingstelling van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd plaats vond, 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;

[redacted]

d. de juridische vestiging van het erfpachtrecht op het bouwterrein vindt steeds plaats vóór de eerste ingebruikneming van de op dit perceel gebouwde onroerende zaak; 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;.

f. Partijen handelen voor de btw-heffing ook verder alsof bij de feitelijke terbeschikkingstelling sprake was van een btw-levering.

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.

FISCALE ASPECTEN BESTEMMINGSWIJZIGING

Ten tijde van het doen van de definitieve aanbieding zullen de fiscale aspecten nogmaals getoetst worden

U bent met de gemeente overeengekomen dat door wijziging van de bestemming van de erfpachtrechten die in uw bezit zijn, te weten: "bedrijfsruimte met maximaal 30 % kantoor", naar de bestemming "wonen, werken dan wel parkeren", een meerwaarde van de erfpachtrechten ontstaat van [redacted] (peildatum 1-1-2016). Deze meerwaarde zal bij heruitgifte worden toegedeeld aan de uit te geven kavels waarvan de huidige bestemming "bedrijfsruimte met maximaal 30 % kantoor", wordt gewijzigd naar de bestemming "wonen, werken dan wel parkeren". De grondwaarde voor de nieuw te vestigen erfpachtrechten zal gelijk zijn aan de aan deze kavels toegedeelde meerwaarde, **welke gelijk is aan de waarde in het economische verkeer van het erfpachtrecht.** De percelen die niet uitgegeven worden ten behoeve van wonen, werken en/of parkeren zullen deels bestemd worden tot mandelige erfpachten ten behoeve van de aangrenzende / naastgelegen percelen. Omdat het aandeel in de mandeligheid slechts overdraagbaar tezamen met de overdracht van de erfpacht ten behoeve waarvan de mandeligheid mede is gevestigd, wordt er aan deze mandelige erfpachtrechten geen aparte grondwaarde toegekend.

De bebouwing op de onderhavige percelen is door u gesloopt. De kavelgrenzen van de percelen zijn opnieuw vastgelegd. De wijzigingen van het betrokken erfpachtrecht zien thans op een 'bouwterrein'. Vanwege deze kwalificatie is sprake van 'met omzetbelasting belaste leveringen' waarbij de heffingsgrondslag de in de SOK omschreven meerwaarde is, zijnde de waarde in het economische verkeer van het erfpachtrecht. Voor zover de afstand van het erfpachtrecht voor de heffing van omzetbelasting moet worden aangemerkt als een verhuurdienst op basis van artikel 3 lid 2 Wet OB 1968, dan zullen partijen bij het verlijden van de akte van afstand tevens opteren voor een met omzetbelasting belaste verhuur op grond van artikel 11, lid 1, letter b, 5e van de Wet op

[redacted]

de omzetbelasting 1968 en artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968, daarbij in aanmerking nemend, dat de gemeente het perceel waarop het erfpachtrecht betrekking heeft zal gebruiken voor activiteiten, waarvoor zij tenminste een (nagenoeg) geheel recht op aftrek van omzetbelasting heeft.

FINANCIËLE GEGEVENS

De bedragen worden gebaseerd op de financiële afspraken zoals vastgelegd in SOK en worden geïndexeerd conform het daarin bepaalde.

A. Grondwaarde en afkoopsommen

De totale grondwaarde voor de u hierbij in erfpacht aangeboden onroerende zaak bedraagt € @. Deze grondwaarde geldt onverminderd het in paragraaf 'Grondslagen grondwaarde, canon en afkoopsom' gestelde. Op grond van het Uitvoeringsbesluit 2008 dient u de canon af te kopen (afkoopsom). U kunt kiezen om af te kopen voor een tijdvak van 52 of 77 jaar. De afkoopsommen voor 52 en 77 jaar bedragen respectievelijk ad € @ en ad € @ (de verhoging van de afkoopsom voor 52 jaar met een toeslag van 12,5 %)

B. Betalingen erfpacht

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

1. Afkoopsom
   Dit bedrag is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht.
2. BTW
   Op het moment van de juridische levering of, indien dit eerder plaatsvindt, op het moment van de economische levering is over het bedrag van de afkoopsom BTW verschuldigd naar het ten tijde van de betreffende levering geldende percentage.

De afkoopsom en de BTW moeten uiterlijk worden voldaan bij passering van de erfpachtakte, dan wel uiterlijk één jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht indien passering van de erfpachtakte dan nog niet heeft plaatsgevonden.

3. Aanvullende afkoopsom
   Voor zover de grondwaarde/canon zal worden verhoogd (zie paragraaf Grondslagen grondwaarde, canon en afkoopsom), zal die verhoging met terugwerkende kracht vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht verschuldigd zijn. Deze verhoging vermeerderd met de daarover tussen de ingangsdatum van de erfpacht en de factuurdatum verschuldigde wettelijke rente moet uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.
4. Onroerend Zaak belasting (OZB)

   Eventueel 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.
5. Rente

   Al naar gelang 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.

C. 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);

CONCEPT

[redacted]

2. de datum van aktepassering;
3. de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
4. het totaalbedrag van de eventueel ten gunste van de gemeente geïnde na- c.q. bijbetalingen, rente en BTW en
5. de overmakingsdata van deze betalingen aan de gemeente Amsterdam

GRONDSLAGEN GRONDWAARDE, CANON 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 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 @. Indien op die datum het erfpachtrecht nog niet is gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan, kan de grondwaarde conform de tussen gemeente en geldende afspraken in deSOK geïndexeerd worden en kan het canonpercentage aangepast worden, e.e.a. kan gevolgen hebben voor het canonbedrag.

Voor de vastlegging van de definitieve vloeroppervlakten in de akte 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. Indien hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens waarvan bij het opstellen van deze aanbieding is uitgegaan kunnen de bedragen zoals opgenomen in de SOK worden aangepast conform hetgeen is opgenomen in deze overeenkomst. 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.

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 de erfpacht of, indien dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming (economische levering), komen alle eigenaarslasten en gebruikerslasten verbonden aan de erfpacht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

INTEGRITEITSCLAUSULE

De gemeente Amsterdam heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een (erfpacht)overeenkomst. Om te voorkomen dat de gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande

[redacted]

integriteitsclausule, die deel uit maakt van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van het bericht van acceptatie stemt u in met deze integriteitsclausule.

1 Op deze erfpachtaanbieding is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/veiligheid/wet-bibob/beleidsregel/. Erfpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze erfpachtaanbieding er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

2 Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (erfpacht)overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
   a) het door erfpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
   b) het feit dat tegen erfpachter strafvervolging is ingesteld;
   c) het door erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

3 Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan erfpachter indien zij:
   - direct of indirect leiding aan erfpachter geven;
   - bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
   - over erfpachter zeggenschap hebben;
   - aan erfpachter vermogen verschaffen;
   - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
   - of anderszins in een samenwerkingsverband tot erfpachter staan;

4 Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.

5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over erfpachter om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

6 Erfpachter zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.

7 Erfpachter meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van erfpachter en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

8 De gemeente heeft het recht om erfpachter gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de

[redacted]

gemeente hiertoe de medewerking van erfpachter nodig heeft, zal erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.

9 De gemeente heeft het recht om door erfpachter bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Erfpachter staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de erfpachter kan worden verlangd.

10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.

11 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de erfpachter en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:

- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
- Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
- Door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
- Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
- Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
- Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de erfpachter 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 (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
- Erfpachter of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
- ten aanzien van erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.

12 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de erfpachter.

[redacted]

13 Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete 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.

14 Erfpachter vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

SLOTBEPALINGEN

1. 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 26 van de Algemene Bepalingen 1998 genoemde bevoegdheden- bevoegd, zolang de erfpacht niet is gevestigd:
   a. geen uitvoering meer te geven aan deze erfpachtovereenkomst;
   b. zolang van de onder 1a. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het dan volgens het gemeentelijk grondwaardebeleid geldende grondwaardepeil.

2. Aktepassering
   Op grond van artikel 4 lid 1 van de Algemene Bepalingen 1998 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 de erfpacht handelen alsof de erfpachtakte reeds is ingeschreven in de openbare registers.

3. 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.

4. 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, zal ik het bestuur voorstellen het erfpachtrecht E59/47 te beëindigen, de ondergrond te splitsen in appartementsrechten en opvolgend het appartementencomplex aan u in erfpacht uit te geven. Indien het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de termijn is ontvangen, vervalt deze aanbieding. 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]

Constan van Ginneken
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

CONCEPT

[redacted]

Bericht van Acceptatie

Aanbieding beëindiging erfpachtrecht E 59/47en erfpachtuitgifte van appartementsrechten sociale huur

Terrein : B1 Distelweg
Dossiernr. : EW 6454/1
Plannr. : 52670
Project : Cityplot

Ondergetekende(n) (1) De Alliantie .....
handelend voor (2) .....
in zijn/haar/hun hoedanigheid van (3) .....
op grond van (4) .....
kantoorhoudend te (5).....
verklaart/verklaren zich akkoord met de onderhavige aanbieding met kenmerk 2016-115.
en
verklaart/verklaren voorts met betrekking tot de uitgifte van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid voor de gekozen duur van het erfpachttijdvak gebruik te willen maken: (6)

- ☐ Afkoop 52-jarig erfpachttijdvak
- ☐ Afkoop 77-jarig erfpachttijdvak

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de erfpachtakte te belasten: (8)
notariskantoor Brummelhuis.....
notaris .....
adres notaris .....
..... Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder:(9)
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 meezenden** en voor zover de grondslag van de bevoegdheid daaruit niet expliciet blijkt, daarnaast statuten en indien van toepassing volmacht meezenden
(5) kantooradres, postcode woonplaats corporatie
(6) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt
(8) naam en adres notariskantoor
(9) naam en adres belastingeenheid

CONCEPT

[redacted]

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

De Alliantie
t.a.v. de directie
Jan van der Heijdenstraat 361221 EJ Hilversum

Datum Projectnaam: B 15 Cityplot
Ons kenmerk 2015-11452
Dossiernummer E 14456/1 Plannummer: 52670
Behandeld door [redacted] (afdeling Erfpacht en Uitgifte)
[redacted]@amsterdam.nl / telefoon: 14020 of +31 6[redacted]

Bijlagen Tekening nummer 2015-462 van 06-2-2018, Tekening nummer 2017-118 van 15-01-2018, financieel overzicht van >, Algemene Bepalingen 2000 Amsterdam, Nadere informatie bij uitgifte (inhoud nader te bepalen op basis van door de Alliantie aan te leveren gegevens)

Onderwerp Aanbieding tot 1) beëindiging van het erfpachtrecht E 59/61 en 2) erfpachtuitgifte onder de AB2000 van door de gemeente gevormde appartementsrechten gelegen aan de Klaverweg te Amsterdam.

Deze conceptaanbieding d.d. 15 maart 2018 is gebaseerd op de Samenwerkingsovereenkomst zoals deze op dit moment in concept is opgesteld. De aanbieding is bedoeld als bijlage bij voornoemde overeenkomst. De financiële gegevens, voorzover opgenomen, zullen nog wijzigen als gevolg van Indexatie en/of gewijzigde canonpercentages. Mochten er nog wijzigingen in het project danwel anderszins plaatsvinden behoudt de gemeente zich het recht voor deze aanbieding aan te passen.

Geachte directie,

De Alliantie is erfpachter van een aantal erfpachtrechten aan de Distelweg te Amsterdam. Met u zijn gesprekken gevoerd over de transformatie van voornoemde erfpachtrechten, hetgeen heeft geresulteerd in de Samenwerkingsovereenkomst tussen de Alliantie en de Gemeente van @ (hierna: 'de SOK'). De SOK bepaalt onder andere dat de percelen waarop de huidige aan u toebehorende erfpachtrechten zijn gevestigd, na herverkaveling, opnieuw aan u in erfpacht worden aangeboden. Daarbij zal de bestemming van de erfpachtrechten conform uw verzoek en binnen de kaders van het actuele gemeentelijke gronduitgiftebeleid en de geldende

[redacted]

publiekrechtelijke regelgeving worden aangepast. Door het doen van deze aanbieding geeft de gemeente uitvoering aan de tussen partijen tot stand gekomen SOK.

Onder verwijzing naar de SOK en de aanbieding tot Samenvoeging en Splitsing d.d. @ met kenmerk 2017-3450 (dossier E 59/3) doe ik u hierbij toekomen de aanbieding tot 1. Beëindiging van het erfpachtrecht E 59/61 en 2. Uitgifte in erfpacht van door de gemeente gevormde appartementsrechten. Alvorens opnieuw tot uitgifte van het perceel over te gaan, zal het perceel door de gemeente worden gesplitst in appartementsrechten conform de door u aangeleverde splitsingsstructuur.

Deze te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op tekening nummer 2015-462 d.d. 06-02-2018 met enkele lijnarcering aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementen A-1 tot en met A-38, bied ik u hierbij in erfpacht aan. Het perceel is gelegen op de hoek van de Klaverweg en het Tolhuiskanaal te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam , sectie K, nummer 10503 en ged. 10571 , tezamen groot ongeveer 738 m2. Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten ook aangeduid als "de onroerende zaak" en het te bebouwen terrein en de daarop te bouwen opstallen 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: 37 meergezinskoopwoningen, in totaal 2.975 m2 gbo (3.967 m2 bvo) en 121 m2 bvo horeca. (totaal 4.088 m2 bvo). Indexcanon:€ @ Grondwaarde (exclusief BTW): € @ Geplande ingangsdatum: @

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 akkoord te gaan de beëindiging van het erfpachtrecht E59/61, de splitsing in appartementsrechten en de onroerende zaak aan u in erfpacht uit te geven. Ik wijs u er nadrukkelijk op dat het besluit tot beëindiging, appartementensplitsing en uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan het bestuur.

BEEINDIGING EN UITGIFTE

Met acceptatie van de aanbieding tot samenvoeging en splitsing d.d. @ met kenmerk 2017-3450 zijn de gemeente en De Alliantie overeengekomen de bestaande erfpachtrechten samen te voegen tot één erfpachtrecht waar de Algemene Bepalingen 2000 (AB2000) op van toepassing zijn en dit erfpachtrecht vervolgens te splitsen in 51 erfpachtrechten.

Beëindiging erfpachtrecht E59/61

Erfpachtrecht E59/61 (op tekening nummer 2017-118 d.d. 15-01-2018 aangegeven met B15) wordt beëindigd per datum aktepassering. De afstand doening zal direct worden gevolgd door de splitsing in appartementsrechten en vervolgens door de uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten, zoals hierna uitgewerkt.

[redacted]

De afstand van het recht vindt uitdrukkelijk plaats om niet, dit betekent dat erfpachter afstand doet van elk recht tot vergoeding van schade of kosten die het gevolg zijn van deze beëindiging, daaronder uitdrukkelijk verstaan afstand van een eventuele aanspraak op een vergoeding van de waarde van het recht of de opstallen zoals opgenomen in toepasselijke (bijzondere of algemene) voorwaarden en zoals neergelegd in titel 7 van Boek 5 BW.

U betaalde voor het erfpachtrecht E 59/61 uw canon op 1 januari en 1 juli (vervaldata). Als u al canon heeft betaald, die vanwege de beëindiging van erfpachtrecht E 59/6 achteraf onverschuldigd is, dan wordt die teveel betaalde canon aan u terugbetaald.

U bent met de gemeente overeengekomen dat bij (her)uitgifte géén afkoopsom wordt gerestitueerd in verband met vroegtijdige beëindiging van een erfpachtrecht (zie artikel 13.5 van de SOK). Voor de financiële gegevens van het te beëindigen recht verwijs ik naar de aanbieding tot Samenvoeging en Splitsing d.d. < met kenmerk 2017-3450.

UITGIFTE

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Met u is de volgende splitsingsstructuur overeengekomen:

A-1	1 appartementsrecht omvattende 121 m2 bvo commerciële ruimte
A-2 t/m A38	37 appartementsrechten elk omvattende 1 meergezinskoopwoning c.a., van totaal 2.975 m2 gbo (3.967 m2 bvo)

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

MANDELIG BINNENTERREIN

Deze aanbieding hangt samen met de aanbieding van het erfpachtrecht bestemd tot binnenterrein (d.d. @ met kenmerk 2016-1192) welk terrein zal moeten worden bestemd tot mandeligheid (mandelige zaak). Deze aanbieding zal gelijktijdig met onderhavige aanbieding worden ondertekend en de erfpachter is van de inhoud van deze aanbieding op de hoogte.

Het erfpachtrecht ziet op het binnenterrein op tekening d.d. 11-04-2017 met nummer 2015-601 met enkele lijnarcering aangegeven. Het appartementencomplex B15 grenst aan dit binnenterrein

CONCEPT

[redacted]

alsmede de kavels B1, B2, B3, B4,B5, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13 , B14 , B16, B17 , B18 , B19, B20, B21 en B22.
Het binnenterrein is bestemd tot gemeenschappelijke ontsluitingsweg en groenvoorziening ten behoeve van de aanliggende kavels en dient overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt. Dit, voor gemeenschappelijk gebruik bestemde binnenterrein dient ten behoeve van onderhavige kavel B15 alsmede voor de overige omringende kavels B1, B2, B3, B4,B5, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13 , B14 , B16, B17 , B18 , B19, B20, B21 en B22 , te worden bestemd tot mandeligheid als bedoeld in artikel 60 en verder van boek 5 BW. De erfpachter van onderhavige kavel is alsdan op grond van de wet verplicht deelgenoot in de mandeligheid. Het aandeel in de mandeligheid is slechts overdraagbaar tezamen met de overdracht van de erfpacht ten behoeve waarvan de mandeligheid mede is gevestigd of –indien de erfpacht op een kavel in appartementsrechten is gesplitst– samen met de overdracht van het appartementsrecht mede omvattend een onverdeeld aandeel in de erfpacht ten behoeve waarvan de mandeligheid mede is gevestigd. De voorwaarden waaronder het mandelige erfpachtterrein is uitgegeven, zijn opgenomen in de erfpachtaanbieding van het mandelige terrein;

PARKEREN EN PARKEERVERGUNNING

De ontwikkeling kenmerkt zich door het ontbreken van parkeerplaatsen in de openbare ruimte binnen het plangebied. Tevens bestaat de mogelijkheid dat in de toekomst voor het omringende gebied een parkeerregime wordt ingevoerd, waarbij de adressen van dit project mogelijk uitgesloten zullen worden van het verkrijgen van een parkeervergunning voor bewoners. Bij verkoop dient u dit onderdeel nadrukkelijk ter kennis van de kopers te brengen.
Verder is de Alliantie verplicht binnen het gehele plangebied zoveel parkeerplaatsen te realiseren als conform de parkeernorm uit het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat u bij de ontwikkeling van onderhavig perceel conform het bestemmingsplan tenminste 33 parkeerplaatsen moet realiseren. Omdat u heeft besloten deze parkeerplaatsen niet te realiseren ter plaatse van het bij deze uitgifte betrokken perceel, dient u deze parkeerplaatsen elders door middel van een gebouwde parkeervoorziening binnen het plangebied te realiseren. De planning is om de te realiseren parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkeling van B15 te situeren in de nog te realiseren en gelijk met de oplevering van de eerste overige bebouwing in het plangebied in gebruik te nemen parkeergarage op kavel Blok A1 (ingang recht naar verwachting @).
De gemeente verwijst u in dit verband naar de afspraken die zij met u heeft gemaakt en welke zijn vastgelegd in de SOK.

ERFPACHTVOORWAARDEN

De uitgifte in erfpacht vindt plaats onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 689 d.d. 15 november 2000 (hierna te noemen: 'Algemene Bepalingen 2000') met inachtneming van:

- de bij zijn besluit nummer 226/640 van 1 oktober 2014 vastgestelde afwijking van artikel 7 lid 1 en
- de bij zijn besluiten nummer 226/640 van 1 oktober 2014 en nummer 263/1257 van 25 november 2015 vastgestelde aanwijzing omtrent de toepassing van de artikelen 8 lid 2 en 9 lid 2 van die bepalingen.

Deze Algemene Bepalingen 2000 treft u hierbij aan. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 2000, de toelichting daarop en overige informatie downloaden via onze website:
http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/achtergronden/ brochures

[redacted]

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 feitelijke en juridische staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
   A. de zaak bij aanvang van de erfpacht vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
   B. de gemeente is niet verantwoordelijk voor schade voortvloeiende uit de aanwezigheid van funderingen, funderingsresten en/of andere obstakels, welke de bouw hinderen danwel het gebruik van de grond beperken. Erfpachter vrijwaart de gemeente van elke aansprakelijkheid in deze;
   C. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
   D. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
   E. deze zaak bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming en met inachtneming van in het hierna onder III gestelde geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen 3a. en 3c.genoemde bestemmingen;
      I. de erfpachter verklaart nadrukkelijk mee bekend te zijn met:
         1. de uitgevoerde sanering van het perceel volgens het leeflaagprincipe, waarbij op de, na ontgravingen aanwezige verontreinigde grondlagen, een schone leeflaag van tenminste 1,0 meter is aangebracht met daaronder een geotextiel;
         2. de staat waarin het terrein zich ten tijde van de levering bevindt. De bodem onder het geotextiel is licht (tot sterk) verontreinigd. De kwaliteit van de bodem onder en boven de leeflaag ter plaatse van de woningen is middels een nulonderzoek bepaald, dit nulonderzoek is aan de notariële akte gehecht en met de akte in de openbare registers ingeschreven;
         3. de na te noemen beperkingen in het gebruik;
            a. de leeflaag moet in stand worden gehouden. Wanneer de leeflaag wordt doorgraven of wanneer (graaf)werkzaamheden worden verricht dan is het noodzakelijk om een melding vanuit het Besluit Uniforme Saneringen

CONCEPT

[redacted]

(zogenaamde BUS-melding) te verrichten of een saneringsplan op te laten stellen dat beschikt moet worden (vanuit de Wet bodembescherming);

b. vanwege de vereiste drooglegging mogen de woningen niet met een kruipruimte worden gebouwd;

II. erfpachter verklaart de gemeente te vrijwaren van schade- en compensatieaanspraken van hemzelf, zijn huurders en eventuele derde belanghebbenden uit hoofde van de hierna onder III aan de erfpachter opgelegde verplichtingen en gebruiksbeperkingen;

III. in verband met de milieuhygiënische bodemgesteldheid, de saneringswijze en de na deze sanering in de grondlagen onder de leeflaag aanwezige bodemverontreiniging dient de erfpachter de volgende restricties en aanwijzingen in acht te nemen teneinde te garanderen, dat op het terrein en/of de daarop te realiseren opstallen geen concentraties van schadelijke stoffen zullen optreden boven de door de GGD opgestelde gezondheidsnormen:
Onverminderd zijn eigen verantwoordelijkheden met betrekking tot het functioneren van de leeflaag is de erfpachter verplicht:

1. de dikte en de kwaliteit van de leeflaag te handhaven;
2. eventuele terreinophogingen uit te voeren met schone grond, hetgeen hij tot 1 jaar na het opbrengen van de terreinophoging aan de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (hierna: bevoegd gezag) aan moet kunnen tonen door middel van een keuring conform het Bouwstoffenbesluit of een overig door het bevoegd gezag goed te keuren bewijsmiddel;
3. bij voorgenomen ontgravingen in de leeflaag aan het bevoegd gezag melding te doen en in dat kader door het bevoegd gezag gegeven aanwijzingen op te volgen;
4. aan de uitvoering van het (na)zorgplan medewerking te verlenen,
5. toe te laten dat (periodiek) luchtmetingen en inspecties worden verricht en
6. aan aanwijzingen van of namens het bevoegd gezag uitvoering te geven;

3a. de te vormen erfpachtrechten hebben de volgende samenstelling en bestemming:
- 37 erfpachtrechten die elk 1 appartementsrecht omvatten en elk bestemd tot meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector, in totaal 2.975 m² gbo (3.967 m2 bvo);
- 1 erfpachtrecht omvattende 1 appartementsrecht en bestemd tot commerciële ruimte ten behoeve van horeca, detailhandel/supermarkt, bedrijfsruimte, kantoorruimte, cultuur en ontspanning, sociaal maatschappelijk en broedplaatsen van in totaal 121 m² bvo;

3b de onbebouwde terreingedeelten behorende tot één van de appartementsrechten dan wel tot de gemeenschap zijn bestemd tot tuin, met uitzondering van de onbebouwde delen tussen de gevellijn van de op dit erfpachtperceel te realiseren/ gerealiseerde bebouwing en het trottoir, zoals op tekening nr. 2015-462 met puntraster arcering aangegeven.
Dit zijn zogeheten margestroken; deze terreingedeelten mogen niet worden bebouwd en dienen door de gezamenlijke erfpachters, conform de aanwijzingen van de gemeente, en door en voor rekening van de erfpachters te worden ingericht, beheerd en onderhouden;

3c. de erfpachter is verplicht de erfpachtrechten overeenkomstig de onder 3a. genoemde bestemming(en) te gebruiken;

3d. de erfpachter is verplicht om deelgenoot te worden in de mandeligheid met betrekking tot het op tekening nummer 2015-601 van 11 april 2017 met lijnarcering aangegeven binnenterrein, welk terrein eveneens in erfpacht is uitgegeven. De erfpachter verklaart bekend te zijn met de op dit erfpachtrecht toepasselijke voorwaarden

4. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:

[redacted]

CONCEPT

- ✓ 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;

5a. de erfpachter is verplicht om gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten 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;

5b. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 18 maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;

5c. van het gestelde onder de leden a en b mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;

6a. de erfpachter is verplicht de opstal(len) geschikt te maken voor aansluiting op het stadsverwarmingsnet en een aansluiting voor stadsverwarming te laten realiseren, tenzij de erfpachter een duurzamer alternatief realiseert, dan wel energieneutraal bouwt;

6b. de erfpachter is verplicht de gerechtigde tot de stadsverwarmingsinstallatie te allen tijde toegang te verlenen ten behoeve van aanleg, inspectie, onderhoud, reparatie en vervanging;

7. 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; het betreft kleine onderbouwingen zoals dakoverstekken, hemelwaterafvoeren, Franse balkons e.d.; grotere onderbouwingen vallen hier niet onder.

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 te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat de bodem, na de uitgevoerde sanering van het perceel volgens het leeflaagprincipe, in milieuhygiënische zin geschikt is voor de in het complex te realiseren bestemming(en). Voor de beoordeling of het bouwterrein geschikt is voor de bestemming heeft de gemeente een functioneel bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op de ontgravingsdiepte voor het terrein, die aansluit op de programmatische en stedenbouwkundige

CONCEPT

[redacted]

kaders van het door u te ontwikkelen bouwplan. De ontgravingsdiepte bedraagt maximaal + 1.50 N.A.P..
Gezien het feit dat het terrein door de Alliantie bouwrijp is gemaakt, is de gemeente niet verantwoordelijk voor schade voorvloeiende uit de aanwezigheid van funderingen, funderingsresten en/of andere obstakels bevinden, welke de bouw hinderen.

Voor nadere informatie over een aantal bouw gerelateerde zaken verwijs ik u naar de bijlage "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 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 @.

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.

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 (gewijzigd bij besluit BLKB2014/2176M van 16 december 2014) 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;

[redacted]

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.

FISCALE ASPECTEN BESTEMMINGSWIJZIGING

Ten tijde van het doen van de definitieve aanbieding zullen de fiscale aspecten nogmaals getoetst worden

U bent met de gemeente overeengekomen dat door wijziging van de bestemming van de erfpachtrechten die in uw bezit zijn, te weten: "bedrijfsruimte met maximaal 30 % kantoor", naar de bestemming "wonen, werken dan wel parkeren", een meerwaarde van de erfpachtrechten ontstaat van € [redacted] (peildatum 1-1-2016). Deze meerwaarde zal bij heruitgifte worden toegedeeld aan de uit te geven kavels waarvan de huidige bestemming "bedrijfsruimte met maximaal 30 % kantoor", wordt gewijzigd naar de bestemming "wonen, werken dan wel parkeren". De grondwaarde voor de nieuw te vestigen erfpachtrechten zal gelijk zijn aan de aan deze kavels toegedeelde meerwaarde, **welke gelijk is aan de waarde in het economische verkeer van het erfpachtrecht.** De percelen die niet uitgegeven worden ten behoeve van wonen, werken en/of parkeren zullen deels bestemd worden tot mandelige erfpachten ten behoeve van de aangrenzende / naastgelegen percelen. Omdat het aandeel in de mandeligheid slechts overdraagbaar tezamen met de overdracht van de erfpacht ten behoeve waarvan de mandeligheid mede is gevestigd, wordt er aan deze mandelige erfpachtrechten geen aparte grondwaarde toegekend.

De bebouwing op de onderhavige percelen is door u gesloopt. De kavelgrenzen van de percelen zijn opnieuw vastgelegd. De wijzigingen van het betrokken erfpachtrecht zien thans op een 'bouwterrein'. Vanwege deze kwalificatie is sprake van 'met omzetbelasting belaste leveringen' waarbij de heffingsgrondslag de in de SOK omschreven meerwaarde is, zijnde de waarde in het economische verkeer van het erfpachtrecht. Voor zover de afstand van het erfpachtrecht voor de heffing van omzetbelasting moet worden aangemerkt als een verhuurdienst op basis van artikel 3 lid 2 Wet OB 1968, dan zullen partijen bij het verlijden van de akte van afstand tevens opteren voor een met omzetbelasting belaste verhuur op grond van artikel 11, lid 1, letter b, 5e van de Wet op

[redacted]

de omzetbelasting 1968 en artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968, daarbij in aanmerking nemend, dat de gemeente het perceel waarop het erfpachtrecht betrekking heeft zal gebruiken voor activiteiten, waarvoor zij tenminste een (nagenoeg) geheel recht op aftrek van omzetbelasting heeft.

FINANCIËLE GEGEVENS

De bedragen zijn niet definitief, maar zullen per 1 januari van elk jaar conform de SOK geïndexeerd worden

Bestemming	M2 GO	Totale grondwaarde	Indexcanon
Koopwoning	2.975	@	@
	M2 bvo		
Commerciële ruimte	121	@	@
Totaal		@	@

A. Grondwaarde, canons en afkoopsom

De totale grondwaarde voor de u hierbij in erfpacht aangeboden onroerende zaak bedraagt € @ (excl. BTW). Deze grondwaarde is gebaseerd op de in artikel 3a. genoemde bestemmingen en oppervlakten. De Algemene Bepalingen 2000 bieden vier verschillende betalingsmogelijkheden. Met u is overeengekomen dat u kiest om de canon af te kopen (afkoopsom).

De jaarlijks te indexeren canon bedraagt € @ en is gebaseerd op de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van @ 3 %. De canon wordt overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

Afkoopsom

De canon zal conform artikel 10 van de Algemene Bepalingen 2000 over het volle eerste erfpachttijdvak van 50 jaar vooruit betaald worden tegen een afkoopsom van €@.

B. Betalingen erfpacht

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

1. Afkoopsom
   De afkoopsom (uw keuze) is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht.

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 afkoopsom, op basis van de verdeelde lumpsum naar het ten tijde van de betreffende levering geldende tarief (thans 21%).

[redacted]

CONCEPT

De afkoopsom en de BTW zijn verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht en moeten uiterlijk worden voldaan bij passering van de erfpachtakte, dan wel uiterlijk één jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht indien passering van de erfpachtakte dan nog niet heeft plaatsgevonden.

3. Aanvullende afkoopsom

Voor zover de grondwaarde zal worden verhoogd (zie paragraaf Grondslagen prijzen/prijsaanpassing), zal de verhoging van de 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.

4. 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.

5. 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.

C. 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. de datum van aktepassering;
3. de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
4. het totaalbedrag van de eventueel ten gunste van de gemeente geïnde na- c.q. bijbetalingen, rente en BTW en
5. de overmakingsdata van deze betalingen aan de gemeente Amsterdam.

GRONDSLAGEN GRONDWAARDE, CANON 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 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 1 januari 2018. Indien op die datum het erfpachtrecht nog niet is gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan, zal de grondwaarde conform de tussen de gemeente en u geldende afspraken geïndexeerd worden en kan het canonpercentage aangepast worden, e.e.a. kan dan gevolgen hebben voor het canonbedrag.

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 vloeroppervlaktendient 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

CONCEPT

[redacted]

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. Indien hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens waarvan bij het opstellen van deze aanbieding is uitgegaan kunnen de bedragen zoals opgenomen in de SOK worden aangepast conform hetgeen is opgenomen in deze overeenkomst. 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.

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 komen alle eigenaarslasten en gebruikerslasten verbonden aan het erfpachtrecht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

Integriteitsclausule

De gemeente Amsterdam heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een (erfpacht)overeenkomst. Om te voorkomen dat de gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die deel uit maakt van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van het bericht van acceptatie stemt u in met deze integriteitsclausule.

1 Op deze erfpachtaanbieding is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/veiligheid/wet-bibob/beleidsregel/. Erfpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze erfpachtaanbieding er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

2 Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (erfpacht)overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
   a) het door erfpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
   b) het feit dat tegen erfpachter strafvervolging is ingesteld;

[redacted]

c) het door erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

3 Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan erfpachter indien zij:
- direct of indirect leiding aan erfpachter geven;
- bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
- over erfpachter zeggenschap hebben;
- aan erfpachter vermogen verschaffen;
- onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
- of anderszins in een samenwerkingsverband tot erfpachter staan;

4 Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.

5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over erfpachter om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

6 Erfpachter zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.

7 Erfpachter meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van erfpachter en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

8 De gemeente heeft het recht om erfpachter gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van erfpachter nodig heeft, zal erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.

9 De gemeente heeft het recht om door erfpachter bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Erfpachter staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de erfpachter kan worden verlangd.

10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.

11 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de erfpachter en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden

CONCEPT

[redacted]

te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:

- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
- Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
- Door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
- Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
- Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
- Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de erfpachter 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 (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
- Erfpachter of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
- ten aanzien van erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.

12 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de erfpachter.

13 Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete 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.

14 Erfpachter vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

SLOTBEPALINGEN

1. Overdracht van het recht op levering van het erfpachtrecht

   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

[redacted]

CONCEPT

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. Ondeelbaarheid erfpachtovereenkomst

De erfpachtovereenkomst die door acceptatie van deze erfpachtaanbieding tot stand komt is één en ondeelbaar. Overeenkomstig hetgeen bepaald is in de bestemmingsbepaling leidt deze erfpachtovereenkomst tot de volgende erfpachtrechten:

- 37 erfpachtrechten die elk één appartementsrecht omvatten en elk bestemd zijn tot meergezinskoopwoning c.a. in de vrije sector, in totaal 2.975 m² gbo (3.967 m2 bvo);
- 1 erfpachtrecht omvattend één appartementsrecht bestemd tot commerciële ruimte ten behoeve van horeca, detailhandel/supermarkt, bedrijfsruimte, kantoorruimte, cultuur en ontspanning, sociaal maatschappelijk en broedplaatsen van in totaal 121 m² bvo,

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. Bericht van acceptatie

Indien u akkoord bent met deze aanbieding dient u het ingevulde en ondertekende bericht van acceptatie te 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.

CONCEPT

[redacted]

Indien het ondertekende bericht van acceptatie binnen de termijn is ontvangen zal ik het bestuur voorstellen recht E59/61 te beëindigen, de ondergrond te splitsen in appartementsrechten en opvolgend het appartementencomplex aan u in erfpacht uit te geven. Indien het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de termijn is ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding.
De erfpachtovereenkomst komt vooralsnog niet tot stand, indien u het bericht van acceptatie onder voorwaarden retourneert.

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

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

CONCEPT

[redacted]

Bericht van Acceptatie

Aanbieding beëindiging van erfpachtrecht E 59/61 en erfpachtuitgifte van appartementsrechten koopwoning en bedrijfsruimte

Terrein : Perceel B15
Klaverweg
Dossiernr. : E 14456/1
Plannr. : 52670
Project : Cityplot

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 aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken: [5]

- ☐ Afkoop 50 jarig erfpachttijdvak

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

CONCEPT

[redacted]



Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Stichting de Alliantie
t.a.v. de directie
Jan van der Heijdenstraat 361221 EJ Hilversum

Datum <<< 2018
Ons kenmerk 2017-3483
Dossiernummer EW 6479/1
Behandeld door [redacted] (afdeling Erfpacht en Uitgifte)
[redacted]r@amsterdam.nl

Projectnaam: [redacted]
Plannummer: [redacted]

Bijlagen
Splitsingstekening nummer @,
Tekening uitgifte nummer @
Tekening mandelig binnenterrein nummer @,
Situatie tekening Plot B datum < nummer <
financieel overzicht van >,
Algemene Bepalingen 1998 Amsterdam
Nadere informatie bij uitgifte (inhoud nader te bepalen op basis van door de Alliantie aan te leveren gegevens)

Onderwerp aanbieding tot 1) beëindiging van erfpachtrecht E 59/@ en 2) erfpachtuitgifte van appartementsrechten sociale huurwoningen onder de AB1998 gelegen aan de Distelweg te Amsterdam

Deze conceptaanbieding d.d. 15 maart 2018 is gebaseerd op de Samenwerkingsovereenkomst zoals deze op dit moment in concept is opgesteld. De aanbieding is bedoeld als bijlage nummer 9 bij voornoemde overeenkomst. De financiële gegevens, voorzover opgenomen, zullen nog wijzigen als gevolg van Indexatie en/of gewijzigde canonpercentages. Mochten er nog wijzigingen in het project danwel anderszins plaatsvinden dan behoudt de gemeente zich het recht voor deze aanbieding aan te passen.

[redacted]

Geachte directie,

De Alliantie is erfpachter van een aantal erfpachtrechten aan de Distelweg te Amsterdam. Met u zijn gesprekken gevoerd over de transformatie van voornoemde erfpachtrechten, hetgeen heeft geresulteerd in de Samenwerkingsovereenkomst tussen de Alliantie en de Gemeente van @ (hierna: 'de SOK'). De SOK bepaalt onder andere dat de percelen waarop de huidige aan u toebehorende erfpachtrechten zijn gevestigd, na herverkaveling, opnieuw aan u in erfpacht worden aangeboden. Daarbij zal de bestemming van de erfpachtrechten conform uw verzoek en binnen de kaders van het actuele gemeentelijke gronduitgiftebeleid en de geldende publiekrechtelijke regelgeving worden aangepast. Door het doen van deze aanbieding geeft de gemeente uitvoering aan de tussen partijen tot stand gekomen SOK.

Onder verwijzing naar de SOK en de aanbieding tot Samenvoeging en Splitsing d.d. @ met kenmerk 2017-3450 doe ik u hierbij toekomen de aanbieding tot 1. Beëindiging van het erfpachtrecht E59/50 2014-178) en 2. Uitgifte in erfpacht van door de gemeente gevormde appartementsrechten. Alvorens tot uitgifte van het perceel over te gaan, zal het perceel door de gemeente worden gesplitst in appartementsrechten conform de door u aangeleverde splitsingsstructuur.

Deze te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op tekening EW 6479/1 tekening nummer 2017/180 van 7 november 2017 met lijnarcering aangegeven terrein met de daarop te bouwen opstal(len) en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementen A-1 tot en met A-49, bied ik u hierbij in erfpacht aan. Het perceel is gelegen aan de Distelweg te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam , sectie K, nummer 10494 en ged. 10571, tezamen groot ongeveer 1.268 m². Hierna worden de u aangeboden appartementsrechten ook aangeduid als "de onroerende zaak" en het te bebouwen terrein en de daarop te bouwen opstallen ook aangeduid als "het appartementencomplex".

De onroerende zaak wordt aan u in erfpacht aangeboden onder de hierna uitgewerkte voorwaarden. Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtbestemming: 49 meergezinswoningen sociale huur, in totaal 2.491 m2 gbo (3.321 m2 bvo) Canon:€ @ Afkoopsom 52 jaar (exclusief BTW): € @ Afkoopsom 77 jaar (exclusief BTW): € @ Geplande ingangsdatum: @

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 akkoord te gaan met de beëindiging van het erfpachtrecht E59/50, de splitsing in appartementsrechten en de onroerende zaak aan u in erfpacht uit te geven. Ik wijs u er nadrukkelijk op dat het besluit tot beëindiging, appartementensplitsing en uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan het bestuur.

BEEINDIGING EN UITGIFTE

Met de acceptatie van de aanbieding tot samenvoeging en verticale splitsing d.d. @ met kenmerk 2017-3450 zijn de gemeente en De Alliantie overeengekomen de bestaande erfpachtrechten samen te voegen tot één erfpachtrecht waar de Algemene Bepalingen 2000 (AB2000) op van toepassing zijn en dit erfpachtrecht vervolgens te splitsen in 51 erfpachtrechten.

[redacted]

1. Beëindiging erfpachtrecht E59/50

Erfpachtrecht E59/50 (op tekening nummer 2017-118 d.d. 15-01-2018 aangegeven met B4) wordt beëindigd per datum aktepassering. De afstand doening zal direct worden gevolgd door de splitsing in appartementsrechten en vervolgens door de uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten, zoals hierna uitgewerkt.

De afstand van het recht vindt uitdrukkelijk plaats om niet, dit betekent dat erfpachter afstand doet van elk recht tot vergoeding van schade of kosten die het gevolg zijn van deze beëindiging, daaronder uitdrukkelijk verstaan afstand van een eventuele aanspraak op een vergoeding van de waarde van het recht of de opstallen zoals opgenomen in toepasselijke bijzondere en/of algemene voorwaarden en zoals neergelegd in titel 7 van Boek 5 BW.

U betaalde voor het erfpachtrecht E 59/50 uw canon op 1 januari en 1 juli (vervaldata). Als u al canon heeft betaald, die vanwege de beëindiging van het erfpachtrecht achteraf onverschuldigd is, dan wordt die teveel betaalde canon aan u terugbetaald.

U bent met de gemeente overeengekomen dat bij (her)uitgifte géén afkoopsom wordt gerestitueerd in verband met vroegtijdige beëindiging van een erfpachtrecht (zie artikel 13.5 van de SOK). Voor de financiële gegevens van het te beëindigen recht verwijs ik naar de aanbieding tot Samenvoeging en Splitsing d.d. @ met kenmerk 2017-3450.

UITGIFTE

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Met u is de volgende splitsingstructuur overeengekomen:

Splitsing	Bestemming	m² gbo
A1 tot en met A49	49 meergezinswoningen Sociale Huur c.a.	2.491 m² gbo (3.321 m2 bvo)

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). Om vóór de ingangsdatum van de erfpacht de bestuurlijke besluitvorming inzake de splitsing in appartementsrechten en de erfpachtuitgifte te kunnen nemen, heb ik de concept splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens uiterlijk twee maanden voor de ingangsdatum nodig. De kosten die met de splitsing in appartementsrechten gepaard gaan komen voor uw rekening.

MANDELIG BINNENTERREIN

Deze aanbieding hangt samen met de aanbieding van het erfpachtrecht bestemd tot binnenterrein (d.d. @ met kenmerk 2016-1192) welk terrein zal moeten worden bestemd tot mandeligheid (mandelige zaak). Deze aanbieding zal gelijktijdig met onderhavige aanbieding worden ondertekend en de erfpachter is van de inhoud van deze aanbieding op de hoogte.

[redacted]

Het erfpachtrecht ziet op het binnenterrein op tekening d.d. 11-4-2017 met nummer 2015-601 met enkele lijnarcering aangegeven. Het appartementencomplex B4 grenst aan dit binnenterrein alsmede de kavels B1, B2, B3,,B5, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13 , B14, B15, B16, B17 , B18 , B19, B20, B21 en B22.
Het binnenterrein is bestemd tot gemeenschappelijke ontsluitingsweg en groenvoorziening ten behoeve van de aanliggende kavels en dient overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt. Dit, voor gemeenschappelijk gebruik bestemde binnenterrein dient ten behoeve van onderhavige kavel B4 alsmede voor de overige omringende kavels B1, B2, B3, B5, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13 , B14 , B15, B16, B17 , B18 , B19, B20, B21 en B22 , te worden bestemd tot mandeligheid als bedoeld in artikel 60 en verder van boek 5 BW. De erfpachter van onderhavige kavel is alsdan op grond van de wet verplicht deelgenoot in de mandeligheid. Het aandeel in de mandeligheid is slechts overdraagbaar tezamen met de overdracht van de erfpacht ten behoeve waarvan de mandeligheid mede is gevestigd of –indien de erfpacht op een kavel in appartementsrechten is gesplitst– samen met de overdracht van het appartementsrecht mede omvattend een onverdeeld aandeel in de erfpacht ten behoeve waarvan de mandeligheid mede is gevestigd. De voorwaarden waaronder het mandelige erfpachtterrein is uitgegeven, zijn opgenomen in de erfpachtaanbieding van het mandelige terrein;

PARKEREN EN PARKEERVERGUNNING

De ontwikkeling kenmerkt zich door het ontbreken van parkeerplaatsen in de openbare ruimte binnen het plangebied. Tevens bestaat de mogelijkheid dat in de toekomst voor het omringende gebied een parkeerregime wordt ingevoerd, waarbij de adressen van dit project mogelijk uitgesloten zullen worden van het verkrijgen van een parkeervergunning voor bewoners. Bij verhuur dient u dit onderdeel nadrukkelijk ter kennis van de huurders te brengen.
Verder is de Alliantie verplicht binnen het gehele plangebied zoveel parkeerplaatsen te realiseren als conform de parkeernorm uit het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat u bij de ontwikkeling van onderhavig perceel conform het bestemmingsplan tenminste 17 parkeerplaatsen. Omdat u heeft besloten deze parkeerplaatsen niet te realiseren ter plaatse van het bij deze uitgifte betrokken perceel, dient u deze parkeerplaatsen elders door middel van een gebouwde parkeervoorziening binnen het plangebied te realiseren. De planning is om de te realiseren parkeerplaatsen ten behoeve van de ontwikkeling van B4 te situeren in de nog te realiseren en gelijk met de oplevering van de eerste overige bebouwing in het plangebied in gebruik te nemen parkeergarage op kavel Blok A1 (ingang recht naar verwachting d.d. @).
De gemeente verwijst u in dit verband naar de afspraken die zij met u heeft gemaakt en welke zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst.

ERFPACHTVOORWAARDEN

De uitgifte in erfpacht vindt plaats 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 (hierna: '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'). Deze Algemene Bepalingen 1998 treft u hierbij aan. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 1998 met de toelichting daarop en het Uitvoeringsbesluit 2008 alsmede overige informatie downloaden via onze website:
http://www.amsterdam.nl/wonen- leefomgeving/erfpacht.

Op grond van de Algemene Bepalingen geeft de gemeente de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht uit tegen een canon. Deze canon dient voor het eerste erfpachttijdvak bij

[redacted]

vooruitbetaling te worden voldaan. 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 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 1998, zijn bij deze uitgifte de volgende bijzondere bepalingen van toepassing:

Op grond van de Algemene Bepalingen 1998 dient u de canon af te kopen (afkoopsom). U kunt kiezen om af te kopen voor een tijdvak van 52 of 77 jaar. U kunt uw keuze op het bericht van acceptatie aangeven. Artikel 1 van de bijzondere bepalingen zal in de akte vestiging van het erfpachtrecht aan uw keuze te worden aangepast. Indien u kiest voor een eerste erfpachttijdvak van 77 jaar, zal de volgende bijzondere bepaling op de erfpacht van toepassing zijn:

1a. overeenkomstig artikel II sub b van het Uitvoeringsbesluit 2008, zal in afwijking van artikel 2 lid k van de Algemene Bepalingen 1998, het eerste erfpachttijdvak 77 jaar duren;
1b. in verband met het onder 1a. gestelde zal overeenkomstig artikel II sub b van het Uitvoeringsbesluit 2008, in afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de Algemene Bepalingen 1998, de eerste bouwbloksgewijze aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau plaatsvinden na zeven jaren en vervolgens na verloop van telkens vijf jaren tot het einde van het tijdvak;

Indien u kiest voor een eerste erfpachttijdvak van 52 jaar, zal de volgende bijzondere bepaling op de erfpacht van toepassing zijn:

1a. overeenkomstig artikel II sub c van het Uitvoeringsbesluit 2008, zal in afwijking van artikel 2 lid k van de Algemene Bepalingen 1998, het eerste erfpachttijdvak 52 jaar duren;
1b. in verband met het onder 1a. gestelde zal overeenkomstig artikel II sub c van het Uitvoeringsbesluit 2008, in afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de Algemene Bepalingen 1998, de eerste bouwbloksgewijze aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau plaatsvinden na zeven jaren en vervolgens na verloop van telkens vijf jaren tot het einde van het tijdvak;

2. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de feitelijke en juridische staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
   A de zaak bij aanvang van de erfpacht vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren.
   B de gemeente is niet verantwoordelijk voor schade voorvloeiende uit de aanwezigheid van funderingen, funderingsresten en/of andere obstakels, welke de bouw hinderen dan wel het gebruik van de grond beperken. Erfpachter vrijwaart de gemeente van elke aansprakelijkheid in deze;
   C alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
   D de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
   E het is de gemeente niet bekend of de ondergrond van het terrein in milieu hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 3 genoemde bestemming. De milieu hygiënische staat van het terrein komt voor rekening en risico van erfpachter; aangezien het terrein voorafgaande aan deze uitgifte in erfpacht

[redacted]

reeds geruime tijd in erfpacht uitgegeven is geweest, kan de gemeente nimmer aansprakelijk worden gesteld voor de in, aan of op het terrein aanwezige verontreinigingen van de bodem, het grondwater, het oppervlaktewater of de waterbodem met het oog waarop artikel 6 lid 1 onder d en lid 2. van de Algemene Bepalingen 1998 zijn uitgesloten;
erfpachter garandeert dat de bodem van het terrein waarop het project zal worden (is) gerealiseerd ten tijde van de uitgifte in erfpacht in milieu hygiënische zin geschikt is voor de op het terrein te realiseren bestemming, dan wel dat erfpachter al hetgeen zal doen om dit voor eigen rekening en risico te bewerkstelligen alvorens zij ingebruikname door derden zal doen plaatsvinden. Erfpachter heeft het terrein gesaneerd of laten saneren voor eigen rekening en risico en voldoet hiermee aan de wettelijk gestelde eisen ten aanzien van bruikbare grond. De erfpachter vrijwaart de gemeente voor elke aansprakelijkheid die het gevolg is van het ontbreken van de geschiktheid van de ondergrond van het terrein in milieu hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming voor de onder bijzondere bepaling 3a en 4a genoemde bestemming;

Het perceel is door de Alliantie verworven en wordt samen met de rest van het plangebied in opdracht van de Alliantie functioneel gesaneerd conform het saneringsplan. De Gemeente is niet bekend met de milieu-hygiënische staat van de bodem van het terrein. De gemeente en de Alliantie zijn in de SOK (zie artikel 11.2) overeengekomen dat de Alliantie voor eigen rekening en risico zal bewerkstelligen dat de bodem van het terrein vóór ingebruikname door eindgebruikers in milieu-hygiënische zin aan alle geldende wettelijke normen voldoet. De gemeente wordt in de gelegenheid gesteld om na afloop van de sanering en voorafgaand aan (her)uitgifte een zogenaamde 'nulmeting' per uit te geven kavel of nader overeen te komen gebied te (laten) verrichten voor rekening en risico van de Alliantie om zo zelfstandig de kwaliteit en geschiktheid van de bodem voor het beoogde gebruik vast te stellen. In bijzondere bepaling 2 E vrijwaart de Alliantie de gemeente voor elke aansprakelijkheid die het gevolg is van het ontbreken van de geschiktheid van de ondergrond van het terrein in milieu hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming. De gemeente is uitsluitend bereid als erfverpachter de verantwoordelijkheid voor de milieu-hygiënische geschiktheid van de bodem en het grondwater van het terrein bij heruitgifte van individuele kavels van de Alliantie over te nemen indien de nulmetingen naar genoegen van de gemeente voldoende hebben aangetoond dat alle risico's van de gemeente als erfverpachter voldoende zijn gewaarborgd. Op het moment dat de Alliantie dit naar genoegen van de gemeente kan aantonen zal de tekst van bijzondere bepaling 2 E vervangen worden door de tekst zoals deze als bijlage bij de Samenwerkingsovereenkomst is opgenomen.

3a. het te vormen erfpachtrecht heeft de volgende samenstelling en bestemming:
- 49 appartementsrechten bestemd tot 49 meergezinshuurwoningen in de sociale sector c.a. van in totaal 2.491 m² gebruiksoppervlak (go);

3b. de onbebouwde terreingedeelten behorende tot de gemeenschap zijn bestemd tot tuin, met uitzondering van de onbebouwde delen tussen de gevellijn van de op dit erfpachtperceel te realiseren/ gerealiseerde bebouwing en het trottoir, zoals op tekening nr. 2017-180 met puntraster arcering aangegeven.
Dit zijn zogeheten margestroken; deze terreingedeelten mogen niet worden bebouwd en dienen door de gezamenlijke erfpachters, conform de aanwijzingen van de gemeente, en door en voor rekening van de erfpachters te worden ingericht, beheerd en onderhouden;

[redacted]

3c. de erfpachter is verplicht het erfpachtrecht overeenkomstig de onder 3a. en 3b. genoemde bestemming(en) te gebruiken;

3d. de erfpachter is verplicht om deelgenoot te worden in de mandeligheid met betrekking tot het op tekening nummer 2015-601 d.d. 11 april 2017 met lijnarcering aangegeven binnenterrein, welk terrein eveneens in erfpacht is uitgegeven. De erfpachter verklaart bekend te zijn met de op dit erfpachtrecht toepasselijke voorwaarden.

4. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
   - ✓ de verplichting de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, 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 14, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 1998 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;

5a. de erfpachter is verplicht om gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden van de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten 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;

5b. de realisering van het appartementencomplex en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 18 maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;

5c. van het gestelde onder de leden a en b mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;

6a. de erfpachter is verplicht de opstal(len) geschikt te maken voor aansluiting op het stadsverwarmingsnet en een aansluiting voor stadsverwarming te laten realiseren, tenzij de erfpachter een duurzamer alternatief realiseert, dan wel energieneutraal bouwt;

6b. de erfpachter is verplicht de gerechtigde tot de stadsverwarmingsinstallatie te allen tijde toegang te verlenen ten behoeve van aanleg, inspectie, onderhoud, reparatie en vervanging;

7. 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; het betreft kleine overbouwingen zoals dakoverstekken, hemelwaterafvoeren, Franse balkons e.d.; grotere overbouwingen vallen hier niet onder;

8a. de in artikel 17 eerste lid van de Algemene Bepalingen 1998 beschreven gedoogplicht is mede van toepassing ten aanzien van op, in, aan of boven het terrein en de opstallen aanwezige leidingen, kabels, vezels of andere inrichtingen voor communicatieve en/of andere nutsdoeleinden, welke door een van gemeentewege aangewezen derde zijn aangebracht. De erfpachter is verplicht, wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast, toe te laten, dat de eerder genoemde voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd door of vanwege de van gemeentewege aangewezen derde;

8b. de in artikel 17 tweede lid van de Algemene Bepalingen 1998 beschreven plicht tot schadevergoeding is mede van toepassing op de krachtens het voorgaande lid aangewezen derde;

[redacted]

9a. de erfpachter is verplicht aan Burgemeester en Wethouders schriftelijk te melden dat hij voornemens is de, op het hierbij in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde terrein, te realiseren sociale huurwoningen boven de vastgestelde huurtoeslaggrens te verhuren;
9b. vanaf de datum waarop de onder lid a. bedoelde huurwoningen worden verhuurd boven de vastgestelde huurtoeslaggrens, kan de canon voor de huurwoningen van de onderhavige erfpacht worden aangepast aan het alsdan geldende grondprijspeil voor markthuurwoningen;
9c. indien de erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke melding aan Burgemeester en Wethouders haar sociale huurwoningen boven de geldende huurtoeslaggrens verhuurt, zal Burgemeester en Wethouders, met inachtneming van artikel 27 van de Algemene Bepalingen 1998, een boete opleggen van € 10.000 per woning;

U dient ervoor te zorgen dat de uit de Algemene Bepalingen 1998, het Uitvoeringsbesluit 2008 en uit de bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruikers(s) van toepassing zullen zijn.

AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX

De gemeente wordt in de gelegenheid gesteld om na afloop van de sanering en voorafgaand aan (her)uitgifte een zogenaamde 'nulmeting' te (laten) verrichten voor rekening en risico van de Alliantie om zo zelfstandig de kwaliteit en geschiktheid van de bodem voor het beoogde gebruik vast te stellen.
Vóór de verkrijging van genoemde zogenaamde 'nulmeting' zal de bepaling als hierna sub A. vermeld van toepassing zijn.
Na verkrijging van de zogenaamde 'nulmeting' zal deze bepaling (sub A) worden vervangen door de bepaling als hierna sub B. vermeld.

A. Aangezien het terrein reeds geruime tijd bij u in gebruik is, kan de gemeente nimmer aansprakelijk worden gesteld voor de in het terrein aanwezige verontreinigingen van de bodem, het grondwater, het oppervlaktewater of de waterbodem. U heeft het gehele erfpachtterrein bouwrijp gemaakt/laten maken en een indicatief bodemonderzoek laten uitvoeren, verklaart voldoende bekend te zijn met de milieuhygiënische staat van de bodem en aanvaardt volledige aansprakelijkheid; u vrijwaart de gemeente voor deze verontreinigingen volledig voor alle aanspraken van derden in verband met deze verontreinigingen, alsmede voor alle daarmee verband houdende schade en kosten, die de gemeente eventueel zal moeten maken.
   Voor nadere informatie over een aantal bouw gerelateerde zaken verwijs ik u naar de bijlage "Nadere informatie bij uitgifte in erfpacht". Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze aanbieding.

B. U dient de onroerende zaak, 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, na de uitgevoerde sanering van het perceel volgens het leeflaagprincipe, in milieuhygiënische zin geschikt is voor de in het complex te realiseren bestemming(en). Voor de beoordeling of het bouwterrein geschikt is voor de bestemming heeft de gemeente een functioneel bodemonderzoek laten uitvoeren. Dit bodemonderzoek is gebaseerd op de ontgravingsdiepte voor het terrein, die aansluit op de programmatische en stedenbouwkundige kaders van het door u te ontwikkelen bouwplan. De ontgravingsdiepte bedraagt maximaal + 1.50 N.A.P.
   Gezien het feit dat het terrein door de Alliantie bouwrijp is gemaakt, is de gemeente niet verantwoordelijk voor schade voorvloeiende uit de aanwezigheid van funderingen, funderingsresten en/of andere obstakels bevinden, welke de bouw hinderen.

[redacted]

CONCEPT

Voor nadere informatie over een aantal bouw gerelateerde zaken verwijs ik u naar de bijlage "Nadere informatie bij uitgifte in erfpacht". Deze bijlage maakt integraal deel uit van deze aanbieding.

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHTRECHT

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 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 @.

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.

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 16 maart 2017, nummer 2017-51500, onderdeel 2.2.431 oktober 2012, nr. BLKB2012/1752M (gewijzigd bij besluit BLKB2014/2176M van 16 december 2014) 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 appartementen-complex 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. over het aangiftetijdvak waarin op het tijdstip van de feitelijke terbeschikkingstelling van het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gerealiseerd plaats vond, 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;

[redacted]

d. de juridische vestiging van het erfpachtrecht op het bouwterrein vindt steeds plaats vóór de eerste ingebruikneming van de op dit perceel gebouwde onroerende zaak; 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;.

f. Partijen handelen voor de btw-heffing ook verder alsof bij de feitelijke terbeschikkingstelling sprake was van een btw-levering.

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.

FISCALE ASPECTEN BESTEMMINGSWIJZIGING

Ten tijde van het doen van de definitieve aanbieding zullen de fiscale aspecten nogmaals getoetst worden

U bent met de gemeente overeengekomen dat door wijziging van de bestemming van de erfpachtrechten die in uw bezit zijn, te weten: "bedrijfsruimte met maximaal 30 % kantoor", naar de bestemming "wonen, werken dan wel parkeren", een meerwaarde van de erfpachtrechten ontstaat van € [redacted] (peildatum 1-1-2016). Deze meerwaarde zal bij heruitgifte worden toegedeeld aan de uit te geven kavels waarvan de huidige bestemming "bedrijfsruimte met maximaal 30 % kantoor", wordt gewijzigd naar de bestemming "wonen, werken dan wel parkeren". De grondwaarde voor de nieuw te vestigen erfpachtrechten zal gelijk zijn aan de aan deze kavels toegedeelde meerwaarde, **welke gelijk is aan de waarde in het economische verkeer van het erfpachtrecht.** De percelen die niet uitgegeven worden ten behoeve van wonen, werken en/of parkeren zullen deels bestemd worden tot mandelige erfpachten ten behoeve van de aangrenzende / naastgelegen percelen. Omdat het aandeel in de mandeligheid slechts overdraagbaar tezamen met de overdracht van de erfpacht ten behoeve waarvan de mandeligheid mede is gevestigd, wordt er aan deze mandelige erfpachtrechten geen aparte grondwaarde toegekend.

De bebouwing op de onderhavige percelen is door u gesloopt. De kavelgrenzen van de percelen zijn opnieuw vastgelegd. De wijzigingen van het betrokken erfpachtrecht zien thans op een 'bouwterrein'. Vanwege deze kwalificatie is sprake van 'met omzetbelasting belaste leveringen' waarbij de heffingsgrondslag de in de SOK omschreven meerwaarde is, zijnde de waarde in het economische verkeer van het erfpachtrecht. Voor zover de afstand van het erfpachtrecht voor de heffing van omzetbelasting moet worden aangemerkt als een verhuurdienst op basis van artikel 3 lid 2 Wet OB 1968, dan zullen partijen bij het verlijden van de akte van afstand tevens opteren voor een met omzetbelasting belaste verhuur op grond van artikel 11, lid 1, letter b, 5e van de Wet op

[redacted]

de omzetbelasting 1968 en artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968, daarbij in aanmerking nemend, dat de gemeente het perceel waarop het erfpachtrecht betrekking heeft zal gebruiken voor activiteiten, waarvoor zij tenminste een (nagenoeg) geheel recht op aftrek van omzetbelasting heeft.

FINANCIËLE GEGEVENS

De bedragen worden gebaseerd op de financiële afspraken zoals vastgelegd in SOK en worden geïndexeerd conform het daarin bepaalde.

A. Grondwaarde en afkoopsommen

De totale grondwaarde voor de u hierbij in erfpacht aangeboden onroerende zaak bedraagt € @. Deze grondwaarde geldt onverminderd het in paragraaf 'Grondslagen grondwaarde, canon en afkoopsom' gestelde. Op grond van het Uitvoeringsbesluit 2008 dient u de canon af te kopen (afkoopsom). U kunt kiezen om af te kopen voor een tijdvak van 52 of 77 jaar. De afkoopsommen voor 52 en 77 jaar bedragen respectievelijk ad € @ en ad € @ (de verhoging van de afkoopsom voor 52 jaar met een toeslag van 12,5%).

B. Betalingen erfpacht

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

1. Afkoopsom
   Dit bedrag is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht.
2. BTW
   Op het moment van de juridische levering of, indien dit eerder plaatsvindt, op het moment van de economische levering is over het bedrag van de afkoopsom BTW verschuldigd naar het ten tijde van de betreffende levering geldende percentage.

De afkoopsom en de BTW moeten uiterlijk worden voldaan bij passering van de erfpachtakte, dan wel uiterlijk één jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht indien passering van de erfpachtakte dan nog niet heeft plaatsgevonden.

3. Aanvullende afkoopsom
   Voor zover de grondwaarde/canon zal worden verhoogd (zie paragraaf Grondslagen grondwaarde, canon en afkoopsom), zal die verhoging met terugwerkende kracht vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht verschuldigd zijn. Deze verhoging vermeerderd met de daarover tussen de ingangsdatum van de erfpacht en de factuurdatum verschuldigde wettelijke rente moet uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.
4. Onroerend Zaak belasting (OZB)
   Eventueel 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.
5. Rente
   Al naar gelang 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.

C. 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. de datum van aktepassering;

[redacted]

3. de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
4. het totaalbedrag van de eventueel ten gunste van de gemeente geïnde na- c.q. bijbetalingen, rente en BTW en
5. de overmakingsdata van deze betalingen aan de gemeente Amsterdam

GRONDSLAGEN GRONDWAARDE, CANON 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 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 @. Indien op die datum het erfpachtrecht nog niet is gevestigd, dan wel tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan, kan de grondwaarde conform de tussen gemeente en geldende afspraken in de SOK geïndexeerd worden en kan het canonpercentage aangepast worden, e.e.a. kan gevolgen hebben voor het canonbedrag.

Voor de vastlegging van de definitieve vloeroppervlakten in de akte zal worden uitgegaan van de gegevens per bestemming, zoals opgenomen in deze aanbieding. Bij uw opgave van de vloeroppervlaktendient 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. Indien hetgeen gerealiseerd is, afwijkt van de gegevens waarvan bij het opstellen van deze aanbieding is uitgegaan kunnen de bedragen zoals opgenomen in de SOK worden aangepast conform hetgeen is opgenomen in deze overeenkomst. 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.

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 de erfpacht komen alle eigenaarlasten en gebruikerslasten verbonden aan de erfpacht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

INTERGRITEITSCLAUSULE

De gemeente Amsterdam heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een (erfpacht)overeenkomst. Om te voorkomen dat de gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande

[redacted]

integriteitsclausule, die deel uit maakt van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van het bericht van acceptatie stemt u in met deze integriteitsclausule.

1 Op deze erfpachtaanbieding is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/veiligheid/wet-bibob/beleidsregel/. Erfpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze erfpachtaanbieding er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

2 Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (erfpacht)overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
   a) het door erfpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
   b) het feit dat tegen erfpachter strafvervolging is ingesteld;
   c) het door erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

3 Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan erfpachter indien zij:
   - direct of indirect leiding aan erfpachter geven;
   - bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
   - over erfpachter zeggenschap hebben;
   - aan erfpachter vermogen verschaffen;
   - onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
   - of anderszins in een samenwerkingsverband tot erfpachter staan;

4 Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.

5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over erfpachter om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

6 Erfpachter zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.

7 Erfpachter meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van erfpachter en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

8 De gemeente heeft het recht om erfpachter gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de

CONCEPT

[redacted]

gemeente hiertoe de medewerking van erfpachter nodig heeft, zal erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.

9 De gemeente heeft het recht om door erfpachter bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Erfpachter staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de erfpachter kan worden verlangd.

10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.

11 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de erfpachter en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:

- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
- Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
- Door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
- Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
- Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
- Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de erfpachter 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 (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
- Erfpachter of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
- ten aanzien van erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.

12 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de erfpachter.

[redacted]

13 Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete 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.

14 Erfpachter vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

SLOTBEPALINGEN

1. 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 26 van de Algemene Bepalingen 1998 genoemde bevoegdheden- bevoegd, zolang de erfpacht niet is gevestigd:

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

2. Aktepassering
Op grond van artikel 4 lid 1 van de Algemene Bepalingen 1998 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 de erfpacht handelen alsof de erfpachtakte reeds is ingeschreven in de openbare registers.

3. 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.

4. 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, zal ik het bestuur voorstellen het erfpachtrecht E59/50 te beëindigen, de ondergrond te splitsen in appartementsrechten en opvolgend het appartementencomplex aan u in erfpacht uit te geven. Indien het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de termijn is ontvangen, vervalt deze aanbieding.

De erfpachtovereenkomst komt vooralsnog niet tot stand, indien u het bericht van acceptatie onder voorwaarden retourneert.

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

[redacted]

CONCEPT

Met vriendelijke groet,

Constan van Ginneken
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

CONCEPT

[redacted]

Bericht van Acceptatie

Aanbieding beëindiging erfpachtrecht E 59/50en erfpachtuitgifte van appartementsrechten sociale huur

Terrein : B4 Distelweg
Dossiernr. : EW 6479/1
Plannr. : 52670
Project : Cityplot

Ondergetekende(n) (1) De Alliantie .....
handelend voor (2) .....
in zijn/haar/hun hoedanigheid van (3) .....
op grond van (4) .....
kantoorhoudend te (5).....
verklaart/verklaren zich akkoord met de onderhavige aanbieding met kenmerk 2016-115.
en
verklaart/verklaren voorts met betrekking tot de uitgifte van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid voor de gekozen duur van het erfpachttijdvak gebruik te willen maken: (6)

- ☐ Afkoop 52-jarig erfpachttijdvak
- ☐ Afkoop 77-jarig erfpachttijdvak

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de erfpachtakte te belasten: (8)
notariskantoor Brummelhuis.....
notaris .....
adres notaris .....
..... Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder:(9)
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 meezenden** en voor zover de grondslag van de bevoegdheid daaruit niet expliciet blijkt, daarnaast statuten en indien van toepassing volmacht meezenden
(5) kantooradres, postcode woonplaats corporatie
(6) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt
(8) naam en adres notariskantoor
(9) naam en adres belastingeenheid

CONCEPT

[redacted]



Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Stichting de Alliantie
t.a.v. de directie
Jan van der Heijdenstraat 36 1221 EJ Hilversum

Datum <<<2016
Ons kenmerk 2017-3487
Dossiernummer E 14514/1
Behandeld door [redacted] (afdeling Erfpacht en Uitgifte)
[redacted]@amsterdam.nl

Projectnaam: Buiksloterham Cityplot Fase A
Plannummer: 52670

Bijlagen
Tekening nummer 2017-118 van 24-04-2017
tekening mandelig terrein fase A nummer 2015-600 van 11-04-2017
Situatietekening Plot A S 400 d.d. 6-04-2017
Algemene Bepalingen 2000 Amsterdam
Nadere informatie bij uitgifte (inhoud nader te bepalen op basis van door de Alliantie aan te leveren gegevens)

Onderwerp aanbieding tot 1) beëindiging van het erfpachtrecht E 59/34en 2) erfpachtuitgifte van het Mandelig terrein gelegen aan de Distelweg, Fase A

Deze conceptaanbieding d.d. 15 maart 2018 is gebaseerd op de Samenwerkingsovereenkomst zoals deze op dit moment in concept is opgesteld. De aanbieding is bedoeld als bijlage bij voornoemde overeenkomst. De financiële gegevens, voorzover opgenomen, zullen nog wijzigen als gevolg van indexatie en/of gewijzigde canonpercentages. Mochten er nog wijzigingen in het project danwel anderszins plaatsvinden behoudt de gemeente zich het recht voor deze aanbieding aan te passen.

Geachte directie,

De Alliantie is erfpachter van een aantal erfpachtrechten aan de Distelweg te Amsterdam. Met u zijn gesprekken gevoerd over de transformatie van voornoemde erfpachtrechten, hetgeen heeft geresulteerd in de Samenwerkingsovereenkomst tussen de Alliantie en de Gemeente van @ (hierna: 'de Samenwerkingsovereenkomst'). De Samenwerkingsovereenkomst bepaalt onder andere dat de percelen waarop de huidige aan u toebehorende erfpachtrechten zijn gevestigd, na herverkaveling, opnieuw aan u in erfpacht worden aangeboden. Daarbij zal de bestemming van de erfpachtrechten conform uw verzoek en binnen de kaders van het actuele gemeentelijke

[redacted]

gronduitgiftebeleid en het geldende publiekrecht worden aangepast. Door het doen van deze aanbieding geeft de gemeente uitvoering aan de tussen partijen tot stand gekomen Samenwerkingsovereenkomst.

Onder verwijzing naar de Samenwerkingsovereenkomst d.d. @ en de aanbieding tot Samenvoeging en Splitsing d.d. @ met kenmerk 2017- 3450 (dossier E 59/3) doe ik u hierbij toekomen de aanbieding tot 1. Beëindiging van het erfpachtrecht E 59/34 en 2. uitgifte in erfpacht van het perceel ten behoeve van de vestiging mandeligheid.

Deze aanbieding behelst de beëindiging van het erfpachtrecht E59/34 , waarna het onderhavige perceel op tekening nummer 2015-600 van 14-02-2018 met enkele lijnarcering aangegeven, gelegen aan de Distelweg te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 10565 en kadastraal groot ongeveer 1251 m² in erfpacht aan u zal worden uitgegeven ten behoeve van de vestiging van een mandeligheid.

Het terrein wordt aan u in erfpacht aangeboden onder de hierna uitgewerkte voorwaarden. Belangrijk zijn onder meer de in het kader hieronder vermelde gegevens.

Erfpachtbestemming: Mandelig binnenterrein ten behoeve van de plots A2 tot en met A 20, zoals aangegeven op Situatietekening Plot A, nummer S 400, datum 6-04-2017 Indexcanon: € 0,00 Grondwaarde (exclusief BTW): € 0,00 Geplande ingangsdatum: @

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 akkoord te gaan met de de beëindiging van het erfpachtrecht E59/34 en de uitgifte in erfpacht ten behoeve van de vestiging mandeligheid. Ik wijs u er nadrukkelijk op dat het besluit tot beëindiging en uitgifte in erfpacht ten behoeve van de vestiging van een mandeligheid is voorbehouden aan het bestuur

BEEINDIGING EN UITGIFTE

Met acceptatie van de aanbieding tot samenvoeging en splitsing d.d. @ met kenmerk 2017-3450 zijn de gemeente en De Alliantie overeengekomen de bestaande erfpachtrechten samen te voegen tot één erfpachtrecht waar de Algemene Bepalingen 2000 (AB2000) op van toepassing zijn en vervolgens dit erfpachtrecht te splitsen in 51 erfpachtrechten.

Beëindiging erfpachtrecht E59/34

Erfpachtrecht E59/34 op tekening d.d. 15-01-2018 met tekeningnummer 2017-118 aangegeven met "mand. A" wordt beëindigd per datum aktepassering.
De afstand doening zal gebeuren tegen gelijktijdige verkrijging van een voortdurend erfpachtrecht, zoals hierna is uitgewerkt.

De afstand van het recht vindt uitdrukkelijk plaats om niet, dit betekent dat erfpachter afstand doet van elk recht tot vergoeding van schade of kosten die het gevolg zijn van deze beëindiging, daaronder uitdrukkelijk verstaan afstand van een eventuele aanspraak op een vergoeding van de waarde van het recht of de opstallen zoals opgenomen in toepasselijke (bijzondere of algemene) voorwaarden en zoals neergelegd in titel 7 van Boek 5 BW.

[redacted]

UITGIFTE

ERFPACHTVOORWAARDEN

De uitgifte in erfpacht vindt plaats onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 689 d.d. 15 november 2000 (hierna te noemen: 'Algemene Bepalingen 2000')met inachtneming van:

- de bij zijn besluit nummer 226/640 van 1 oktober 2014 vastgestelde afwijking van artikel 7 lid 1 en
- de bij zijn besluiten nummer 226/640 van 1 oktober 2014 en nummer 263/1257 van 25 november 2015 vastgestelde aanwijzing omtrent de toepassing van de artikelen 8 lid 2 en 9 lid 2 van die bepalingen.

Deze Algemene Bepalingen 2000 treft u hierbij aan. Tevens kunt u de Algemene Bepalingen 2000, de toelichting daarop en overige informatie downloaden via onze website: http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/achtergronden/ brochures.

Op grond van de Algemene Bepalingen geeft de gemeente het perceel 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 feitelijke en juridische staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
   A. het perceel bij aanvang van de erfpacht vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren;
   B. de gemeente is niet verantwoordelijk voor schade voorvloeiende uit de aanwezigheid van funderingen, funderingsresten en/of andere obstakels, welke de bouw hinderen dan wel het gebruik van de grond beperken. Erfpachter vrijwaart de gemeente van elke aansprakelijkheid in deze;
   C. het terrein is bij aanvang van het erfpachtrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming en met inachtneming van in het hierna onder III gestelde geschikt voor de in de bijzondere bepalingen 3a. en 3c.genoemde bestemmingen;
      I. de erfpachter verklaart nadrukkelijk mee bekend te zijn met:
         1. de uitgevoerde sanering van het perceel volgens het leeflaagprincipe, waarbij op de, na ontgravingen aanwezige verontreinigde grondlagen, een schone leeflaag van tenminste 1,0 meter is aangebracht met daaronder een geotextiel;

[redacted]

2. de staat waarin het terrein zich ten tijde van de levering bevindt. De bodem onder het geotextiel is licht (tot sterk) verontreinigd. De kwaliteit van de bodem onder en boven de leeflaag ter plaatse van de woningen is middels een nulonderzoek bepaald, dit nulonderzoek is aan de notariële akte gehecht en met de akte in de openbare registers ingeschreven;
3. de na te noemen beperkingen in het gebruik;
   a. de leeflaag moet in stand worden gehouden. Wanneer de leeflaag wordt doorgraven of wanneer (graaf)werkzaamheden worden verricht dan is het noodzakelijk om een melding vanuit het Besluit Uniforme Saneringen (zogenaamde BUS-melding) te verrichten of een saneringsplan op te laten stellen dat beschikt moet worden (vanuit de Wet bodembescherming);
   b. vanwege de vereiste drooglegging mogen de woningen niet met een kruipruimte worden gebouwd;

II. erfpachter verklaart de gemeente te vrijwaren van schade- en compensatieaanspraken van hemzelf, zijn huurders en eventuele derde belanghebbenden uit hoofde van de hierna onder III aan de erfpachter opgelegde verplichtingen en gebruiksbeperkingen;

III. in verband met de milieuhygiënische bodemgesteldheid, de saneringswijze en de na deze sanering in de grondlagen onder de leeflaag aanwezige bodemverontreiniging dient de erfpachter de volgende restricties en aanwijzingen in acht te nemen teneinde te garanderen, dat op het terrein en/of de daarop te realiseren opstallen geen concentraties van schadelijke stoffen zullen optreden boven de door de GGD opgestelde gezondheidsnormen.
Onverminderd zijn eigen verantwoordelijkheden met betrekking tot het functioneren van de leeflaag is de erfpachter verplicht:
   1. de dikte en de kwaliteit van de leeflaag te handhaven;
   2. eventuele terreinophogingen uit te voeren met schone grond, hetgeen hij tot 1 jaar na het opbrengen van de terreinophoging aan de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (hierna: bevoegd gezag) aan moet kunnen tonen door middel van een keuring conform het Bouwstoffenbesluit of een overig door het bevoegd gezag goed te keuren bewijsmiddel;
   3. bij voorgenomen ontgravingen in de leeflaag aan het bevoegd gezag melding te doen en in dat kader door het bevoegd gezag gegeven aanwijzingen op te volgen;
   4. aan de uitvoering van het (na)zorgplan medewerking te verlenen,
   5. toe te laten dat (periodiek) luchtmetingen en inspecties worden verricht en
   6. aan aanwijzingen van of namens het bevoegd gezag uitvoering te geven;

3a. het op tekeningnummer @ 2015-600 van 11-04-2017 met enkele lijn arcering aangegeven terrein, groot 1251 m² is bestemd tot gemeenschappelijk binnenterrein, omvattende onder meer de toegangswegen/paden, afscheiding(en), terreinmarkeringen, verlichtingsarmaturen/masten en overige inrichting van de terreindelen, de onder de verharding van wegen/paden eventueel gelegen riolering- en of drainageleidingen tot aan het gemeenterioolstelsel inclusief de ten behoeve van een goede afwatering in wegen/paden aangelegde afvoerputten, hemelwaterafvoerleidingen, leidingen voor NUTS-voorzieningen en al het geen zich overigens in of op het terrein bevindt, ten behoeve van de aanliggende kavels (A2 tot en met A20), zoals aangegeven op situatietekening nummer S 400 datum 6-04-2017 en dient overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en blijvend worden gebruikt;

[redacted]

3b. het voornoemde terrein zal moeten worden bestemd tot mandeligheid (mandelige zaak) als bedoeld in artikel 60 en verder van boek 5 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van alle erfpachters van op Situatietekening met nummer S 400 d.d. 6-04-2017 aangegeven terreinen/appartementsrechten, tevens onverdeeld gerechtigden tot de onderhavige mandelige zaak;

3c. de erfpachters van de voornoemde terreinen/appartementsrechten zijn alsdan op grond van de wet verplicht deelgenoot in de mandelige zaak;

3d. het aandeel in de mandelige zaak is slechts overdraagbaar tezamen met de overdracht van de erfpacht ten behoeve waarvan de mandeligheid mede is gevestigd of – indien de erfpacht in appartementsrechten is gesplitst – tezamen met de overdracht van het appartementsrecht mede omvattend een onverdeeld aandeel in de erfpacht ten behoeve waarvan de mandeligheid is gevestigd;

3e. de mandelige zaak wordt op kosten van de deelgenoten ingericht, onderhouden, geëxploiteerd en gereinigd; met dit onderhoud wordt in ieder geval bedoeld: het onderhouden van de toegangspaden, hagen/hekwerken, terreinmarkeringen, perken en overige inrichting van de terreindelen, straatmeubilair, groenvoorzieningen, pleinen, erfscheidingen, de onder de verharding van de straatjes eventueel gelegen drainage- en/of rioleringsleidingen tot aan het gemeenteriool inclusief de ten behoeve van een goede afwatering in paden aangelegde afvoerputten, hemelwaterafvoerleidingen, leidingen voor nutsvoorzieningen, aangebrachte lichtpunten, het waterreservoir met bijbehorende leidingen en werken en al hetgeen zich overigens in of op het mandelig terrein bevindt;

4. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
   - ✓ de verplichting het terrein in te richten conform het door de gemeente goedgekeurde inrichtingsplan,
   - ✓ de verplichting om het terrein en de overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken en te onderhouden,
   - ✓ het verbod de inrichting 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;

5.

5a. de inrichting van het terrein dient te zijn voltooid binnen 60 maanden na de datum van ingang van het erfpachtrecht;

5b. van lid a mag slechts worden afgeweken na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;

Indien u bovenvermeld perceel niet zelf gebruikt, dient u 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 PERCEEL

Aangezien het terrein reeds geruime tijd bij u in gebruik is, kan de gemeente nimmer aansprakelijk worden gesteld voor de in het terrein aanwezige verontreinigingen van de bodem, het grondwater, het oppervlaktewater of de waterbodem. U heeft het gehele erfpachtterrein bouwrijp gemaakt/laten maken en een indicatief bodemonderzoek laten uitvoeren, verklaart voldoende bekend te zijn met de milieuhygiënische staat van de bodem en aanvaardt volledige aansprakelijkheid; u vrijwaart de gemeente voor deze verontreinigingen volledig voor alle aanspraken van derden in verband met deze verontreinigingen, alsmede voor alle daarmee verband houdende schade en kosten, die de gemeente eventueel zal moeten maken.

CONCEPT

[redacted]

Voor nadere informatie over een aantal bouw gerelateerde zaken verwijs ik u naar de bijlage "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 met de (voorbereidende) inrichtingswerkzaamheden 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 @.

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.

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 (gewijzigd bij besluit BLKB2014/2176M van 16 december 2014) 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 [redacted]entencomplex zal worden gerealiseerd.

[redacted]

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.

FISCALE ASPECTEN BESTEMMINGSWIJZIGING

Ten tijde van het doen van de definitieve aanbieding zullen de fiscale aspecten nogmaals getoetst worden

U bent met de gemeente overeengekomen dat door wijziging van de bestemming van de erfpachtrechten die in uw bezit zijn, te weten: "bedrijfsruimte met maximaal 30 % kantoor", naar de bestemming "wonen, werken dan wel parkeren", een meerwaarde van de erfpachtrechten ontstaan van € [redacted] (peildatum 1-1-2016). Deze meerwaarde zal bij heruitgifte worden toegedeeld aan de uit te geven kavels waarvan de huidige bestemming "bedrijfsruimte met maximaal 30% kantoor" wordt gewijzigd naar de bestemming "wonen, werken dan wel parkeren". De grondwaarde voor de nieuw te vestigen erfpachtrechten zal gelijk zijn aan de aan deze kavels toegedeelde meerwaarde, **welke gelijk is aan de waarde in het economische verkeer van het erfpachtrecht.** De percelen die niet uitgegeven worden ten behoeve van wonen, werken en/of parkeren zullen deels bestemd worden tot mandelige erfpachten ten behoeve van de aangrenzende / naastgelegen percelen. Omdat het aandeel in de mandeligheid slechts overdraagbaar is tezamen met de overdracht van de erfpacht ten behoeve waarvan de mandeligheid mede is gevestigd, wordt er aan deze mandelige erfpachtrechten geen aparte grondwaarde toegekend.

De bebouwing op de onderhavige percelen is door u gesloopt. De kavelgrenzen van de percelen zijn opnieuw vastgelegd. De wijzigingen van het betrokken erfpachtrecht zien thans op een 'bouwterrein'. Vanwege deze kwalificatie is sprake van 'met omzetbelasting belaste leveringen' waarbij de heffingsgrondslag de in de Samenwerkingsovereenkomst omschreven meerwaarde is, zijnde de waarde in het economische verkeer van het erfpachtrecht. Voor zover de afstand van het erfpachtrecht voor de heffing van omzetbelasting moet worden aangemerkt als een verhuurdienst op basis van artikel 3 lid 2 Wet OB 1968, dan zullen partijen bij het verlijden van de akte van afstand tevens opteren voor een met omzetbelasting belaste verhuur op grond van artikel 11, lid 1, letter b, 5e van de Wet op de omzetbelasting 1968 en artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968, daarbij in aanmerking nemend, dat de gemeente het perceel waarop het erfpachtrecht betrekking heeft zal gebruiken voor activiteiten, waarvoor zij tenminste een (nagenoeg) geheel recht op aftrek van omzetbelasting heeft.

FINANCIËLE GEGEVENS

A. Grondwaarde

De grondwaarde voor het u hierbij in erfpacht aangeboden terrein is verdisconteerd in de grondwaarde van de erfpachtrechten ten behoeve waarvan onderhavig terrein mandelig dient te worden gemaakt, waardoor de uitgifte van onderhavig terrein 'om niet' zal plaatsvinden.

Onroerend Zaak belasting (OZB)

[redacted]

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.

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:

a. een afschrift van de verleden akte (readable pdf versie);
b. de datum van aktepassering;
c. de inschrijvingsgegevens in de openbare registers;
d. het totaalbedrag van de eventueel ten gunste van de gemeente geïnde na- c.q. bijbetalingen, rente en BTW en
e. de overmakingsdata van deze betalingen aan de gemeente Amsterdam.

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

De gemeente Amsterdam heeft als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert; ook niet door het aangaan van een (erfpacht)overeenkomst. Om te voorkomen dat de gemeente met malafide partijen een overeenkomst sluit is de nieuwe maatregel Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. Onderdeel van deze beleidsregel is de onderstaande integriteitsclausule, die deel uit maakt van de erfpachtaanbieding. Door ondertekening van het bericht van acceptatie stemt u in met deze integriteitsclausule.

1 Op deze erfpachtaanbieding is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/veiligheid/wet-bibob/beleidsregel/. Erfpachter verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaart door ondertekening van deze erfpachtaanbieding er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

2 Erfpachter verklaart dat op het moment van het sluiten van deze (erfpacht)overeenkomst geen Integriteitsrisico op hem van toepassing is. Onder Integriteitsrisico wordt verstaan:
   a) het door erfpachter verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
   b) het feit dat tegen erfpachter strafvervolging is ingesteld;

[redacted]

c) het door erfpachter niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

3 Erfpachter verklaart geen kennis te hebben van Integriteitsrisico's die op aan erfpachter gelieerde partijen van toepassing zijn. Personen of partijen worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan erfpachter indien zij:

- direct of indirect leiding aan erfpachter geven;
- bij de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
- over erfpachter zeggenschap hebben;
- aan erfpachter vermogen verschaffen;
- onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW
- of anderszins in een samenwerkingsverband tot erfpachter staan;

4 Erfpachter verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in het tweede lid onder a en c van dit artikel.

5 De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over erfpachter om advies vragen alvorens opschorting of ontbinding van de (erfpacht)overeenkomst, dan wel beëindiging van de rechtshandeling, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

6 Erfpachter zal de gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra erfpachter kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.

7 Erfpachter meldt aan de gemeente elke overname van de onderneming van erfpachter en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

8 De gemeente heeft het recht om erfpachter gedurende de looptijd van de (erfpacht)overeenkomst te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Indien de gemeente hiertoe de medewerking van erfpachter nodig heeft, zal erfpachter deze op eerste verzoek verlenen.

9 De gemeente heeft het recht om door erfpachter bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een Integriteitsrisico. Erfpachter staat er voor in dat bij de uitvoering van deze (erfpacht)overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de gemeente verlenen. Op grond van een Integriteitsrisico kan de gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de erfpachter kan worden verlangd.

10 De kosten van de screening komen voor rekening van de gemeente, tenzij de (erfpacht)overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van lid 11 van dit artikel.

11 De gemeente kan de uitvoering van de (erfpacht)overeenkomst en elke andere (erfpacht)overeenkomst tussen de erfpachter en de gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden

[redacted]

te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:

- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4 lid 1 van de BIO;
- Erfpachter of gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de BIO;
- Erfpachter of gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5 lid 4 en 5 van de BIO;
- Door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij is ingesteld;
- Erfpachter niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
- Erfpachter niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in de voorgaande bullets van dit lid;
- Al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een (erfpacht)overeenkomst door de erfpachter 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 (erfpacht)overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
- Erfpachter of de derde partij als vermeld in lid 9 van dit artikel onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de gemeente of een in opdracht van de gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob;
- ten aanzien van erfpachter of een aan erfpachter gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de (erfpacht)overeenkomst in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd.

12 Alvorens de gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform lid 11, zal de gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door de erfpachter.

13 Indien de gemeente de (erfpacht)overeenkomst op basis van lid 11 van dit artikel ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt de erfpachter onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de gemeente een boete 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.

14 Erfpachter vrijwaart de gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst.

SLOTBEPALINGEN

1. 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:

[redacted]

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

2. 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.

3. 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.

4. Bericht van acceptatie

Indien u akkoord bent met deze aanbieding, dient u het ingevulde en ondertekende bericht van acceptatie te 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, zal ik het bestuur voorstellen het erfpachtrecht E59/34 te beëindigen en opvolgend het terrein aan u in erfpacht uit te geven. Indien het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de termijn is ontvangen, vervalt deze aanbieding en kunt u hier geen rechten aan ontlenen. De erfpachtovereenkomst komt vooralsnog niet tot stand, indien u het bericht van acceptatie onder voorwaarden retourneert.

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

Met vriendelijke groet,

Constan van Ginneken
Afdelingshoofd Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

[redacted]

Bericht van Acceptatie

Aanbieding ,
beëindiging van erfpachtrecht E 59/34 en erfpachtuitgifte van terrein ten behoeve van mandeligheid

Terrein : Distelweg
Dossiernr. : E 14514/1
Plannr. : 52670
Project : Cityplot Fase B

Ondergetekende(n) [1] De Alliantie .....
handelend voor [2] .....
in zijn/haar/hun hoedanigheid van [3] .....
op grond van [4] .....
verklaart/verklaren zich akkoord met de onderhavige aanbieding met kenmerk 2016-1192.

Voorts verklaart/verklaren ondergetekende(n) van de hieronder genoemde betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken:

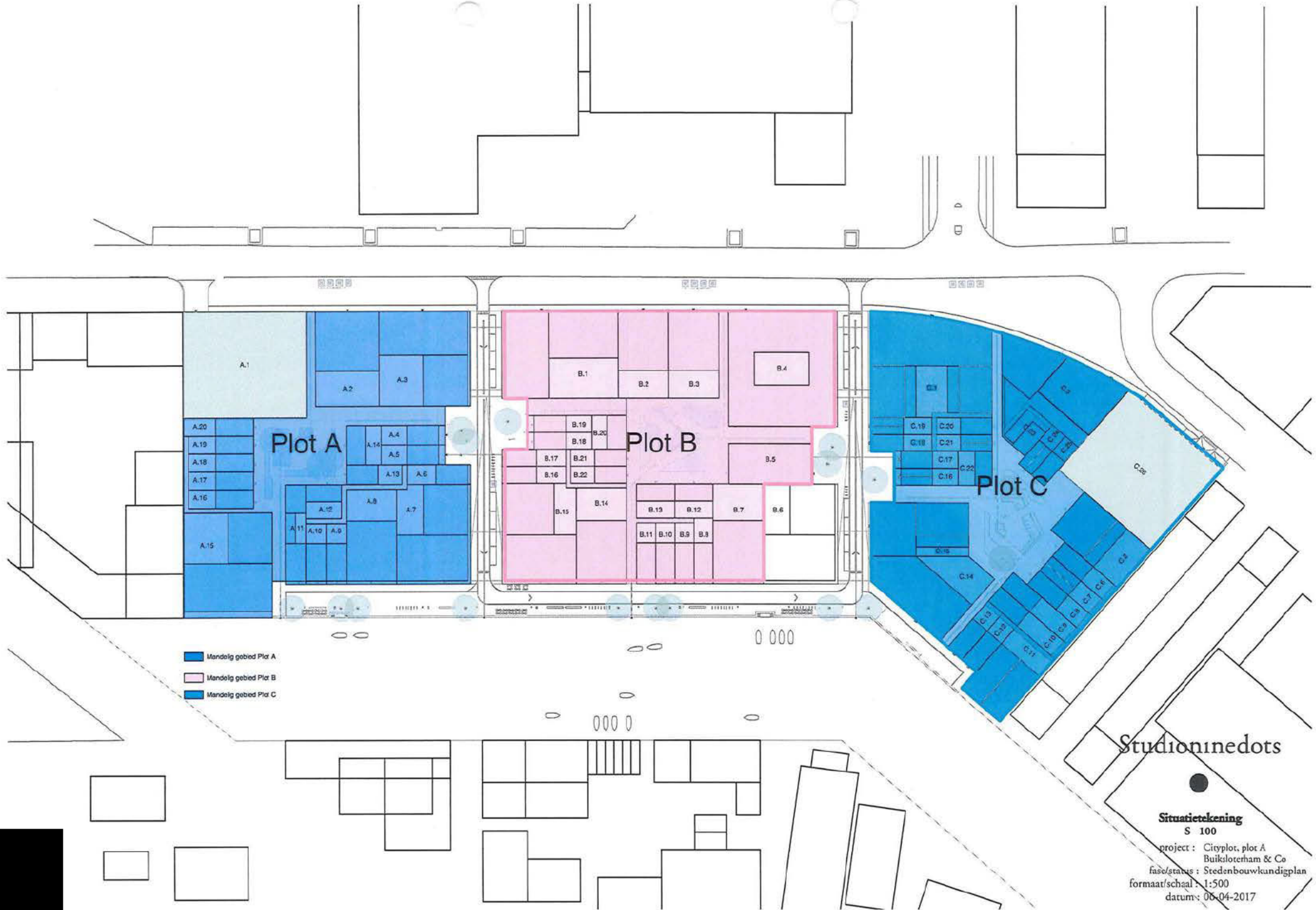
- Afkoop 50 jarig erfpachttijdvak

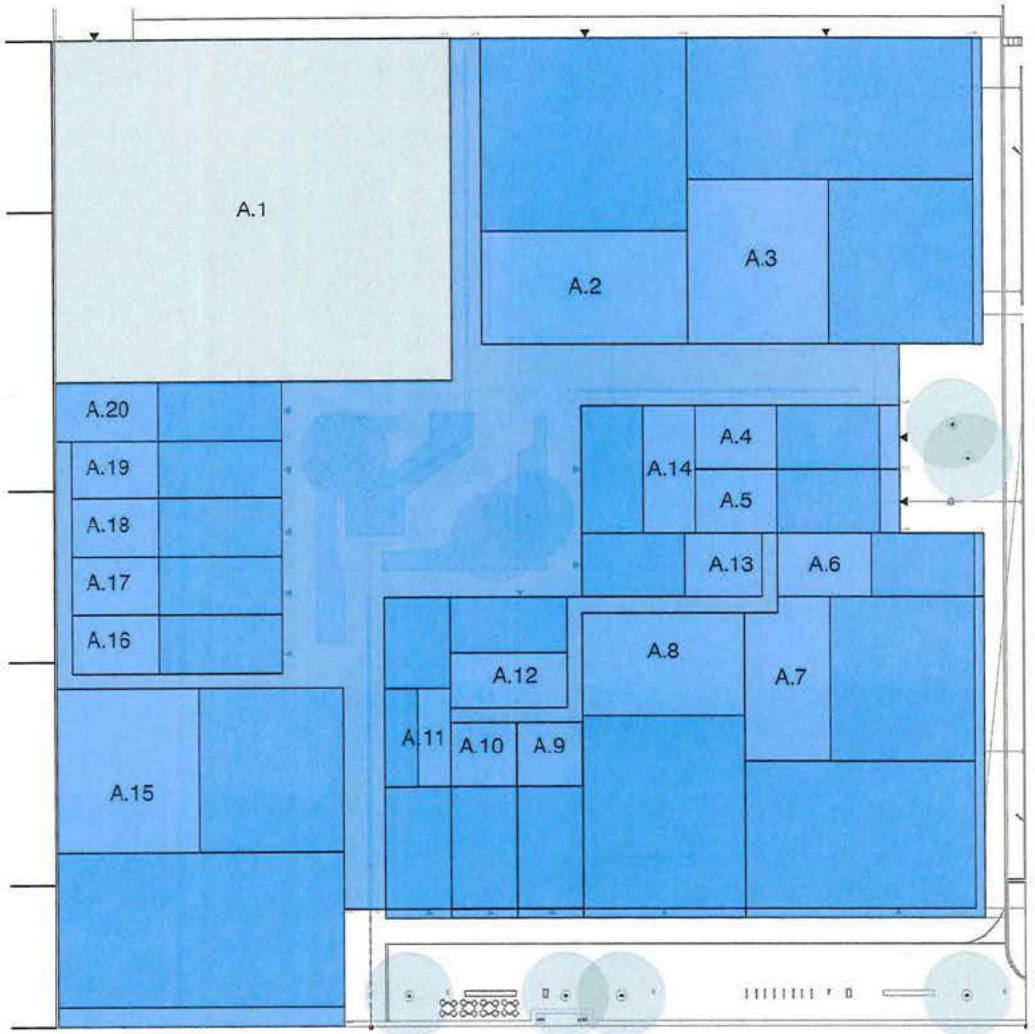
Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de erfpachtakte te belasten: [5]
notariskantoor Brummelhuis.....
notaris .....
adres notaris .....
..... Amsterdam

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 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) naam en adres notariskantoor
(6) naam en adres belastingeenheid

[redacted]


Plot A
Plot B
Plot C
A.1
A.2
A.3
A.4
A.5
A.6
A.7
A.8
A.9
A.10
A.11
A.12
A.13
A.14
A.15
A.16
A.17
A.18
A.19
A.20
B.1
B.2
B.3
B.4
B.5
B.6
B.7
B.8
B.9
B.10
B.11
B.12
B.13
B.14
B.15
B.16
B.17
B.18
B.19
B.20
B.21
B.22
C.1
C.2
C.3
C.4
C.5
C.6
C.7
C.8
C.9
C.10
C.11
C.12
C.13
C.14
C.15
C.16
C.17
C.18
C.19
C.20
C.21
C.22
C.23
C.24
C.25
Mandelig gebied Plot A
Mandelig gebied Plot B
Mandelig gebied Plot C
Studioninedots
Situatietekening
S 100
project : Cityplot, plot A
Buiksloterham & Co
fase/status : Stedenbouwkundigplan
formaat/schaal : 1:500
datum : 06-04-2017



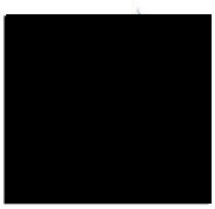
Plot: A

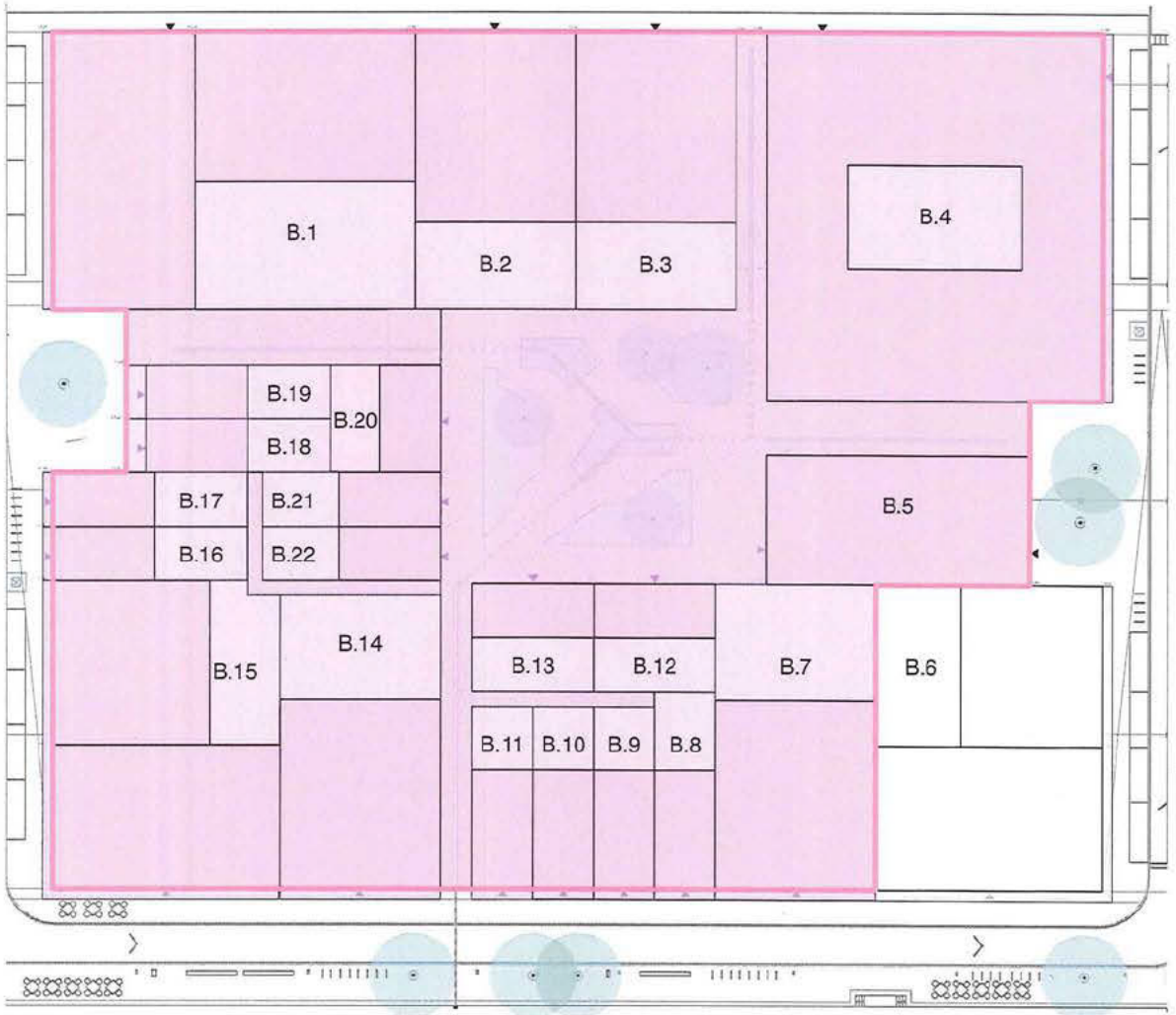
Plangebied Plot A

Studioninedots

Situatietekening
S 400

project : Cityplot, plot A
Buiksloterham & Co
fase/status : Stedenbouwkundigplan
formaat/schaal : 1:500
datum : 06-04-2017





Plot: B

Mandolig gebied Plot B

[redacted]

Studioninedots

Situatietekening
S 402

project : Cityplot, plot B
Buiksloterham & Co
fase/status : Stedenbouwkundigplan
formaat/schaal : 1:500
datum : 06-04-2017





Studioninedots

Situatietekening
S 403

project : Cityplot, plot B
Buiksloterham & Co
fase/status : Stedenbouwkundigplan
formaat/schaal : 1:500
datum : 06-04-2017

[redacted]

Toepassing **'Circulaire Ambitie'** in Buiksloterham

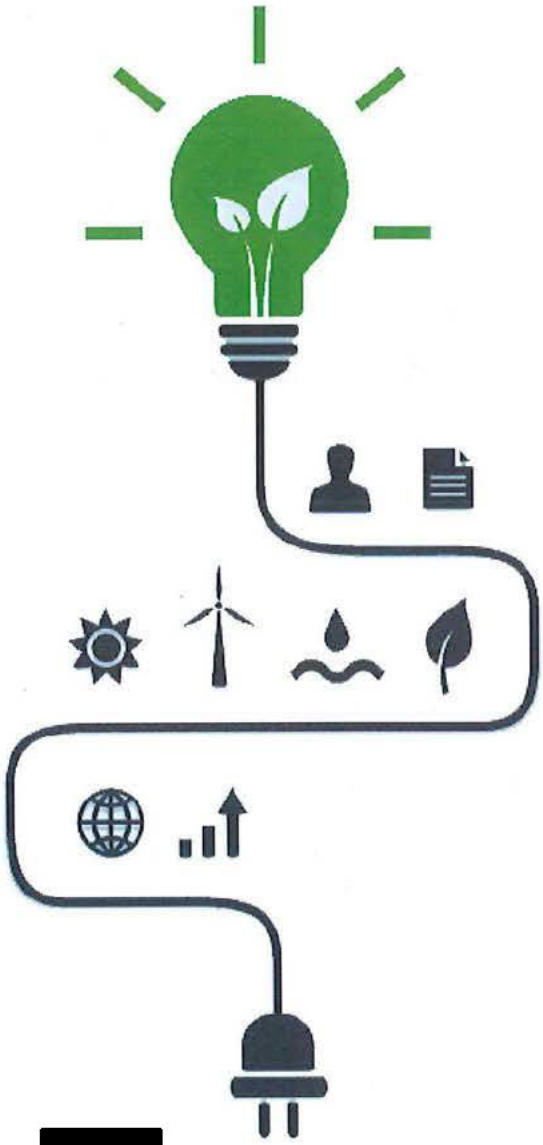




BUIKSLOTERHAM&CO

[redacted]

e Alliantie
hart voor wonen



Inleiding

Buiksloterham: bouwen met een 'Circulaire Ambitie'

In het gebied Buiksloterham ontwikkelen we met een Circulaire Ambitie.
De basis hiervoor ligt in het ambitie-/visiedocument 'Circulair Buiksloterham' en het manifest 'Circulair Buiksloterham', dat door diverse partijen is ondertekend. Ook de Alliantie en de Gemeente Amsterdam hebben dit manifest ondertekend. Met het ondertekenen van het manifest stimuleren we een wijk te ontwikkelen waarin we slimmer en efficiënter omgaan met grondstoffen, energie en afval. De bescherming van het milieu staat centraal, met het opnieuw gebruiken van materialen, energie en water als uitgangspunt. Ook worden partijen uitgedaagd elkaar aan te moedigen duurzame maatregelen op te nemen in hun ontwikkelingen.

In Buiksloterham realiseert de Alliantie, onder de noemer Buiksloterham&Co/Cityplot, de komende jaren een nieuw stuk stad met circa 550 woningen en minimaal 9.000 m^2 werkunits en horeca. In dit document beschrijven we per hoofdstuk (Energie, Water, Mobiliteit, Materialen en Overige) welke duurzame maatregelen we treffen bij de door ons te ontwikkelen woongebouwen. Ook benoemen we bij welke maatregelen de Alliantie afhankelijk is van derden of geen leidende rol heeft.

Het ambitie-/visiedocument 'Circulair Buiksloterham' en het manifest 'Circulair Buiksloterham' is voor ons door adviesbureau Merosch BV vertaald in een maatregelen matrix. Bij het opstellen van dit document, wat nu voor u ligt, zijn we uitgegaan van deze maatregelenmatrix. De maatregelen die in dit document omschreven zijn hebben betrekking op de woongebouwen van de Alliantie (koop en huur) en de parkeergarages binnen Buiksloterham&Co/Cityplot. Daarnaast schrijft de Alliantie in de kavelpaspoorten voor de particuliere verkoop- en marktkavels voor dat er zoveel mogelijk duurzaamheidsmaatregelen getroffen moeten worden.

de Alliantie

de Alliantie
hart voor wonen

Energie

Deze maatregelen gaan wij zelf treffen:

Daken voorzien van PV-panelen
Op de daken van alle woongebouwen van de Alliantie installeren we per gebouw circa 75 m^2 aan PV-panelen. Dat komt neer op een totaal geïnstalleerd vermogen tussen de 13.500 en 15.000 Watt piek. Voor het totaal Buiksloterham&Co/Cityplot is dat circa 600 m^2 aan PV-panelen.

LED-verlichting
De algemene ruimten van de woongebouwen en de straatverlichting in de openbare ruimte worden voorzien van LED-verlichting.

Deelvoorziening: Wasserette
Met Miele werken we uit om centraal in het gebouw een wasserette (wassen en drogen) tegen betaling aan te bieden. Door dit centraal aan te bieden kunnen we het energieverbruik, zeepverbruik en het waterverbruik zo laag mogelijk houden. Voordeel voor de bewoner is dat hij of zij geen wasmachine in huis heeft en hierdoor direct op ruimte, water en energiekosten bespaart.

Deelvoorziening: Koelkastverhuur
Ook bekijken we of Miele energiezuinige koelkasten kan aanbieden (verhuren) aan bewoners. Op die manier heeft een bewoner een goede energiezuinige koelkast. En neemt Miele, mocht de koelkast aan vervanging toe zijn, de koelkast weer terug waardoor deze gerecycled kan worden.

Warmtepanelen
De Alliantie is met NUON/AEB overeengekomen dat er warmtepanelen op het dak van de parkeergarage A1 worden geplaatst. De circa 100 warmtepanelen leveren op jaarbasis zo'n 450 GJ aan warmte op. Dit is ongeveer 5% van de totale warmtevraag in de Buiksloterham&Co.
Dit is de minimale ambitie. We zijn met NUON/AEB in gesprek om ook warmtepanelen op garage C26 te laten plaatsen.

Bij deze maatregelen zijn wij afhankelijk van derden en/of heeft de Alliantie geen leidende rol:

Energieinformatiesysteem
Samen met NUON en WPW zoeken we uit hoe we het energieverbruik (warmte en elektra) van de bewoners inzichtelijk kunnen maken. Hierbij zijn we afhankelijk van de monitoringsbedrijven, die energiedata om kunnen zetten in slimme internetdiensten, en de bereidheid van huurders om hun energiegegevens ter beschikking te stellen.

Water

Deze maatregelen gaan wij zelf treffen:

Ontkoppeling HWA van riool
Samen met Waternet en Stedelijk Beheer maken we Buiksloterham 'Rainproof'. Regenwater wordt opgevangen en ondergronds afgevoerd naar het kanaal. Hierbij maken we onderscheid tussen de woongebouwen van de Alliantie en de zelfbouwers: De Alliantie woongebouwen krijgen groendaken (sedum) waar het eerste water wordt opgevangen. Daarna wordt het via de HWA-standleiding afgevoerd en aangesloten op het leidingsysteem van de openbare ruime. De zelfbouwers moeten hiervoor op hun eigen kavel zelf voorzieningen opnemen. Ook dragen zij zorg voor hun eigen aansluiting op het leidingsysteem in het openbaar gebied.

Particulier systeem voor hemelwaterberging
In de kavelpaspoorten van de zelfbouwers is opgenomen dat het ontwerp aan de eisen van 'Rainproof Amsterdam' moet voldoen. De koper/eigenaar mag zelf bepalen welke maatregelen hij of zij treft om de woning en het kavel regenbestendig te maken. Dit wordt beoordeeld door een kwaliteitscontroleur op het project.

Decentraal sanitatiesysteem: infrastructuur in de woning
De Alliantie en Waternet hebben onderlinge overeenstemming over de realisatie van het sanitatiesysteem. Binnen financiële en beheersmatige kaders zijn afspraken gemaakt hoe de infrastructuur wordt aangelegd. De intentie en voorwaarden zijn opgesteld in brief d.d. 4-1-2016 "Brief 04_01_2016 tav Waternet inzake intentieverklaring". Deze afspraken worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen Waternet, de Gemeente Amsterdam en de Alliantie.

Bij deze maatregelen zijn wij afhankelijk van derden en/of heeft de Alliantie geen leidende rol:

Decentraal sanitatiesysteem: volledig systeem
De Gemeente heeft het Van Hasseltkanaal aangewezen als centrale plek voor de biocentrale. Waternet contracteert de leverancier van het sanitatiesysteem. De Alliantie maakt gebruik van de leveringsvoorwaarden. De Gemeente en Waternet werken dit verder uit en doorlopen de benodigde procedures om dit te realiseren. Er wordt tussen de drie partijen een samenwerkingsovereenkomst opgesteld om dit definitief vast te leggen.

Mobiliteit

Deze maatregelen gaan wij zelf treffen:

Duurzaam autodeelsysteem
In het gebied komen twee parkeergarages. Deze gebouwen worden beheerd door een VvE-beheerder. Er zijn parkeerplekken voor woningeigenaren, zij kopen een parkeerplek, en voor sociale huurders.
Afhankelijk van hoe de mobiliteit zich in de wijk ontwikkelt wordt de grootte van de parkeergarages bepaald. Buiten de parkeernorm om wordt er rekening gehouden met een autodeelsysteem in de garages. Het exacte aantal plekken en de leverancier van het autodeelsysteem worden momenteel uitgewerkt. Daarbij is nog niet bepaald wat de impact is van het parkeren in de Buiksloterham&Co/Cityplot en welk effect dit heeft op de parkeergarages.

E-laadvoorzieningen
In de parkeergarage is iedere koper eigenaar van zijn of haar parkeerplek. Hierdoor ontstaat een VvE. Het is niet goed in te schatten hoeveel parkeerplekken in de toekomst een laadvoorziening nodig hebben. Om toch voorbereid te zijn op elektrisch autorijden houden we elektrotechnische capaciteit vrij om de plekken op een later moment van een laadstation te kunnen voorzien.
Op een later moment bepalen we waar in het openbaar gebied nog plekken met E-laadvoorziening kunnen worden toegewezen.

Bij deze maatregelen zijn wij afhankelijk van derden en/of heeft de Alliantie geen leidende rol:

Mobiliteitsplan
De mobiliteit van personen richt zich steeds minder op de auto. Zeker in binnenstedelijke gebieden loopt het gebruik van auto's terug. Bij het inrichten van het openbaar gebied kan hier rekening mee worden gehouden. Voor de Buiksloterham en naastgelegen gebieden ligt nu de mogelijkheid hier slim op in te spelen. Door het stimuleren van schoon openbaar vervoer, schone logistiek en fietsgebruik kan er bij het inrichten van de openbare ruimte hier al rekening mee worden gehouden.
Om dit in de openbare ruimte op te nemen zou er een visie/mobiliteitsplan opgesteld moeten worden door de Gemeente zodat duidelijk wordt hoe de mobiliteit in dit stukje Amsterdam plaats gaat vinden.

Materialen

Deze maatregelen gaan wij zelf treffen:

Investeringsbeslissing op basis van TCO
De Alliantie schrijft in haar Programma van Eisen bouwmaterialen te gebruiken met een lange levensduur. De woongebouwen maken onderdeel uit van de Alliantiepilot TCO (Total Cost of Ownership). Deze werkgroep TCO maakt op basis van een meerjarenbegroting de kosten inzichtelijk, gerelateerd aan de aanschaf en gebruik gedurende de levenscyclus van het ingekochte/toegepaste materiaal. Daarbij wordt ook indirect een duurzaamheidsafweging gemaakt over het toegepaste materiaal. Zo schrijven we voor dat er FSC hout moet worden toegepast, zink/grind e.a. vervangers gebruikt moeten worden en dat toegepaste coatings niet schadelijk zijn.
Met de verkregen inzichten kunnen vergelijkingen gemaakt worden en het toepassen van bepaalde materialen worden overwogen.

Gescheiden afvalinzameling in het gebouw
De Alliantie reserveert/faciliteert ruimte in de woningen voor de verschillende afvalstromen (GFT, papier, plastic, restafval). De Gemeente en het GAB moeten hiervoor voorzieningen maken in het openbaar gebied.

Duurzame inrichting openbaar gebied
Het openbaar gebied van Buiksloterham&Co (Cityplot) wordt in samenspraak met de Gemeente ontworpen (Pucinni) ingericht.

Scheiden bouwafval op de bouwplaats
Alliantie schrijft in haar bestekken voor dat aannemer(s) afval moet scheiden in 4 a 5 afvalstromen (hout, staal, papier, plastic, restafval) op de bouwplaats.

Hergebruik bouwafval voor 3D Print Canal House
De Alliantie stimuleert aannemer(s) contact op te nemen met 3D Print Canal House voor de afname van bruikbare restmaterialen. De ambitie is om in het openbaar gebied of het mandelig gebied geprint materiaal toe te passen.

Parkeergarages
De parkeergarages realiseren we d.m.v. systeembouw. Omdat het aantal parkeerplekken nog niet definitief is vastgesteld kunnen de parkeergarages nog groeien of krimpen. Bij het uitwerken van de garages houden we rekening met het toe te passen materiaal. De hoofdconstructie en bijkomende onderdelen aan de constructie worden in staal uitgevoerd. Dit maakt de constructieve opbouw flexibel.
Bij de gevelafwerking houden we ook rekening met het toe te passen materiaal. Dit kan zijn staal en/of hout en/of groen bakken. Onderzocht wordt of het toegepaste materiaal met een duurzaamheidscertificaat is te verkrijgen.

Overige

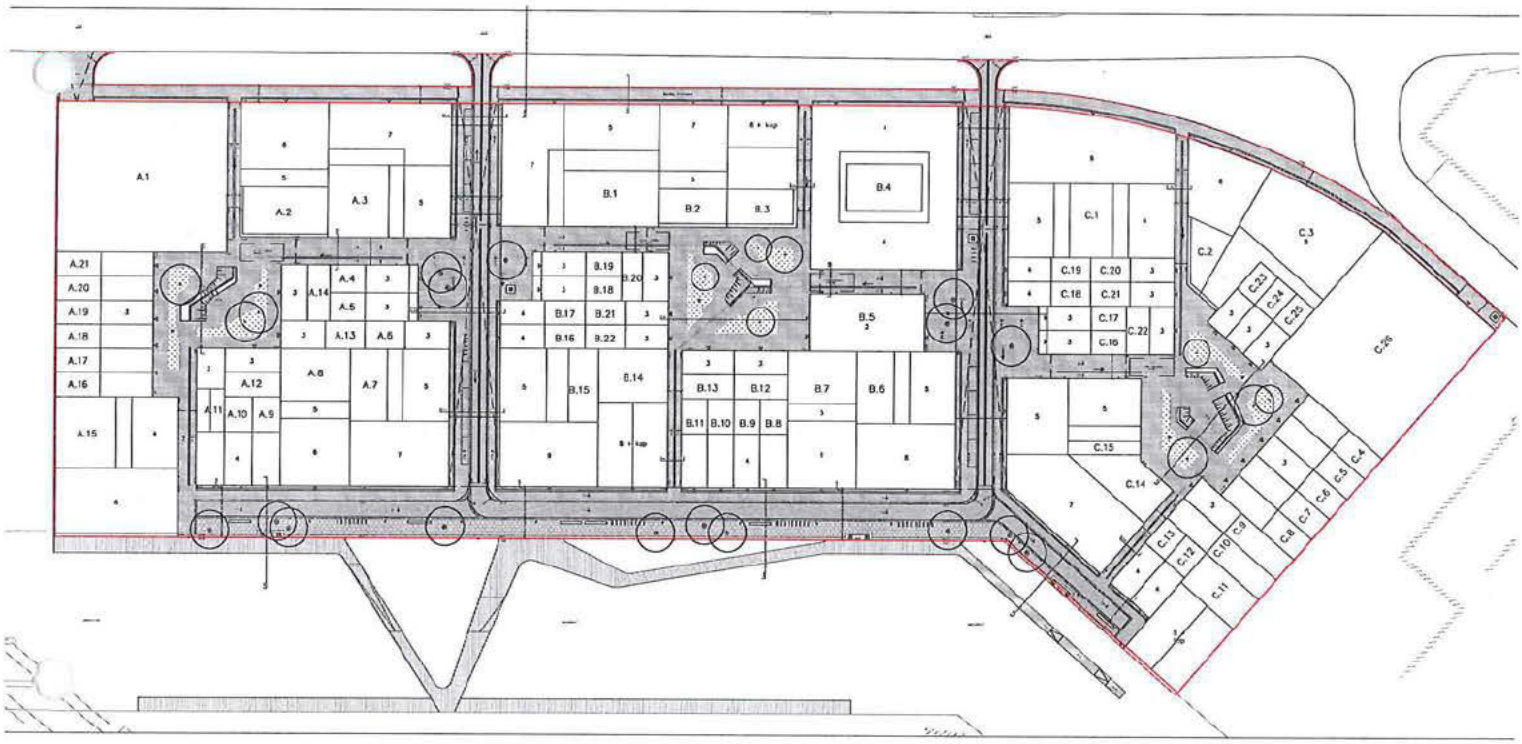
Ambitie duurzaamheid kavels

De Alliantie geeft in haar kavelpaspoorten aan dat zoveel mogelijk van de circulaire ambitie volgens het visiedocument Circulair Buiksloterham in de plannen moet worden opgenomen. In de eerste ronde van de planvorming zijn 16 zelfbouwkavels en 5 marktkavels uitgegeven en is het visiedocument hard opgenomen bij de inschrijving. Het is aan de individuele inschrijver om te bepalen op welke manier die ambitie wordt overgenomen en ingevuld in het plan.
De ingediende plannen worden beoordeeld door de Alliantie binnen de kaders van het visiedocument Circulair Buiksloterham. Bij het beoordelen van de plannen wordt minder hard naar de getallen gekeken en meer naar de ambitie. Zo kan het zijn dat de ene inschrijver zich richt op het toepassen van bepaalde materialen en een andere inschrijver zich meer richt op het energie neutraal bouwen. Met de vrijheid van het ontwerp en de kaders van het visiedocument ontstaat er een diversiteit aan ontwerpen die past binnen de architectuur en stedenbouwkundige uitgangspunten.

Bij deze maatregelen zijn wij afhankelijk van derden en/of heeft de Alliantie geen leidende rol:

Uitwerking energiebundel voor kopers en huurders
Nuon-WPW is druk met het uitwerken van dit product/dienst. Nuon-WPW moet intern ter beoordeling nog bij risk Vattenfall langs en licht product/dienst toe bij Autoriteit Consument & Markt (ministerie EZ) na vragen die zijn gesteld in relatie tot de warmtewet. Afhankelijk van Nuon-WPW.

[redacted]



Plankaart Buiksloterham

Meegeven

Deze maatregelen/ideëen kan de Alliantie zelf niet uitvoeren, maar willen we wel graag meegeven aan de Gemeente Amsterdam:

Energie

EPC < 0,0

De huidige gebouwen worden volgens de nu geldende EPC-eisen (EPC 0,4) gebouwd. Om de woningen (in de sociale huursegment) aan EPC 0 te laten voldoen is geen gemakkelijke opgave. Het vergt extra investeringscapaciteit en het heeft technische consequenties in het gebouw. Binnen het beleid van de Alliantie zijn betaalbaarheid en beschikbaarheid prioriteit. Er is hierin geen ruimte om extra investeringen te doen tenzij die investering direct voordeel voor de huurder oplevert of de waarde van het vastgoed verhoogt. De Alliantie kiest er daarom voor om die middelen juist in te zetten om bestaand bezit te verduurzamen of te vernieuwen. Daar is immers meer resultaat mee te behalen.

Op dit moment wordt het gebouw B1 uitgewerkt om aan de BENG eis te voldoen. We bekijken dit per BENG stap (1 - energiebehoefte, 2 - primaire energie en 3 - hernieuwbare energie).

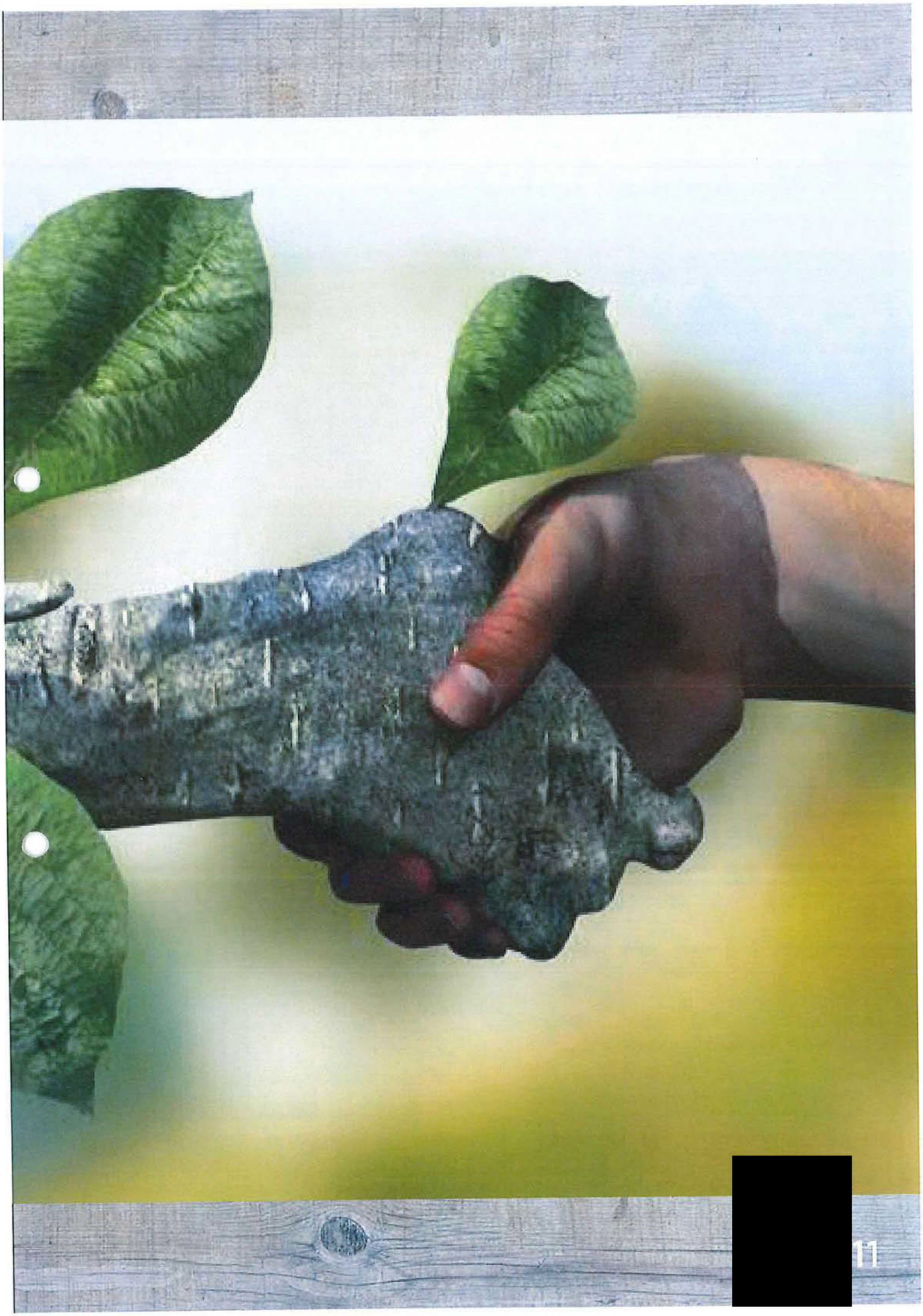
Er ontstaat dan inzicht in welke financiële, technische en architectonische consequenties dit heeft voor gestapelde woongebouwen. De eerste resultaten laten zien dat een extra investering nodig is van ca. € 80 - € 100 m²/BVO om een woongebouw aan deze eisen te laten voldoen. Daarbij zijn er aanpassingen in de installaties (ventilatie) nodig die beheertechnisch consequenties hebben. Dit moet nog verder uitgewerkt worden om een duidelijker beeld te krijgen.

Conclusie: Er is nu geen ruimte om de extra investering te rechtvaardigen. Mede doordat de beoogde besparing niet opweegt tegen de investeringen.

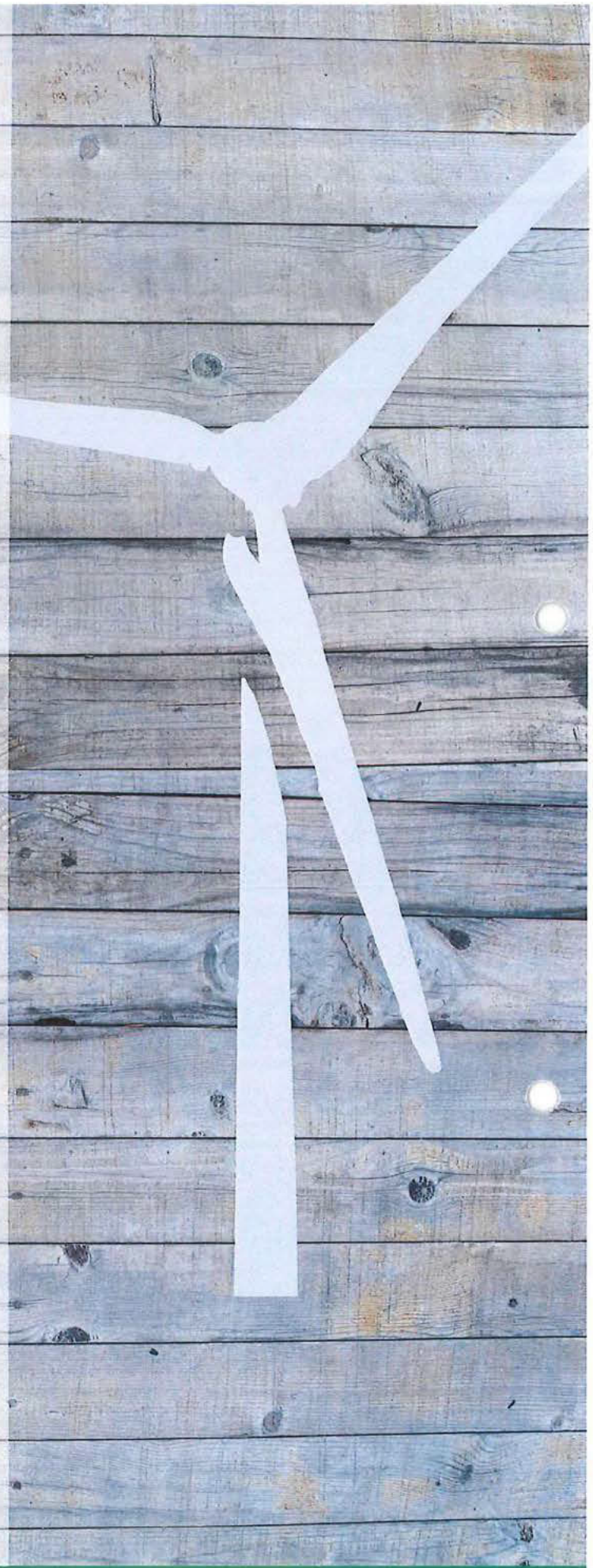
Overige

Zichtbaarheid duurzaamheid wijk

- Nuon-WPW werkt op dit moment aan een thermisch zonnesysteem voor op de garagedaken. Binnenkort is het haalbaarheidsonderzoek bekend. Afhankelijk van Nuon-WPW.
- Rainproof voor de gehele Buiksloterham.
- Monitoring, slim instrument ontwikkelen om huurders/kopers bewust te maken van het energieverbruik in de wijk/gebouw/woning.
- Initiatieven van zelfbouwers die invulling geven aan duurzaamheid van hun woning.



Bewust eigenzinnig
ondernemen, wonen
& werken **aan het IJ**



Ontwikkeling
de Alliantie
www.de-alliantie.nl

Info over Buiksloterham&Co
www.buiksloterhamenco.nl

Datum uitgifte
Juni 2016

[redacted]

de Alliantie
hart voor wonen

Gemeente
Amsterdam

Inkoop en Aanbestedingsbeleid

[redacted]

Voorwoord

Deze nota, het Inkoop en Aanbestedingsbeleid van de gemeente Amsterdam, is het belangrijkste Amsterdamse beleidsdocument op het gebied van inkoop en beschrijft de doelstellingen die Amsterdam heeft bij het professioneel verwerven van de gemeentelijke inkooppakketten voor de Amsterdammers en de eigen organisatie. Daarnaast schetst deze nota de achtergronden die bij het bepalen en realiseren van de gemeentelijke doelstellingen relevant zijn.

Het professionaliseren van de gemeentelijke inkoopfunctie is een continu proces en heeft de volledige aandacht van het Amsterdams bestuur. Mede door de nieuwe inrichting van de inkooporganisatie met Lead Buyers, het trainen van de eigen inkoopprofessionals en aanvullend beleid, heeft Amsterdam in de afgelopen jaren belangrijke stappen gezet. Ook de komende jaren stelt Amsterdam alles in het werk om door middel van haar inkopen maximale toegevoegde maatschappelijke waarde te leveren voor de stad en optimaal om te gaan met het geld van haar burgers. Deze ontwikkelingen, samen wijzigingen van de Europese aanbestedingsrichtlijnen in de Aanbestedingswet 2012, hebben aanleiding gegeven tot een vernieuwde versie van het Inkoop en Aanbestedingsbeleid.
Het Inkoop en Aanbestedingsbeleid voor de gemeente Amsterdam is een beleidsdocument dat primair geschreven is voor de eigen organisatie, maar geeft (potentiële) leveranciers ook inzicht hoe de gemeente Amsterdam inkoop ziet en wat Amsterdam daarbij belangrijk vindt. Daarom wordt dit document ter informatie ook op internet gepubliceerd.

[redacted]

Inhoudsopgave

Inleiding 6

1. Definities 8

2. Gemeentelijke doelstellingen 10

2.1. Optimale prijs-/kwaliteitverhouding 11

2.2. Doelmatigheid en effectiviteit 11

2.3. Efficiëntie 11

2.4. Optimalisatie van ketenkosten en levenscycluskosten 11

3. Juridische uitgangspunten 13

3.1. Rechtmatigheid 13

3.2. Rechtspersoon gemeente Amsterdam 13

3.2.1. Inkoopsamenwerking 13

3.3. Contractuele voorwaarden 14

3.4. Geschilbeslechting 14

3.5. Klachtenregeling 14

3.6. Controle 14

4. Wet- en regelgeving 15

4.1. Europese wet- en regelgeving 15

4.1.1. Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie 15

4.1.2. Europese Aanbestedingsrichtlijnen 15

4.1.3. Europese Rechtsbeschermingsrichtlijn 15

[redacted]

4.1.4. (On)geoorloofde staatssteun 15
4.2. Nationale wet- en regelgeving 16
4.2.1. Aanbestedingswet 16
4.2.2. Algemene maatregel van Bestuur 16
4.2.3. Gids Proportionaliteit 16
4.2.4. Wet Bibob 16
4.2.5. Mededingingswet 16
4.2.6. Nederlands recht 17
4.2.7. Jurisprudentie 17
4.2.8. Commissie aanbestedingsexperts 17
5. Ethische en ideële uitgangspunten 18
5.1. Duurzaam inkopen 18
5.2. Social return 18
5.2.1. Leidraad social return 19
5.3. Integriteit 19
5.4. Innovatiegericht en innovatief inkopen 20
6. Economische uitgangspunten 21
6.1. Bepalen van de inkoopprocedure 21
6.1.1. Drempelbedragen 21
6.1.2. Aanbestedingsreglementen 23
6.2. Alleenrechten 23
6.3. Regionaal en MKB-gericht inkopen 23

[redacted]

6.4. Voorkomen belangenverstrengeling 24

6.5. Externe inhuur 24

6.6. Ongevraagde voorstellen 24

7. Organisatorische uitgangspunten 25

7.1. Inkoopproces 25

7.2. Aanbesteden 26

7.3. De inrichting van de inkoopfunctie 27

7.4. Professioneel opdrachtgeverschap 27

7.5. Elektronisch aanbesteden 28

8. Inhoudelijke richtlijnen 29

8.1. Uitsluitingsgronden, geschiktheid- en selectiecriteria 29

8.2. Gunningcriteria 29

8.3. Integriteitstoets aanbieders 29

8.4. Verklaring rechtmatigheid/regelmatigheid aanbieding 30

8.5. Vastleggen, prestatiemeten en evalueren van overeenkomsten 30

Bijlage 1 33

[redacted]

Inleiding

Amsterdam is met meer dan 800.000 inwoners de grootste gemeente van Nederland. Dit stelt hoge eisen aan bijvoorbeeld handhaving van de openbare orde en veiligheid, het voorzieningenniveau en het beheer en gebruik van de openbare ruimte en groen. Voor alle taken waar Amsterdam verantwoordelijk voor is, koopt zij een grote variëteit aan diensten, producten en werken in. Voor de realisatie van haar taken, bestaat de gemeente uit Bestuur en Organisatie, vier functionele clusters en zeven stadsdelen. Samen vormen zij de gemeente Amsterdam.

Amsterdam hanteert de basiswaarden Actief, Open en Integer. Integriteit wordt daarbij uitgelegd als professionele verantwoordelijkheid wat in dit geval betekent, dat men altijd in staat is verantwoording af te leggen over gemaakte keuzes. Zowel binnen als buiten de organisatie van de gemeente Amsterdam, moet inzicht kunnen worden gegeven in de motieven en de redenering die leidden tot de gemaakte keuze.

Ten aanzien van inkoop zijn de doelstellingen van Amsterdam breed en divers en om die te realiseren, worden vaak marktpartijen ingeschakeld voor de uitvoering van taken. Ook voor haar eigen organisatie heeft de gemeente behoefte aan allerlei zaken. Met andere woorden: er wordt veel ingekocht.

Deze inkoop betreft zowel:
- de vele producten en diensten die beschikbaar worden gesteld aan de gemeenschap, denk hierbij aan zorg en welzijnsproducten, groenvoorziening etc.
- infrastructurele werken, denk hierbij aan wegen, waterleiding, riolering, etc.
- unieke zaken als de Noord/Zuid-lijn en land maken op IJburg, etc.
- behoeftes van de eigen organisatie, denk hierbij aan externe adviseurs, softwareapplicaties, gebouwenonderhoud, elektriciteit, kopieerapparaten, etc.

Amsterdam heeft haar inkoopfunctie sterk geprofessionaliseerd. Inkoop en aanbesteden wordt actief ingezet om specifieke beleidsdoelstellingen te realiseren, met als resultaat dat er steeds meer afwegingen plaatsvinden op het snijvlak tussen eigen organisatie en leveranciersmarkt. In vrijwel alle inkoop- en aanbestedingstrajecten moet op vele terreinen gezocht worden naar een optimum tussen een veelheid van soms tegenstrijdige belangen die in eisen, wensen en mogelijkheden moeten worden vertaald. Dit vereist continu aandacht voor het helder krijgen van de juiste afwegingen.

Voorbeelden zijn onder andere:
- korte termijn budgetten versus lange termijn kosten (inkoopprijs versus total cost of ownership)
- afweging van verschillende beleidsdoelstellingen (bijv. prijs op korte termijn versus duurzaam inkopen met effect op langere termijn)
- stimuleren van lokaal ondernemerschap en MKB-gericht inkopen versus het non-discriminatie beginsel

[redacted]

- tijdsdruk/slagvaardigheid versus zorgvuldigheid
- onafhankelijkheid versus plezierige omgang met relaties/leveranciers
- aspiratieniveau versus professioneel opdrachtgeverschap
- innovatie met risico versus beproefde techniek met beperking

Deze zaken zijn niet in één op één regels te vatten. Dit betekent dat, voor zover de bestaande regels geen antwoord geven op dergelijke vragen, inkoopspecialisten (maar ook andere betrokkenen) alert en bereid moeten zijn om te besluiten dat er wordt gehandeld in de geest van bestaande wet- en regelgeving. Om hen daarbij te helpen is het goed onderliggende waarden te benoemen en een platform te creëren waar men dilemma's aan de orde kan stellen.

Het professionaliseren van de inkoopfunctie is een voortdurend proces en Amsterdam heeft professionaliteit hoog in het vaandel staan. Zo heeft de uitwerking van het besluit '10 Wegen naar een Innovatiever Aanbestedingsbeleid en Professioneel Opdrachtgeverschap' uit 2013, de afgelopen jaren het kennisniveau van de inkoopprofessionals vergroot en is de controle op de inkoopfunctie verscherpt. De Amsterdamse inkooporganisatie is zichtbaarder geworden voor leveranciers en waar mogelijk wordt, binnen wet- en regelgeving, met de markt samengewerkt.

Deze nota is primair geschreven voor de Amsterdamse inkoopspecialisten die betrokken zijn bij het inkoop- en aanbestedingsproces. De nota geeft de kaders aan waarbinnen de inkoopactiviteiten moeten plaatsvinden en licht de Amsterdamse beleidsaspecten toe waar de ingekochte diensten, leveringen of werken aan moeten voldoen. De interne werkinstructie ondersteunt de inkoopspecialisten bij de correcte uitvoering van de verwerving van de inkooppakketten en het beheer van de overeenkomsten. Het Inkoop en Aanbestedingsbeleid en de werkinstructie zijn bindend voor alle organisatieonderdelen van de gemeente Amsterdam.

Daarnaast informeert deze nota de markt over hoe Amsterdam wenst in te kopen en welke aspecten zij daarbij belangrijk vindt.

Diverse aan Amsterdam gelieerde partijen, kunnen het Inkoop en Aanbestedingsbeleid van de gemeente Amsterdam toepassen of deze als handreiking inzetten. Zij zijn dit niet verplicht.

[redacted]

1. Definities

In deze nota Inkoop en Aanbestedingsbeleid van de gemeente Amsterdam wordt verstaan onder:

Aanbesteden	De uitnodiging aan twee of meer ondernemers om deel te nemen aan een procedure, met als doel het doen van een aanbod (offerte) voor de uitvoering van een opdracht. Aanbesteden maakt dus onderdeel uit van het inkoopproces en heeft betrekking op de wijze waarop de inkoper de (externe) markt benadert en tot een afspraak met een of meerdere partijen komt.
Contractant	De in de overeenkomst genoemde wederpartij van de gemeente.
Diensten	Diensten als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet.
Gemeente	De gemeente Amsterdam, zetelend Amstel 1 te Amsterdam.
Inkoop	De activiteiten die in de gemeente moeten worden vervuld om alle goederen (zogenaamde leveringen), diensten of werken die noodzakelijk zijn voor de taken en verantwoordelijkheden die Amsterdam heeft, buiten de gemeente te betrekken met de meeste maatschappelijke toegevoegde waarde tegen de meest aantrekkelijke voorwaarden.
Leveringen	Leveringen als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet.
Offerte	Een aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek.
Offerteaanvraag	Een enkelvoudige of meervoudige aanvraag van de gemeente voor te verrichten prestaties of een (Europese) aanbesteding conform de Aanbestedingswet en de Europese aanbestedingsrichtlijnen 2004/17/EG en 2004/18/EG.
Ondernemer	Een '*aannemer*', een '*leverancier*' of een '*dienstverlener*'.
Subsidie	De aanspraak op financiële middelen, door een bestuursorgaan verstrekt met het oog op bepaalde activiteiten van de aanvrager, anders dan als betaling voor aan het bestuursorgaan geleverde goederen of diensten (volgens de Algemene wet bestuursrecht (Awb))
Werken	Werken als bedoeld in artikel 1.1 Aanbestedingswet.

[redacted]

Toelichting organisatiebegrippen van de gemeente Amsterdam:

Clusters
Onder clusters wordt verstaan de vier functionele organisatieclusters die samen met Bestuur en Organisatie en de stadsdelen, de organisatie van de gemeente Amsterdam vormen. De vier clusters zijn:

- Bedrijfsvoering
- Ruimte en Economie
- Dienstverlening en Informatie
- Sociaal

Gelieerde partijen

Een organisatie is aan de gemeente Amsterdam gelieerd indien:

- Amsterdam de organisatie heeft belast met de uitvoering van een taak (wettelijk of anderszins) ten behoeve van Amsterdam
- de activiteiten van de organisatie ten behoeve van de gemeente Amsterdam in belangrijke mate door Amsterdam of publieke middelen worden gefinancierd en/of
- Amsterdam toezicht uitoefent op die organisatie.

Gemeente Amsterdam
Onder gemeente Amsterdam wordt verstaan de samenhang van alle organisatieonderdelen van Amsterdam waarop deze nota betrekking heeft.

Lead Buyer
De Lead Buyer is namens de gemeente Amsterdam verantwoordelijk voor het zo optimaal mogelijk verwerven en managen van een of meer inkooppakketten. Een Lead Buyer is geen functie maar een rol die wordt vervuld door een RVE, die verantwoordelijk is voor een betreffend inkooppakket.

Organisatieonderdeel/-delen
Onder organisatieonderdeel respectievelijk organisatieonderdelen wordt verstaan een individueel cluster, een RVE of een stadsdeel van de gemeente Amsterdam of een combinatie daarvan.

Resultaatverantwoordelijke Eenheid (RVE)

Onder RVE wordt verstaan een organisatieonderdeel van een cluster dat zelfstandig de verantwoordelijkheid draagt voor een taak of taken die aan het cluster zijn toebedeeld.

Stadsdelen
Onder stadsdelen wordt verstaan de in totaal zeven stadsdelen die deel uitmaken van de gemeente Amsterdam. De stadsdelen werken gebiedsgericht (Noord, Oost, Zuidoost, Zuid, West, Nieuw-West en Centrum).

[redacted]

2. Gemeentelijke doelstellingen

Bij inkopen en aanbesteden worden gemeenschapsgelden ingezet. Amsterdam heeft de verantwoordelijkheid om deze gelden op een rechtmatige, effectieve, efficiënte en integere wijze te besteden. Daaruit volgt de volgende missie:

> De Amsterdamse inkoopfunctie ondersteunt het bestuur en de gemeentelijke organisatieonderdelen om hun strategische doelen te bereiken door op de leveranciersmarkt maatschappelijke toegevoegde waarde tegen de meest optimale voorwaarden te realiseren en daardoor meer te kunnen doen met het geld van de burger. Om dit doel te bereiken zijn er uitgangspunten geformuleerd:
>
> - maximale maatschappelijke toegevoegde waarde voor een marktconforme prijs
> - rechtmatigheid
> - professioneel en goed opdrachtgeverschap
> - optimalisatie van ketenkosten
> - samenwerking tussen de verschillende gemeentelijke organisatieonderdelen
>
> Hierbij moet een balans worden gevonden tussen beschikbare budgetten, in de markt beschikbare oplossingen, de door de organisatie uit te voeren taken en de gestelde (beleids)doelen. Genoemde uitgangspunten zijn uitgewerkt in beginselen of beleidsdoelstellingen.

Bij het zoeken naar de maximale maatschappelijke toegevoegde waarde, heeft Amsterdam het begrip kwaliteit uitgebreid naar zaken die soms de looptijd van een overeenkomst ver overstijgen of meer van algemeen belang zijn. Het formuleren van deze bredere en lange termijn doelstelling, vraagt extra aandacht ten aanzien van het specificeren van de opdracht en de beoordeling van de inschrijving.

De gelden die de gemeente besteedt, kunnen via subsidie of inkoop worden uitgekeerd. In de op 2 juli 2015 door de gemeenteraad vastgestelde Visie op Subsidies staat dat er altijd een weloverwogen keuze gemaakt moet worden tussen subsidie en inkoop. In de visie van de gemeente geldt daarbij het uitgangspunt "*bij de keuze tussen subsidie en inkoop kiest de gemeente voortaan voor inkoop als zij de door de wederpartij toegezegde prestatie zo nodig in rechte wil kunnen afdwingen en voor subsidie als zij dat niet nodig vindt*". De interne Adviesgroep Inkoop of Subsidie helpt bij het maken van deze keuze.
Waar deze nota zich formeel richt op het inkopen en aanbesteden van opdrachten door Amsterdam, maakt dit proces onderdeel uit van een groter geheel.

Het opdrachtgeverschap van de gemeente strekt zich uit over het gehele inkooptraject, van eerste ideevorming en voorbereiding, via aanbesteding en contractbeheer tot gebruik en uiteindelijke afstoting van wat werd ingekocht. In al deze fasen ambieert Amsterdam zich op te stellen als een

[redacted]

professionele opdrachtgever naar de markt, de marktpartijen en in het bijzonder de opdrachtnemers. Wat in deze nota in het bijzonder is geformuleerd ten aanzien van de inkoop- en aanbestedingsfunctie, heeft dan ook zijn weerslag op de andere fasen van het inkoopproces.
Om kostenbewust om te gaan met het geld van de burger, hanteert Amsterdam bij haar inkoop de volgende doelstellingen:

2.1. Optimale prijs-/kwaliteitverhouding

Het verwerven van een inkooppakket tegen de laagste prijs, wil niet zeggen dat de gemeente de beste deal heeft gesloten voor haar burgers of de eigen organisatie. Uitgangspunt voor de inkoopspecialist is de diensten, leveringen of werken te verkrijgen tegen marktconforme condities met een passend kwaliteitsniveau naar behoefte. Hierbij dient expliciet aandacht te worden besteed aan het voorkomen van overspecificatie.

2.2. Doelmatigheid en effectiviteit

Er kan alleen worden overgegaan tot het verstrekken van een opdracht (en veelal dus ook het starten van een aanbesteding) indien de financiële middelen daarvoor zijn vastgelegd. Dit kan enerzijds gebeuren in de begroting en anderzijds via kredieten. In beide gevallen wordt een bestemming voor de financiële middelen vastgesteld (beleidsdoel). De doelmatigheidsdoelstelling brengt met zich mee dat er controle wordt uitgeoefend op de juiste besteding.

2.3. Efficiëntie

Zoals in hoofdstuk 7 wordt beschreven, is de inkoopfunctie van Amsterdam gecoördineerd van opzet. De professionalisering en coördinatie van deze inkoopfunctie is voortdurend in ontwikkeling. Het inkoop- en aanbestedingsbeleid zoals beschreven in deze nota, dient deze ontwikkeling te kunnen volgen, te faciliteren en te stimuleren. Dit maakt het wenselijk dat deze nota zich beperkt tot het geven van richting aan inkopen en aanbesteden in plaats van het in detail voorschrijven daarvan. De interne werkinstructie voor de Amsterdamse inkoopspecialisten gaat verder in op en biedt handvatten voor het daadwerkelijke inkoopproces.
Voor de organisatieonderdelen van de gemeente Amsterdam is het dus mogelijk zelf specifieke invulling te geven aan de inkoop en de inrichting van het inkoopproces. Wel dient het organisatieonderdeel de aanbesteding, binnen de kaders zoals deze in deze nota en werkinstructie zijn vastgelegd, zo efficiënt mogelijk in te vullen en de inkoop zo efficiënt mogelijk te maken. Ook dienen de administratieve lasten beperkt te worden, zowel aan de zijde van aanbestedende dienst als aan de zijde van de markt.

2.4. Optimalisatie van ketenkosten en levenscycluskosten

Onderdeel van het professioneel opdrachtgeverschap is het optimaliseren van de ketenkosten die ontstaan door de aanbesteding en uitvoering van de opdracht. Het verder kijken dan moment van aanbesteding en de impact van de aankoop op het totale bedrijfsproces, leidt uiteindelijk tot lagere kosten voor alle ketenpartners.



Ook legt Amsterdam steeds meer de focus op de totale kosten van de levenscyclus of ingeschatte gebruiksperiode van de ingekochte leveringen of werken. De Amsterdamse inkoopspecialist verwerkt deze overwegingen, indien mogelijk en wenselijk, in de vraagstelling aan de markt of in het gunningscriterium laagste kosten op basis van kosteneffectiviteit.



3. Juridische uitgangspunten

3.1. Rechtmatigheid

De gemeente is een bestuurlijke organisatie. Dit brengt met zich mee dat in beginsel alle (rechts)handelingen onderhevig zijn aan bestuurlijke besluitvorming. Deze besluitvorming kan voorafgaand aan de aanbesteding, maar zal veelal (deels) na afloop van de aanbesteding, plaatsvinden. Bij het voorbereiden van het inkoop- en aanbestedingsproces dient rekening te worden gehouden met de diverse benodigde bestuurlijke besluiten. Hierbij bestaat onderscheid tussen de volgende besluiten:

- het goedkeuren van een voorgestelde aanbesteding en/of aanbestedingsprocedure
- het besluit financiële middelen te bestemmen (krediet of begroting etc.)
- de gunningsbeslissing betreffende de uitslag van de aanbestedingsprocedure
- de beslissing daadwerkelijk opdracht te verlenen (de overeenkomst aan te gaan)

Van geval tot geval kunnen de bevoegdheden en te volgen procedures betreffende deze besluiten verschillen.

3.2. Rechtspersoon gemeente Amsterdam

Gemeenten kunnen, aangezien zij net als natuurlijke personen rechtspersoonlijkheid bezitten, overeenkomsten aangaan. Binnen de gemeente is het college van Burgemeester en Wethouders het orgaan dat bevoegd is te besluiten dat de (rechtspersoon) gemeente een overeenkomst wenst aan te gaan. De burgemeester is het bevoegde orgaan voor het daadwerkelijk sluiten (ondertekenen) van de overeenkomst.
Het college van B en W van de gemeente Amsterdam heeft ervoor gekozen een groot deel van de voor de totstandkoming van overeenkomsten benodigde bevoegdheden tot besluitvorming, over te dragen aan anderen met inachtneming van het dan geldende mandaatbesluit.

Alle gemeentelijke organisatieonderdelen, dus ook de clusters met de rve's en de stadsdelen, maken onderdeel uit van de rechtspersoon gemeente Amsterdam. Willen zij zich op het privaatrechtelijke terrein begeven, dan gebruiken zij daarbij de rechtspersoonlijkheid van de gemeente Amsterdam. Zo ook bij een (Europese) aanbesteding. Het enkele feit dat zij onderdeel uitmaken van de rechtspersoon gemeente Amsterdam, maakt dat zij een aanbesteding kunnen verrichten.

3.2.1. Inkoopsamenwerking

Het uitgangspunt van Amsterdam bij inkoop is dat de Lead Buyers inkooptrajecten organiseren namens organisatieonderdelen van de gemeente Amsterdam. Het organiseren van inkooptrajecten voor andere organisaties is in beginsel geen standaardtaak van de gemeente Amsterdam. Dit neemt niet weg dat Amsterdam een belang kan hebben bij die andere organisatie en meer specifiek de wijze waarop die organisatie inkoopt, bijvoorbeeld als die organisatie belast is met het uitvoeren van een gemeentelijke taak. In een ander voorbeeld kan het wenselijk zijn dat

[redacted]

Amsterdam samenwerkt met andere publieke partners, zoals andere gemeentes, provincies of bijvoorbeeld de Stadsregio. Bijvoorbeeld omdat partijen gezamenlijk uitvoering willen geven aan een opdracht of omdat zij daarmee een kostenbesparing of ander voordeel kunnen realiseren. Het afwegingskader waarbinnen de Lead Buyer een beslissing neemt om wel of niet over te gaan tot een inkoopsamenwerking, is door het college vastgesteld in de notitie Samen Inkopen.

3.3. Contractuele voorwaarden

In de aanbestedingsdocumenten dient een eenduidig contractueel kader te worden vastgelegd. Algemene voorwaarden vormen daarbij een bruikbaar hulpmiddel. In deze nota worden geen algemene voorwaarden verplichtend opgelegd, maar in beginsel worden de Algemene Inkoopvoorwaarden van de gemeente Amsterdam gehanteerd. In het geval van paritair vastgestelde voorwaarden, oftewel voorwaarden die gezamenlijk tot stand zijn gekomen, worden deze voorwaarden op de opdracht van toepassing verklaard. Daarbij kan de gemeente in bepaalde gevallen afwijkingen toepassen maar hiervoor geldt een verzwaarde motivatieplicht. In de aanbestedingsdocumenten wordt hiernaar verwezen.

In het kader van het eenduidige contractuele kader worden leveringsvoorwaarden van aanbieders in beginsel afgewezen.

3.4. Geschilbeslechting

Amsterdam heeft ervoor gekozen alle geschillen die mochten ontstaan rond aanbestedingen (precontractuele fase), voor te leggen aan de bevoegde rechter te Amsterdam. Ditzelfde geldt ook voor geschillen ontstaan tijdens de contractuele fase.

3.5. Klachtenregeling

Voor klachten kent Amsterdam een klachtenprocedure. In de aanbestedingsdocumenten wordt duidelijk opgenomen hoe een klacht kan worden ingediend en op welke wijze de gemeente de klacht zal behandelen.

3.6. Controle

De gemeentelijke accountant ACAM controleert bij de interim-controle in het najaar en bij de eindejaarscontrole, de rechtmatigheid van uitgaven. Hierbij wordt tegelijkertijd de naleving van regels voor aanbesteding gecontroleerd. Deze controle betreft zowel aanbestedingen die volgens de Europese richtlijnen moeten plaatsvinden, als aanbestedingen die niet op basis van die richtlijnen plaats hoeven te vinden.



4. Wet- en regelgeving

4.1. Europese wet- en regelgeving

4.1.1. Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie

De aanbestedingsregels vinden hun grondslag al in het 'Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU-Verdrag)' dat zogenaamde directe werking kent. In al haar handelen, dient de overheid, waaronder ook de gemeente Amsterdam, de bepalingen in het VWEU-Verdrag na te leven. Dit ongeacht de uitwerking van dit verdrag in Europese richtlijnen of nationale wetgeving.

De algemene beginselen van het aanbestedingsrecht vinden hun grondslag in dit verdrag:

- objectiviteit
- transparantie
- non-discriminatie

4.1.2. Europese Aanbestedingsrichtlijnen

Door de Europese Commissie zijn de volgende richtlijnen uitgebracht:

- 2014/23 EG betreffende concessieopdrachten
- 2014/24/EG betreffende de aanbestedingen klassieke sectoren2014/25/EG betreffende de aanbestedingen speciale sectoren.

Deze richtlijnen vormen mede een uitwerking van het EG-Verdrag en zijn verwerkt in de Aanbestedingswet en bijbehorende besluiten en regelingen.

4.1.3. Europese Rechtsbeschermingsrichtlijn

De bestaande Rechtsbeschermingsrichtlijnen (ook wel ' rechtsmiddelenrichtlijnen' genoemd) zijn:

- Rechtsbeschermingsrichtlijn 2007/66/EG ter vervanging van 92/50/EEG (de Algemene Rechtsbeschermingsrichtlijn) en Richtlijn 92/13/EEG (de Rechtsbeschermingsrichtlijn Nutssectoren).

De rechtsbeschermingsrichtlijnen zijn verwerkt in de Aanbestedingswet en bijbehorende besluiten en regelingen.

4.1.4. (On)geoorloofde staatssteun

Het VWEU-Verdrag voorziet in de artikelen 106 en 107 in regels aangaande het verlenen van steun aan ondernemingen. Artikel 106 van het VWEU-Verdrag verbiedt in beginsel steun van overheden aan ondernemingen die de mededinging kan vervalsen en het handelsverkeer tussen de lidstaten ongunstig kan beïnvloeden. Op grond van artikel 107 van het VWEU-Verdrag moeten overheden

[redacted]

steunmaatregelen melden bij de Europese Commissie. Zonder voorafgaande aanmelding en daaropvolgende goedkeuring door de Europese Commissie mag de steun niet worden verleend. Door het doen van een aanbesteding voor het verlenen van een opdracht wordt het risico dat Amsterdam via de opdracht ongeoorloofd staatssteun verleent, geminimaliseerd.

4.2. Nationale wet- en regelgeving

4.2.1. Aanbestedingswet

De Europese wet- en regelgeving op het gebied van het aanbestedingsrecht is in Nederland geïmplementeerd in de Aanbestedingswet 2012. De Aanbestedingswet is op 1 juli 2016 gewijzigd naar aanleiding van de implementatie van de Europese aanbestedingsrichtlijnen per 18 april 2016..

4.2.2. Algemene maatregel van Bestuur

Een aantal zaken uit de wet (verplicht gebruik ARW en verplicht gebruik Gids Proportionaliteit) wordt in een Algemene Maatregel van Bestuur (AmvB) geregeld: het Aanbestedingsbesluit.

4.2.3. Gids Proportionaliteit

In de Aanbestedingswet is proportionaliteit als beginsel geïntroduceerd. Dit beginsel is uitgewerkt in de Gids Proportionaliteit en heeft een directe relatie met de voorgenomen opdracht, de keuze voor een aanbestedingsprocedure en de contractvorm met inkoopvoorwaarden. De Gids Proportionaliteit geeft door middel van voorschriften een uitleg aan de bedoeling van de wetsartikelen, onder het motto: toepassen of gemotiveerd afwijken.

4.2.4. Wet Bibob

Bij het aanbesteden van zowel nationale als Europese opdrachten kan advies gevraagd worden aan het Bureau Bibob. Deze adviesvragen in het kader van aanbesteden worden binnen Amsterdam begeleid door het Coördinatiebureau Bibob.

De Wet Bibob is van toepassing op vergunningen voor evenementen, horeca, bordelen, coffeeshops, bouw en milieugunningen, kamerverhuurders, vastgoedtransacties van de (rijks)overheid, strategische goederen (o.a. wapens) en kansspelexploitatievergunningen.

4.2.5. Mededingingswet

Het opereren van marktpartijen wordt onder andere gereguleerd door de Mededingingswet. Bij de aanbesteding dient hiermee rekening te worden gehouden. Het spreekt voor zich dat van de deelnemers aan de aanbesteding geen handelen verlangd mag worden dat in strijd is met de mededingingswet. Verder is het wenselijk (in zekere mate) te bewaken dat de inschrijvingen niet buiten de kaders van de mededingingswet tot stand komen.

[redacted]

Bij het opereren op de markt door (organisatieonderdelen) van de gemeente Amsterdam is de Mededingingswet eveneens relevant. In de Mededingingswet zijn zaken geregeld ter voorkoming van oneerlijke mededinging door overheidsdiensten. Voorbeelden zijn het voorkomen van kruissubsidiëring en financiële draagkracht.

4.2.6. Nederlands recht

Het aanbesteden zelf kan zowel binnen de kaders van het Nederlands recht geschieden als onder andere rechtstelsels. In beginsel dient het Nederlands recht op de aanbesteding van toepassing te worden verklaard.

4.2.7.Jurisprudentie

Zowel nationale als Europese jurisprudentie op het gebied van aanbestedingen dient gevolgd te worden omdat deze onderdeel uitmaken van het recht.

4.2.8. Commissie aanbestedingsexperts

De minister van Economische Zaken heeft een Commissie van Aanbestedingsexperts ingesteld die tot doel heeft onafhankelijk advies te geven over klachten met betrekking tot aanbestedingsprocedures of daarbij een bemiddelende rol te spelen. Het kader waarbinnen de Commissie van Aanbestedingsexperts een klacht behandelt, is neergelegd in het advies Klachtafhandeling bij aanbesteden. Uitspraken van de Commissie van Aanbestedingsexperts zijn niet bindend. Betrokken partijen hoeven het advies niet over te nemen en behouden te allen tijde het recht om het geschil aan de civiele rechter voor te leggen. Adviezen van de Commissie van Aanbestedingsexperts kunnen bij een geschil voor de rechter meewegen.



5. Ethische en ideële uitgangspunten

5.1. Duurzaam inkopen

Amsterdam wil de verduurzaming van de hoofdstad versnellen. In 2020 kent Amsterdam 20% meer duurzame energie en 20% minder energiegebruik. Concrete plannen zijn er voor energiebesparing en het versneld aansluiten op stadswarmte van bestaande woningen. De markt zal worden uitgedaagd om nog duurzamer te bouwen. Verdere stimulering van elektrisch vervoer, slimme distributie en de uitbreiding van de milieuzone naar bestelwagens moet de lucht in de stad gezonder maken. Ook worden in de komende jaren 111 scholen gezonder en duurzamer gemaakt. Dit staat in de Agenda Duurzaamheid 'Duurzaam Amsterdam', die de gemeenteraad op 11 maart 2015 heeft vastgesteld. Zie voor meer informatie www.amsterdam.nl/gemeente/volg-beleid/agenda-duurzaamheid.

Daarnaast is Amsterdam groot voorstander van circulair inkopen en heeft daarom eind 2013 de Green Deal Circulair Inkopen ondertekend. Door ondertekening heeft Amsterdam toegezegd om:

- in 2014 te starten met de organisatie van minimaal twee circulaire inkooptrajecten
- de opgedane kennis en ervaring breed beschikbaar te stellen ter bevordering van circulair inkopen in Nederland
- ervoor te zorgen dat uiterlijk in 2016 circulair inkopen aantoonbaar geïntegreerd is in de inkoopprocessen, het inkoopbeleid en de inkoopstrategie

Inkoop wordt strategisch ingezet om de duurzaamheidsdoelstellingen uit de Agenda Duurzaamheid en de afspraken uit de Green Deal te helpen realiseren en waar mogelijk te versnellen. Daarbij geeft Amsterdam het goede voorbeeld. Dit vraagt om een impactgerichte aanpak van duurzaam inkopen waarbij zogenoemde 'kansrijke inkooppakketten' of –categorieën, maar ook kansrijke 'assets' van de gemeente met een potentiële grote duurzaamheidsimpact, centraal staan.

Het is aan de ambtelijk opdrachtgever om op inhoud te bepalen, geadviseerd door de inkoopspecialist en de adviseur Duurzaam Inkopen, welke duurzaamheidsthema's relevant zijn bij een voornemen tot inkoop van een product of dienst en dit te vertalen naar een heldere opdracht voor de inkoopspecialist die vervolgens de vertaalslag kan maken naar een uitdagende uitvraag voor de markt.

5.2. Social return

De gemeente wil dat investeringen die zij doet, naast het 'gewone' rendement, ook een concrete sociale opbrengst (return) opleveren voor de maatschappij. Social return is een logische aanvulling op het Amsterdamse beleid van duurzaam inkopen, waarbij de balans tussen people, planet en profit centraal staat. In dit kader betekent social return dat de opdrachtgever (de gemeente)

[redacted]

contractueel vastgelegde sociale voorwaarden stelt aan een opdrachtnemer. Dit komt meestal neer op inzet, van de opdrachtnemer, die ten goede komt aan het arbeidsmarktbeleid, bijvoorbeeld door het leveren van werk(ervarings)plekken, trainingen of medewerking aan trajecten die de afstand tot de arbeidsmarkt van werkzoekenden wegnemen of danig verkleinen.

Social return is een expliciete wens van het college van B&W van Amsterdam. Het college heeft daarom besloten om social return toe te passen op alle aanbestedingen met een opdrachtwaarde boven het drempelbedrag voor Europese aanbestedingen van diensten, ongeacht of de opdracht betrekking heeft op diensten, leveringen of werken. Alle gemeentelijke organisatieonderdelen zijn gebonden aan het toepassen van social return. De manier waarop social return wordt toegepast en uitgevoerd, moet zo goed mogelijk passen bij de desbetreffende opdracht. Social return kan worden opgenomen als contractseis waarbij wordt gevraagd een bepaald percentage van de opdrachtwaarde in te zetten voor social return. Hoe de inzet er precies uitziet, kan per geval verschillen. Social return kan ook een rol spelen in de selectie van partijen en bij de gunning. Het Stedelijk Bureau Social Return biedt ondersteuning bij het bepalen en bewaken van de concrete prestatieafspraken.

5.2.1. Leidraad social return

De Leidraad Social Return is een goed hulpmiddel voor de toepassing van social return. Aan de hand van ervaringen bij individuele inkoop- en aanbestedingstrajecten en bij gemeentebrede raamovereenkomsten, wordt de leidraad regelmatig aangepast. Zie voor meer informatie, en over de Amsterdamse benadering van social return, de internetsite Social Return (www.amsterdam.nl/socialreturn).
Voor vragen kan er ook direct contact worden opgenomen met het Stedelijk Bureau Social Return, social.return@amsterdam.nl of telefoon: 0800 525 2525. Voor de Amsterdamse inkoopspecialist staan meer handreikingen in de werkinstructie bij deze nota.

5.3. Integriteit

Integriteit staat binnen Amsterdam hoog op de (politieke) agenda. Uitgangspunt voor de gemeente is de integriteit van de eigen organisatie waarborgen én het tegengaan van criminele beïnvloeding van bestuurlijke beslissingen door burgers en bedrijven voor eigen gewin.

Integriteit kent verschillende dimensies. Van belang in het kader van inkopen en aanbesteden zijn:

- de integriteit van de gemeente als één aanbestedende dienst met aandacht voor en afweging van de belangen van zowel de opdrachtnemer als de eigen organisatie
- de integriteit van de Amsterdamse inkoopspecialist. Deze wordt geborgd door het integriteitsbeleid van Amsterdam
- de integriteit van een in een opdracht geïnteresseerde marktpartij

[redacted]

5.4. Innovatiegericht en innovatief inkopen

Amsterdam is een groot voorstander van innovatie en kan met haar inkoopbeleid flinke impact hebben op bestaande, opkomende en nieuw (te ontwikkelen) markten. Het is daarbij belangrijk een onderscheid te maken tussen innovatiegericht inkopen en innovatief inkopen. Innovatiegericht inkopen gaat over de inkoop van verbeterde en vernieuwende producten ten behoeve van een betere dienstverlening door de gemeente.

Innovatiegericht inkopen heeft soms tot doel een oplossing, product of dienst in te kopen die de gemeente nog niet kent, of die er nog niet is. In het laatste geval dient Amsterdam de betreffende oplossing, het betreffende product of dienst samen met de markt te ontwikkelen. Innovatief inkopen gaat over vernieuwing in het proces van aanbesteden. Een vernieuwing in het proces kan soms leiden tot een betere inkoop. Amsterdam wil innovatiegericht inkopen en innovatief inkopen koppelen aan haar behoefte aan slimme oplossingen voor stedelijke uitdagingen, zoals mobiliteitsvraagstukken, de transitie naar een circulaire economie en gezondere stad. Amsterdam wil dit bereiken door:

- maatschappelijke vraagstukken in de markt te zetten in plaats van oplossingen. Slimme oplossingen bedenk je vaak samen met de markt. Deze manier van samenwerken vraagt om een andere benadering ten aanzien van de inkooprelatie. Amsterdam zoekt de ruimte in haar aanbestedingen door oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken op een open manier uit te vragen. Daarbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de beschikbare innovatieve inkoopmethodes, zoals bijvoorbeeld – maar niet uitsluitend - het innovatiepartnerschap en de prijsvraagmethode.
- samen te werken met startende en sociale ondernemers. Amsterdam werkt samen met (startende) ondernemers om vernieuwende oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken te ontwikkelen. Startups (waaronder sociale ondernemers) zijn vaak innovatieve ondernemers en dragen bij aan economische groei en werkgelegenheid. Amsterdam wil in het bijzonder startups een kans geven door als overheid soms op te treden als (eerste) klant (launching customer) of investeerder in Research & Development.

[redacted]

6. Economische uitgangspunten

6.1. Bepalen van de inkoopprocedure

Amsterdam hanteert als uitgangspunt dat alle opdrachten met optimale marktwerking worden aanbesteed. Indien de aard en inhoud van de opdracht, de marktsituatie of bedrijfsmatige of maatschappelijke belangen daartoe aanleiding geven, kan eventueel worden volstaan met onderhandse of enkelvoudige aanbestedingsvormen.

De keuze voor de aanbestedingsprocedure dient te worden gemaakt en gemotiveerd, onder andere via de inkoopstrategie, aan de hand van de beginselen van objectiviteit en proportionaliteit. De motivatie wordt door het organisatieonderdeel in het aanbestedingsdossier gedocumenteerd.

Bij de keuze voor een aanbestedingsprocedure spelen in ieder geval de volgende aspecten een rol:

- de omvang van de opdracht
- het marktsegment
- transactiekosten voor de aanbestedende dienst en de inschrijver
- aantal potentiële inschrijvers
- het gewenste eindresultaat
- de complexiteit van de opdracht
- het type van de opdracht en het karakter van de markt
- passende mate van openbaarheid
- het grensoverschrijdend belang van de opdracht
- andere politiek bestuurlijke of inkooptechnische afwegingen
- samenhang met al verstrekte opdrachten
- lengte van levertijden

De keuze moet beargumenteerd worden. De gekozen aanbestedingsprocedure dient daarna uiteraard objectief, transparant en niet-discriminerend te worden ingericht en uitgevoerd.

6.1.1. Drempelbedragen

Bij het verschijnen van deze nota, hanteert Amsterdam de hiernavolgende drempelbedragen (excl. BTW). Op basis van wetswijzigingen, kunnen deze worden aangepast:

[redacted]

	Waarde van Opdracht, drempel (excl. BTW)	
Aanbestedingsvorm	Diensten / Leveringen	Werken
Europees-aanbesteden (Openbare of niet-openbare procedure)	> € 209.000,-	> € 5.225.000,-
Openbaar aanbesteden of aanbesteding met voorafgaande selectie (Openbare of niet-openbare procedure)	n.v.t.	> € 1.500.000,-
Onderhands (meervoudig), eventueel na voorafgaande selectie (aanvraag van ten minste 3 offertes)	> € 50.000,-	> € 150.000,-
Enkelvoudig op basis van minimaal een bestek of opdrachtformulering	n.v.t.	> € 50.000,-
Enkelvoudig op basis van een offerte (zonder bestek of opdrachtformulering)	0 tot € 50.000,-	0 tot € 50.000,-

De keuze tussen de verschillende aanbestedingsprocedures is onderhevig aan een veelheid van invloedsfactoren en vergt maatwerk. Amsterdam streeft ernaar een optimale aanbestedingsprocedure toe te passen, rekening houdend met alle invloedsfactoren. Het bereiken van een optimaal resultaat voor de gemeente staat hierbij voorop. Optimale marktwerking is daar faciliterend aan.

De Lead Buyer, oftewel de aanbestedende dienst, maakt in alle gevallen een bewuste en zorgvuldige afweging om te komen tot een optimale aanbestedingsprocedure. Hierbij worden de beginselen van het aanbestedingsrecht in acht genomen, waaronder in ieder geval begrepen: objectiviteit, proportionaliteit en een passende mate van openbaarheid van het voornemen een opdracht te verstrekken.

Bij toepassing van de procedures in overeenstemming met bovenstaande tabel, is een passende mate van openbaarheid het uitgangspunt. In bijzondere gevallen kunnen de procedurevormen volgens deze tabel echter toch een onvoldoende mate van openbaarheid hebben. Dit geldt uiteraard niet voor de openbare en Europese procedures. Het is vanzelfsprekend te allen tijde toegestaan een aanbestedingsvorm van een hogere orde te gebruiken. Uitsluitend bij wijze van uitzondering en onderbouwd kan van de nationale drempels worden afgeweken.

De definities uit de Aanbestedingswet zijn het uitgangspunt voor het gebruik van de drempelbedragen. Dit betreft zowel de aanduiding van de categorie van de opdracht, de bepaling

[redacted]

van de waarde van de opdracht, als op te dragen aanvullende opdrachten (meerwerk) of vervolgopdrachten. Deze definities gelden zowel voor het Europees aanbesteden, als voor aanbestedingen buiten toepassing van de Europese richtlijnen (zoals concessies voor diensten, nationaal aanbesteden etc.).

6.1.2. Aanbestedingsreglementen

Voor de aanbesteding van werken, of diensten en leveringen die gerelateerd zijn aan werken, wordt verplicht het Aanbestedingsreglement voor Werken 2012 (ARW 2012) gehanteerd. Hiervan kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.

Voor de aanbesteding van diensten en leveringen zijn geen aanbestedingsreglementen vastgesteld. Daarvoor worden specifieke regelingen in de aanbestedingsdocumenten gehanteerd.

6.2. Alleenrechten

Amsterdam heeft alleenrechten gevestigd. Dit houdt in dat een aantal aanbestedende diensten een uitsluitend recht hebben om voor de gemeente Amsterdam een dienst te mogen verrichten of een activiteit te mogen uitoefenen. Zie voor een overzicht van deze aanbestedende diensten Bijlage 1.

6.3. Regionaal en MKB-gericht inkopen

Amsterdam wil zowel nieuwe partijen als bestaande relaties kansen bieden. Daarnaast wil Amsterdam recht doen aan het belang van MKB-bedrijven en wil zij, voor de economie en leefbaarheid van de stad, ook mogelijkheden bieden voor regionale bedrijven.

De richtlijn voor de inkoopspecialist is dat bij het vergeven van meervoudig onderhandse opdrachten twee MKB-bedrijven en twee bedrijven uit de Metropoolregio Amsterdam wordt gevraagd een aanbieding te doen. De Metropoolregio Amsterdam is een samenwerkingsverband tussen 36 gemeenten en twee provincies. Zie voor meer informatie www.metropoolregioamsterdam.nl.

De keuze van partijen, rekening houdend met bovenstaande richtlijn, is ter beoordeling van en gebaseerd op de expertise van de inkoopspecialist. De motivatie welke partijen gevraagd worden mee te dingen naar een onderhandse opdracht, wordt in het inkoopdossier vastgelegd. Dit geldt ook als op de richtlijn met betrekking tot de keuze van partijen, vanwege marktomstandigheden of andere redenen, moet worden afgeweken.

Amsterdam zal verder steeds meer aandacht gaan besteden aan de prestaties die bestaande leveranciers hebben geleverd. Goede prestaties uit het verleden zullen in de toekomst de kans verhogen om uitgenodigd te worden om een aanbieding te doen.

[redacted]

6.4. Voorkomen belangenverstrengeling

Als professionele opdrachtgever vindt Amsterdam het belangrijk een goede scheiding te maken tussen de verschillende (commerciële) belangen voorafgaand aan en gedurende een inkooptraject. Ter bevordering van de kwaliteit van de concurrentie, moet de inkoopspecialist alle schijn van belangenverstrengeling vermijden. Situaties waarin belangenverstrengeling aan de orde kan komen, moeten voorkomen worden. Uitgangspunt is gelijke kansen voor alle geïnteresseerde inschrijvers op basis van een identiek informatieniveau.

In haar handelen hanteert Amsterdam een gelijke werkwijze als andere overheidsinstanties. Zie als goed voorbeeld de nota Scheiding van belang van Rijkswaterstaat (versie 14 september 2007).

6.5. Externe inhuur

Met ingang van 1 januari 2013 is door het college de Gedragscode Externe Inhuur vastgesteld. Deze interne gedragscode streeft naar een effectieve en efficiënte inzet van externe capaciteit en meer transparantie in de afwegingen en besluitvorming. Op 30 juni 2015 heeft het college ook het Protocol Externe Inhuur vastgesteld. Hierin staan gemeentebrede regels over het invullen van vacatures. Uitgangspunten hierin zijn primair de inzet van eigen personeel en daarnaast restricties met betrekking tot de lengte van inhuur (1 jaar), het maximaal uurtarief (€125,-, exclusief BTW) en het jaarbedrag (€ 178.000,-, exclusief BTW) voor in te huren personen. Indien een opdrachtgever wil afwijken van deze regels moet het college hiervoor toestemming geven. Met het vaststellen van het protocol wil Amsterdam in de toekomst externe inhuur effectiever inzetten en ultiem minder geld uitgeven aan externe inhuur.

Indien een interne opdrachtgever externen wil inhuren, zal hij zijn vraag aanmelden bij het Vacatureloket. Na eerst kort intern te hebben gezocht, zal de inhuuropdracht op de markt worden aangeboden. Er wordt eerst gekeken naar een oplossing binnen bestaande raamovereenkomsten. Bieden de contractuele afspraken geen oplossing, dan wordt na besluitvorming de opdracht geplaatst op de Site Externe Inhuur waar ingeschreven marktpartijen (waaronder zzp'ers), met inachtneming van wettelijke bepalingen, kunnen meedingen naar de opdracht. De Lead Buyer kan en mag besluiten om, na overleg met de interne opdrachtgever, van deze werkwijze af te wijken binnen de kaders van de in paragraaf 6.1.1 genoemde aanbestedingsvormen.

6.6. Ongevraagde voorstellen

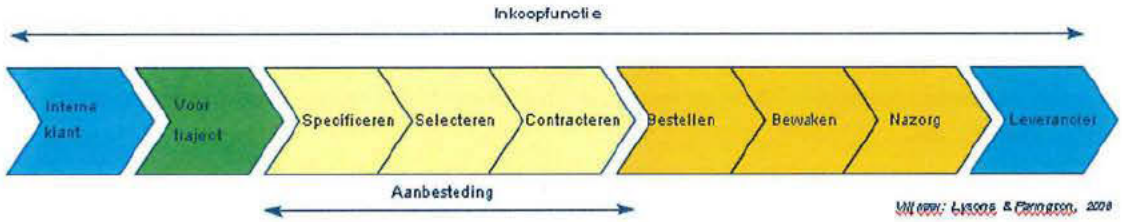
Indien marktpartijen, buiten een inkooptraject om, een voorstel aan Amsterdam willen doen, een zogenaamd 'unsolicited proposal', dan kan dit gezonden worden naar concerninkoop@amsterdam.nl. Een inhoudelijke reactie volgt afhankelijk van het voorstel.

[redacted]

7. Organisatorische uitgangspunten

7.1. Inkoopproces

Het inkoopproces bestaat uit verschillende fasen, startend vanaf het voortraject.



stap	fase inkoop-proces	toelichting
1	Voortraject	• Bepalen van inkoopbehoefte • Bepalen van het aanbod (bijv. product- en marktanalyse) • Bepalen inkoopstrategie • Raming en bepalen van het financiële budget • Keuze offerteaanvraag
2	Specificeren	• Opstellen van eisen en wensen • Omschrijven van de opdracht • Opstellen offerteaanvraag
3	Selecteren	• Eventuele voorselectie geïnteresseerde ondernemers • Bekendmaking opdracht via verzenden van de offerteaanvraag of TenderNed • Offertes evalueren • Nader onderhandelen (indien mogelijk op grond van de geldende wet- en regelgeving)
4	Contracteren	• Tekenen (raam) overeenkomst met (winnende) contractant(en) • Registreren ondertekende overeenkomst • Informeren afgewezen ondernemers
5	Bestellen	• Uitvoeren van de opdracht • Eventueel met het doen van bestellingen
6	Bewaken	• Bewaken termijnen • Controleren nakoming afgesproken prestaties • Tijdige betaling facturen

[redacted]

stap	fase inkoop-proces	toelichting
7	Nazorg	• Beheren van de overeenkomst, bijvoorbeeld prijsindexeringen of looptijd • Evalueren overeenkomst met contractant(en)

7.2. Aanbesteden

Aanbesteden heeft betrekking op twee fasen van de (tactische) inkoop; selecteren en contracteren.

Het gaat daarbij met name om de vraag hoe een opdracht in de markt wordt gezet. Met andere woorden: welke procedure is van toepassing, zijn uitzonderingen mogelijk, welke reglementen zijn van toepassing, hoe selecteer ik een opdrachtnemer.

Het specifieke karakter van aanbesteden is gelegen in de volgende elementen:
op basis van interne (grotendeels aan het zicht van derden onttrokken) besluitvorming, vindt een selectie plaats vanuit de externe markt, waarbij specifieke wet- en regelgeving van toepassing is, bedoeld om een open en eerlijke marktwerking te bewerkstelligen. Deze elementen brengen met zich mee dat het selectieproces een zodanig groot afbreukrisico kent, dat specifieke aanbestedingsinstructies noodzakelijk zijn.

Waar deze nota zich richt op de fase aanbesteden, vindt zij haar beslag voornamelijk in de fase specificeren. De keuzes gemaakt in deze fase bepalen voor een groot deel de kosten en baten in de latere fasen van het inkoopproces. Tijdens het specificeren worden alle voorbereidingen getroffen om de aanbesteding te kunnen doorlopen, partijen te selecteren en te contracteren, evenals de bestelling te kunnen doen, de naleving van de overeenkomst te bewaken en de nazorg te geven die benodigd is.
In de fase specificeren kan de aanbestedende dienst invulling geven aan de verschillende onderwerpen in deze notitie. Hierbij staan de aanbestedende dienst de volgende instrumenten ter beschikking:

- de keuze voor de aanbestedingsprocedure en de inrichting daarvan
- geschiktheid- en selectiecriteria aan de aanbieder
- gunningcriteria in relatie tot de aanbieding
- algemeen administratieve of juridische bepalingen van de overeenkomst
- het programma van eisen van de dienst, levering of het werk

Het is de taak voor de inkoopspecialist om op een passende manier invulling te geven aan deze nota.

[redacted]

7.3. De inrichting van de inkoopfunctie

Amsterdam is een organisatie in beweging. Zowel qua beleid als qua bedrijfsvoering en de inkoopfunctie. In 2015 is een nieuw organisatiemodel ingevoerd en is ook de gemeentelijke inkoopfunctie anders vorm gegeven.

Concern Inkoop van de directie Middelen en Control, onderdeel van Bestuur en Organisatie, is verantwoordelijk voor het stellen van kaders, de vertaalslag van het Amsterdams beleid naar de toepassing daarvan in de gemeentelijke inkoopactiviteiten, de inkoopcontrolfunctie en de ondersteuning van de Lead Buyers bij de inrichting van de inkoopfunctie. Concern Inkoop beheert onder meer de verdeling van de inkooppakketten over de Lead Buyers, stelt de gemeentelijke inkoop-key performance indicators (KPI's) vast en buigt zich over beleidsonderwerpen met betrekking tot de inkoopfunctie. Concern Inkoop werkt voor het inhoudelijk vormgeven van de gemeentelijke inkoopfunctie samen met vertegenwoordigers van Lead Buyer-organisaties in de Adviesraad Inkoop.

De Lead Buyers dragen een eigen inkoopverantwoordelijkheid in het verlengde van hun takenpakket. De Lead Buyers treden naar buiten toe als onderdeel van één entiteit; de gemeente Amsterdam. De Lead Buyers zetten dus namens Amsterdam, de aanbestedende dienst, inkooptrajecten in de markt. Zie voor meer informatie
https://www.amsterdam.nl/ondernemen/inkoop-aanbesteden/organisatie-inkoop/

Binnen bedrijfsvoering is het inkopen en aanbesteden van verschillende facilitaire, ict en personeelsgerelateerde inkooppakketten belegd bij de Lead Buyers Facilitair Bureau, ICT en Personeel & Organisatieadvies. Voor de inkoop in de Grond-, Weg-, en Waterbouw is de inkoop geconcentreerd bij het Amsterdamse Ingenieursbureau en alle inkoop voor het primair proces in het sociaal domein is geconcentreerd bij de RVE Subsidies en Inkoop Sociaal. Met deze manier van werken, inkoop dicht bij het primair proces en onder verantwoording van directeuren van lijnorganisaties, koppelen we inkoop-, markt- en materiekennis aan de behoefte uit het primair proces. Samen met gedegen contractmanagement is Amsterdam zo in alle fasen van het inkoopproces een professionele partij die weet wat ze wil.

7.4. Professioneel opdrachtgeverschap

De inkoopfunctie van Amsterdam is een functie die ten dienste staat van de organisatie en de belangen van de Amsterdammer. Niet inkoop maar opdrachtgevers bepalen wat er ingekocht moet worden op basis van eisen en wensen. Opdrachtgevers tekenen de overeenkomsten met leveranciers, inkoop faciliteert het proces. Bestuurlijk is dit op eenzelfde manier vormgegeven. De portefeuillehouder Inkoop is in het college verantwoordelijk voor de inrichting en werking van de inkoopfunctie. De vakwethouders zijn verantwoordelijk voor wat er daadwerkelijk wordt ingekocht voor de opdrachtgevers.
Om de samenhang tussen opdrachtgevende en inkopende rol beter te borgen, is een gemeentebreed implementatieplan opgesteld. Dit plan, 10 Wegen naar een Innovatiever

[redacted]

Aanbestedingsbeleid en Professioneel Opdrachtgeverschap, heeft als doel te zorgen dat Amsterdam in alle contacten met marktpartijen, van voorbereiding tot benutting, als opdrachtgever, als inkoper en als afnemer/gebruiker van een werk, dienst of levering, professioneel handelt en maximale maatschappelijke toegevoegde waarde tegen optimale voorwaarden weet te realiseren.

In het 10 Wegen-programma is zowel aandacht voor kwaliteitsverbetering aan de kant van Amsterdam, bijvoorbeeld door inzetten van een Tenderboard Fysiek als adviserend orgaan en het verder ontwikkelen van contractmanagement, als voor het meer uitdagen van de markt tot het bedenken van creatieve en duurzame oplossingen. Ook zet Amsterdam bij meer langdurig en (project)matig samenwerken met de markt, prestatiemeten in. Met deze werkwijze wordt gedurende de samenwerking houding en gedrag van opdrachtgever en opdrachtnemer voortdurend in dialoog gemonitord en staan de te realiseren doelen voorop. De gemeten prestatie wordt tevens gebruikt, om waar mogelijk, goed scorende partijen te belonen en te voorkomen dat met partijen zaken wordt gedaan waarmee Amsterdam in het verleden slechte ervaringen heeft opgedaan.

7.5. Elektronisch aanbesteden

Amsterdam besteedt vele opdrachten digitaal aan via de module van TenderNed of via private aanbestedingsplatforms die actief een koppeling hebben met TenderNed om zo de verplichte publicaties te verzorgen. De interne werkprocedures voor het doen van aanbestedingen, worden nader uitgewerkt om conform wetgeving tijdig te voldoen aan de richtlijn voor elektronisch aanbesteden.

Amsterdam wil naast de wettelijke verplichting steeds meer via digitale kanalen informatie uitwisselen. Dit geldt voor aanbesteden, maar ook voor digitaal factureren en het inrichten van digitale bestelkanalen. In specifieke aanbestedingen zal Amsterdam in de aanbestedingsdocumenten vooraf aangeven welke eisen en wensen de gemeente heeft.

[redacted]

8. Inhoudelijke richtlijnen

8.1. Uitsluitingsgronden, geschiktheid- en selectiecriteria

Uitsluitingsgronden, geschiktheid- en /of selectiecriteria worden van opdracht tot opdracht bepaald, naast andere criteria die rechtstreeks volgen uit de aan te besteden opdracht. Geschiktheid- en/of selectiecriteria kunnen een afgeleide zijn van diverse beleidsdoelstellingen, zoals duurzaam inkopen en social return.

8.2. Gunningcriteria

Gunning is, zowel volgens de Europese Richtlijnen als volgens het nationale recht, mogelijk op basis van het criterium 'economisch meest voordelige inschrijving' (EMVI).

EMVI is een overkoepelende term voor de drie gunningscriteria:

- laagste prijs
- laagste kosten, op basis van kosteneffectiviteit (zoals levenscycluskosten)
- beste prijs-/kwaliteitverhouding

Het wettelijke uitgangspunt is dat wordt gegund op beste prijs–/ kwaliteitverhouding. Indien wordt gekozen voor een gunning op laagste prijs, dan dient dit te worden gemotiveerd. Bij gunning op laagste kosten hoeft dit niet.

Voor Amsterdam is gunning op beste prijs-/kwaliteitverhouding het uitgangspunt. Los van wettelijke voorschriften, past dit ook bij de doelstelling van de gemeente om bij inkopen en aanbesteden te streven naar een optimale verhouding tussen van belang zijnde aspecten als prijs, kwaliteit en duurzaamheid. Amsterdam heeft grote ambities op het gebied van duurzaamheid en milieu. In sommige gevallen kunnen deze onderwerpen aanleiding geven om te gunnen op laagste kosten.

8.3. Integriteitstoets aanbieders

Integriteit staat binnen Amsterdam hoog op de (politieke) agenda. Het gaat hierbij niet alleen om het eigen handelen, maar ook om het handelen van partijen waarmee de gemeente overeenkomsten aangaat of transacties verricht. Voorkomen moet worden dat de gemeente onnodig zaken doet of blijft doen met niet-integere partijen of deze anderszins faciliteert. Hierdoor kan immers de integriteit van de gemeente zelf geraakt worden. Om dit te ondervangen, kan de gemeente een partij met wie zij zaken zal doen, screenen. In de door het college vastgestelde Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten, is omschreven op welke wijze marktpartijen worden gescreend en wat de mogelijke gevolgen kunnen zijn van een screening. Het gaat daarbij niet alleen om integer zijn bij de aanvang van een aanbesteding, maar ook om integer blijven tijdens de uitvoering van de overeenkomsten. Onderdeel van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten is dat in elke overeenkomst een integriteitsclausule wordt opgenomen.



Bij de screening spelen afwegingen in het kader van proportionaliteit, subsidiariteit, rechtszekerheid en rechtsgelijkheid een rol. Uitgangspunt is een getrapte wijze van screenen die begint met een basale toets bij het gemeentelijk organisatieonderdeel. Bij indicaties van integriteitsrisico's, zal de screening worden overgedragen aan de Screeningsunit. Ultiem kan er, binnen de bij de aanbesteding benoemde Bibob-sectoren, een Bibob-advies bij het Landelijk Bureau Bibob worden aangevraagd.

De uitkomsten van de screening of het Bibob-advies kunnen ertoe leiden dat een marktpartij wordt uitgesloten op basis van de verplichte en/of facultatieve uitsluitingsgronden dat extra bewakingsmaatregelen in de overeenkomst worden opgenomen of dat een bestaande overeenkomst wordt ontbonden.

8.4. Verklaring rechtmatigheid/regelmatigheid aanbieding

Bij Europese aanbestedingen voor diensten en leveringen, verlangt Amsterdam een zogenaamde 'Verklaring regelmatigheid aanbieding' ondertekend door een bevoegd bestuurder van de inschrijver.

Bij aanbesteding van werken, onder toepassing van het ARW 2012, dient de 'Verklaring bestuurder omtrent rechtmatigheid inschrijving (Model-K-Verklaring)' te worden gehanteerd. Dit moet door de aanbestedende dienst expliciet in de aanbestedingsdocumenten/contracten worden vermeld.

8.5. Vastleggen, prestatiemeten en evalueren van overeenkomsten

Amsterdam kent voor het vastleggen van haar contractuele verplichtingen een intern gemeentebreed overeenkomstenregister. Na afronding van het inkooptraject, worden overeenkomsten door de inkoopspecialisten in het overeenkomstenregister, conform interne richtlijnen, vastgelegd. In het overeenkomstenregister wordt ook commerciële informatie van leveranciers vastgelegd zoals tarieven.

Om actief op het gebruik van overeenkomsten te sturen, hanteert de gemeente in een aantal nader benoemde overeenkomsten prestatiemeten. Dit staat vermeld in de aanbestedingsstukken. Bij prestatiemeten wordt houding en gedrag en de samenwerking tussen opdrachtgever en opdrachtnemer op een systematische manier gemonitord en vastgelegd. Deze informatie kan tevens gebruikt worden bij het uitnodigen van partijen bij onderhandse aanbestedingen en wordt gedeeld met andere overheidsorganisaties die meedoen aan prestatiemeten.

Een aantal type overeenkomsten wordt door Amsterdam geëvalueerd. Het doel van de evaluatie is om zowel gedurende de looptijd als aan het einde van de overeenkomst de ervaringen zoals opgedaan gedurende de looptijd vast te leggen, mogelijke verbeteringen door te voeren en inzichten eventueel mee te nemen in een nieuw inkooptraject. Ook deze evaluaties worden vastgelegd in het overeenkomstenregister van de gemeente. Als er sprake is van evaluatie of

[redacted]

prestatiemeten, wordt dit in de desbetreffende uitvraag vermeld en gaat de (potentiële) leverancier door ondertekening van zijn offerte of het Uniform Europees Aanbestedingsdocument, akkoord met registratie en gebruik van deze gegevens.



Colofon

Inkoop en Aanbestedingsbeleid van de gemeente Amsterdam

Tekst

Gemeente Amsterdam / Bestuur en Organisatie
Directie Middelen en Control / Inkoop
Amstel 1 / Postbus 202
1000 AE Amsterdam
E-mail concerninkoop@amsterdam.nl
Telefoon 14020

Communicatie

Het Inkoop en Aanbestedingsbeleid van de gemeente Amsterdam wordt gepubliceerd op zowel de internetsite van de gemeente Amsterdam als de intranetsite Inkoop en Aanbesteden.

Deze uitgave mag door publieke organisaties worden overgenomen met bronvermelding en is gebaseerd op het VNG-model Inkoop- en Aanbestedingsbeleid.

Wijzigingen

Wijzigingen in het wettelijk kader die beperkt van aard zijn of wijzigingen in (delen van) het gemeentelijke inkoopbeleid, zullen door de portefeuillehouder Inkoop in deze nota worden verwerkt (technische aanpassingen). Wijzigingen die de uitgangspunten van het Inkoop en Aanbestedingsbeleid raken of verstrekkende gevolgen hebben, geven aanleiding tot herziening van deze nota en daarmee een nieuw collegebesluit.

Eventuele technische aanpassingen van het Inkoop en Aanbestedingsbeleid van de gemeente Amsterdam zullen zowel op internet als op intranet gepubliceerd worden. Tevens zal daar een actuele versie van deze nota, waarin de technische aanpassingen zijn verwerkt, beschikbaar worden gesteld.

[redacted]

Bijlage 1.

Overzicht van de door Amsterdam gevestigde alleenrechten

- AEB
  Een alleenrecht verleend aan AEB Exploitatie bv voor de verwerking van afval en grondstoffen en voor het beheer en de exploitatie van afvalpunten, waaronder het depot gevaarlijk afval.

- GVB
  Een alleenrecht verleend aan GVB Veren BV voor het verrichten van de volgende verbindingen (openbaar vervoer) met vaartuigen op de hoofdvaarwegen van de gemeente Amsterdam:
  - Amsterdam Centraal Station – Buiksloterweg
  - Amsterdam Centraal Station – IJplein
  - Amsterdam Centraal Station – NDSM-terrein
  - Amsterdam Centraal Station – Java-eiland
  - Houthavens – NDSM-terrein

- Pantar
  Een alleenrecht verleend aan Pantar Amsterdam voor werkzaamheden voor de gemeente Amsterdam die kunnen worden uitgevoerd door de sociale werkvoorziening.

- Waternet
  Een alleenrecht aan Stichting Waternet voor de beleidsvoorbereiding en uitvoering van de binnenwaterbeheertaken voor de gemeente Amsterdam.

[redacted]

Gemeente Amsterdam

Spelregels Supervisoroverleg Buiksloterham & NDSM

Gebiedsontwikkeling Gemeente Amsterdam

versie: december 2018

1. Doel supervisie

Het supervisoroverleg Buiksloterham/NDSM is ingesteld om stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en de ruimtelijke samenhang te bevorderen van plannen voor bouwwerken en inrichting openbare ruimte in de plangebieden Buiksloterham (BSH) en NDSM.

2. Kaders en randvoorwaarden

De supervisor beoordeelt plannen op basis van de bestuurlijk vastgestelde kaders voor de plangebieden Buiksloterham en NDSM. Voor Buiksloterham is dat het door de Gemeenteraad vastgestelde Investeringsbesluit en bijbehorende welstandsnota (2006). Voor NDSM is dat het Investeringsbesluit NDSM-werf van 3 april 2012 en het daarin opgenomen welstandskader.

3. Positie Supervisoroverleg

De ambtelijk opdrachtgever gebiedsontwikkeling adviseert de verantwoordelijk portefeuillehouder/wethouder bij de beoordeling van bouwplannen en bouwwerken in de diverse ontwerpstadia. De supervisor geeft zijn oordeel over bouwplannen mee aan de Commissie Welstand en Monumenten van de Gemeente Amsterdam in het kader van het omgevingsvergunningentraject. Dit schriftelijk advies wordt na bespreking van betreffende plannen in het supervisoroverleg 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. In het geval de Welstandscommissie zich niet met het advies van de supervisor kan verenigen, vindt nader overleg plaats. De welstandscommissie baseert haar advies nadrukkelijk mede op het advies van de supervisor, maar is als onafhankelijke commissie niet verplicht dit (geheel) te volgen. Zij neemt geen aanvraag in behandeling als er geen supervisieadvies voor gegeven is.

Bovenstaande geldt niet voor de kavels die welstandsvrij zijn verklaard en binnen de regels van het bestemmingsplan ontwikkeld worden. De kavels 2, 3 A t/m C, 5, 21, de waterkavels en de kavel van De Ceuvel zijn welstandsvrij verklaard.

4. Leden van het supervisoroverleg Buiksloterham en NDSM

- Paco Bunnik, supervisor
- Co Stor, ambtelijk opdrachtgever Gebiedsontwikkeling

Naar gelang de agenda:

- Ineke Harder, senior projectmanager NDSM (voorzitter NDSM-deel)
- Marian Steenhagen, senior projectmanager BSH (voorzitter BSH-deel)

[redacted]

- Clemens Nuyens, stedenbouwkundig ontwerper (plannen NDSM)
- Dick Bruijne, stedenbouwkundig ontwerper (plannen BSH)
- Verantwoordelijke projectmanager(s)
- Sabina Baarsma, secretaris supervisoroverleg

5. Taakvelden

Voordat ontwikkelaars/architecten binnen het plangebied aan de slag gaan, worden zij door de projectmanager en stedenbouwkundige van de gemeente op de hoogte gesteld van de stedenbouwkundige kaders en uitgangspunten van gebiedsontwikkeling binnen het plangebied. Het supervisoroverleg is in principe inzetbaar voor:

- Stimulering en advisering tijdens het ontwerpproces van projecten (schetsontwerp (SO)), voorlopig ontwerp (VO));
- Beoordeling en advisering van de voor een aanvraag omgevingsvergunning ingediende plannen (definitief ontwerp (DO))
- Beoordeling en advisering van plannen die afwijken van het bestemmingsplan

Beoordeling van plannen door de supervisor gebeurt op initiatief van de ontwikkelaar/initiatiefnemer die daarover contact opneemt met de desbetreffende projectmanager Gebiedsontwikkeling van de gemeente Amsterdam. Het is de bedoeling dat bouwplannen per ontwerpfase, zowel het VO als het DO, één keer aan het Supervisoroverleg worden voorgelegd, in afstemming met de betrokken stedenbouwkundige, waarna het supervisie-advies op het DO naar de Welstandscommissie wordt gestuurd.
De indieningsvereisten voor de fases SO, VO en DO staan beschreven in de bijlage 'Eisen aan in te dienen stukken voor het Supervisoroverleg BSH/NDSM'.

6. Werkwijze

- De ontwikkelaar/architect meldt bouwplannen zo vroeg mogelijk en uiterlijk twee weken (10 werkdagen) voorafgaand aan het supervisoroverleg, ter agendering aan bij de secretaris van het supervisoroverleg. Op dat moment heeft ontwikkelaar/architect hiervoor akkoord van betreffende projectmanager en stedenbouwkundige.

- Ontwikkelaar/architect geeft dan ook aan wie namens hen aanwezig zal zijn bij het supervisoroverleg.

- De ontwikkelaar/architect zorgt ervoor dat het geagendeerde plan twee weken (10 werkdagen) voorafgaand aan het supervisoroverleg in **hard-copy** (viervoud) **én digitaal** (in een mailbaar pdf-formaat) door de secretaris van het supervisoroverleg is ontvangen. Indien de stukken onvolledig of niet tijdig zijn geleverd, wordt het betreffende plan doorgeschoven naar het eerstvolgende supervisoroverleg. Het tijdig toesturen van het volledige plan inclusief alle informatie die nodig is om tot een gedegen toets te komen, is nodig opdat de supervisor en de stedenbouwkundige(n) het overleg goed kunnen voorbereiden.
  - Adres voor toezenden papieren stukken: Gemeente Amsterdam, Team Gebiedsontwikkeling[redacted], Weesperstraat 113, eerste etage, 1018 VN Amsterdam.
  - E-mailadres voor toezenden digitale stukken: [redacted]@amsterdam.nl

[redacted]

- De ontwikkelaar/architect ontvangt voorafgaand aan het supervisoroverleg een agenda met daarop de locatie van het supervisoroverleg en de tijdindeling per plan zodat hij/zij weet wanneer en waar aanwezig te zijn. Aanwezigheid is alleen vereist bij dat deel van het overleg waarin het eigen ontwerp besproken wordt.

- Na het overleg ontvangt de ontwikkelaar/architect het supervisoradvies per e-mail van de secretaris. Hetzelfde supervisoradvies wordt door de secretaris toegezonden aan de secretaris Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en overige betrokkenen.

- Indien de supervisor een negatief advies geeft dient de architect/ontwikkelaar met een aangepast plan te komen, volgens bovengenoemde procedure.

7. Data supervisoroverleg
Gestreefd wordt naar een maandelijkse vergadering. Onder voorbehoud zijn de data voor 2018 als volgt:

Data 2018, op de donderdagen
11 januari, 14.00 uur, deadline aanleveren stukken 21 dec < 16 uur
8 februari, 13.00 uur,
15 maart, 14.00 uur
12 april, 14.00 uur
24 mei, 13.30 uur
21 juni, 14.00 uur
19 juli, 14.00 uur
6 september, 14.00 uur
11 oktober, 14.00 uur
15 november, 14.00 uur
13 december, 14.00 uur

Definitieve data zijn op te vragen bij [redacted]@amsterdam.nl.

[redacted]

Eisen aan in te dienen stukken voor het Supvervisor-overleg BSH en NDSM

Bijlage bij 'Spelregels Supervisoroverleg Buiksloterham (BSH) en NDSM' (mei 2016)

Schets Ontwerp(SO)

- Stedenbouwkundige situatie bestaand + nieuw
- Principes ontsluiting auto/fiets/ voetganger/parkeren/laden &l ossen
- Schetsen ,typologie gebouw/blok
- 3 D model of tekening
- Impressies
- Kleur en materiaalgebruik

Voorlopig Ontwerp(VO)

- Stedenbouwkundige situatie bestaand + nieuw schaal 1:500/1:1000
- Principes ontsluiting auto/fiets/ voetganger/ parkeren/laden & lossen
- Stedenbouwkundige context begane grond schaal 1:100/1:1000
- 3 D model of tekening
- Plattegronden schaal 1:100 kelder, begane grond, verdieping, dak
- Aanzichten en doorsneden schaal 1:100
- Principe details schaal 1:5 van gevel, dak/vloer aansluitingen
- Kleur en materiaalgebruik
- Referentiebeelden

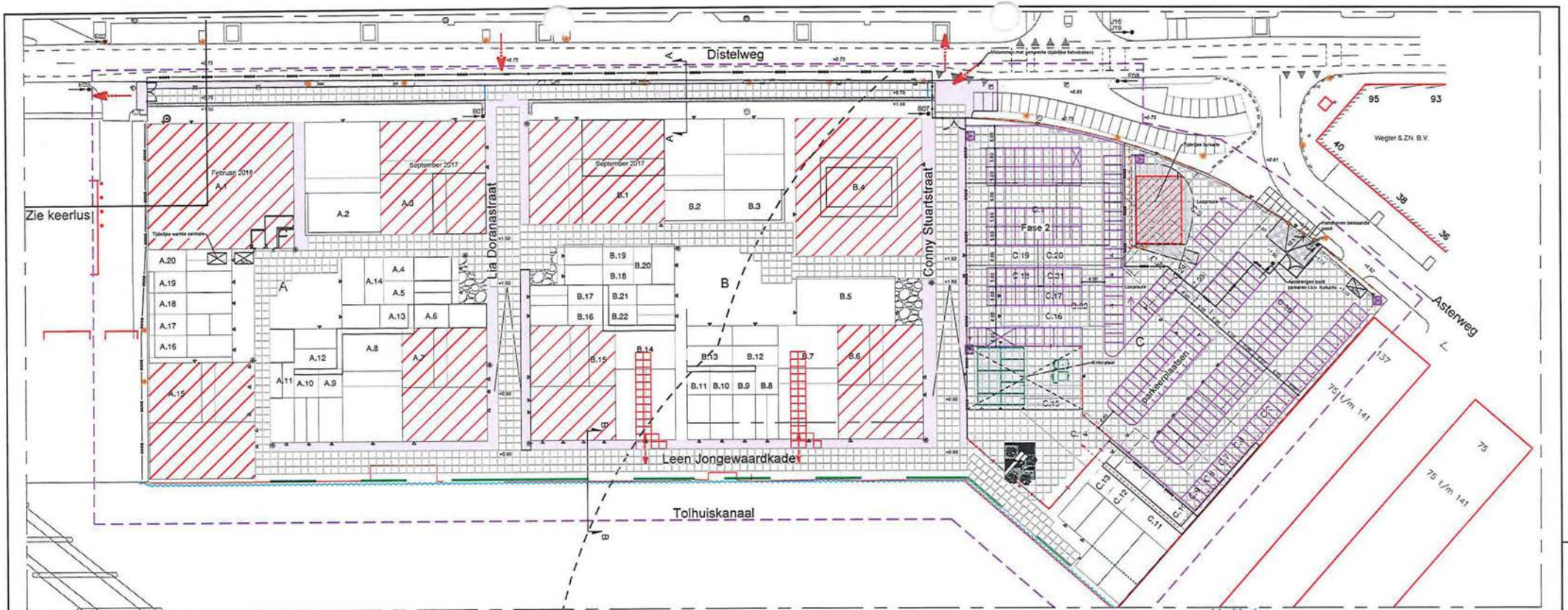
Definitief Ontwerp(DO)

- Stedenbouwkundige situatie bestaand + nieuw schaal 1:500/1:1000
- Principes ontsluiting auto/fiets/ voetganger/ parkeren/ laden & lossen
- Stedenbouwkundige context begane grond schaal 1:100/1000
- 3D model of tekening
- Bezonningsdiagrammen en indien van toepassing windhinder onderzoek
- Plattegronden schaal 1:100 kelder, begane grond, verdiepingen, dak
- Aanzichten en doorsneden schaal 1:100
- Installaties (schoorstenen, zonnecollectoren, hwa,) aangeven zichtbaar op daken/gevels
- Details schaal 1:5 van gevel, dak/vloer aansluitingen
- Kleur en materiaalgebruik
- Referentiebeelden

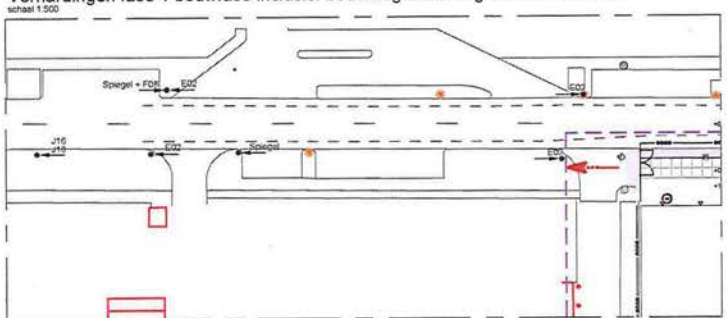
Algemene eisen voor aanlevering

- De aan te leveren hard-copy's in viervoud, A3 formaat, bijeengebonden met nietjes. Svp geen ringbandjes of plastic voorbladen gebruiken (ten gunste van het milieu en onze kastruimte).
- De aan te leveren digitale versie in een niet te groot en dus mailbaar pdf-formaat dat bij voorkeur zonder We transfer te mailen is.

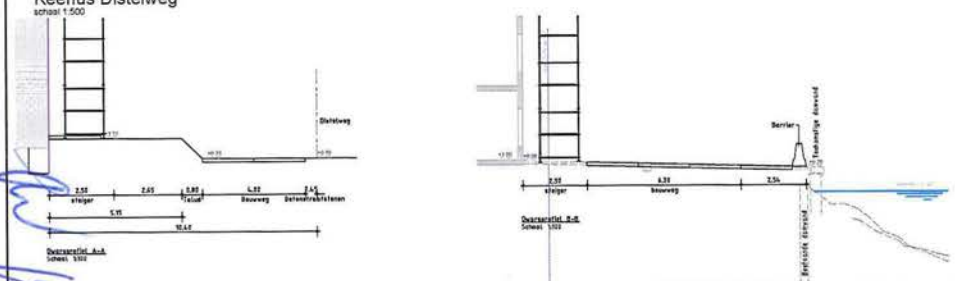
[redacted]



Verhardingen fase 1 bouwfase inclusief bouwweg Distelweg vanaf 1 mei 2017
schaal 1:500



Keerlus Distelweg
schaal 1:500



Verklaring

Verharding

- Aanbr. tijdelijke verharding bss kleur grijs
- Aanbr. bss t.b.v. tijdelijke parkeerplaats
- Bouwweg derden
- Parkeerterrein fase 2
- Puinverharding

Verkeersborden

Verkeersbord E02 · E02 · E04 v.v. "eigen terrein" · B07 · F08 · J16 · J18 · J19 · A01-5

Overig

- Damwand
- Inrichting parkeerplaats
- Stopstreep, kleur geel
- Spijlenhekwerk / bouwhekken (Alliantie)
- Schuifpoort (Alliantie)
- Draaipoort (Alliantie)
- Handhaven bestaande schuifpoort
- Handhaven bestaand hekwerk
- Hekwerk derden
- Kunststof barrier roodwit
- Handhaven bestaande straatkolk
- Handhaven bestaande trottoirkolk
- Keerwand
- Keetunit
- Barrier (locatie indicatief, zie opmerking)
- Bouwaansluiting
- Bedrijfsvloerplaten 2x2 m
- Grens NGE
- Rijrichting bouwverkeer
- Bestaande inspectieput
- Handhaven bestaande brandkraan
- Handhaven bestaande lichtmast
- Tijdelijke verlichting n.t.b.
- Bestaande inspectieput
- Werkgrens
- Hoofdingang
- Overige ingang
- Start bouw

Opmerkingen

- Verkeersmaatregelen aanbrengen volgens tekening nr. 116008-DO-BI-01

E	Inpassing definitieve centrales A1	R. van Duyne	04-09-2017
A	Bouwplaatsinrichting	R. van Duyne	24-03-2017
Versie	Omschrijving	Getekend	Datum

Project **Buiksloterham & Co**

Onderdeel : Bouwblok A, B en C

Omschrijving : Bouwplaatsinrichting
Bouwfase inclusief bouwweg Distelweg

Opdrachtgever : de Alliantie hart voor wonen

Tekeningnr: 116005-10 - DO - BI - 01 | E
Projectnummer | specificatie | versie kar

Schaal bij: | Nummer:
Status: Definitief | Bladnummer: 1
Formaat: A1 | Aantal bladen: 1
Schaal: 1:100 / 1:500
Gecontroleerd: Ontwerpleider J. van der Tuhen
Gecontroleerd: Projectleider G. Drenkelkamp

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Buikslotermeerplein 2000
1025 XL Amsterdam

Postbus 37608
1030 BB Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres Postbus 37608, 1030 BB Amsterdam

Stichting De Alliantie
Postbus 36
1200 JC HILVERSUM

Datum	7 september 2016
Ons kenmerk	[redacted]
Behandeld door	[redacted], specialist vergunningen Stadsloket
	020 [redacted] stadsloket.noord.vergunningen.DVL@amsterdam.nl
Kopie aan	Handhaving
Onderwerp	**Vergunning werken in de openbare ruimte (WIOR) coördinatienummer 20141093 Buiksloterham**

Geachte heer/mevrouw,

Op 30 augustus 2016 heeft het stadsdeel uw aanvraag om een vergunning voor werken in de openbare ruimte (WIOR) ontvangen. In deze brief staat ons besluit en een toelichting daarop.

Besluit
Het stadsdeel besluit aan Stichting De Alliantie een vergunning te verlenen voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte zoals omschreven in het door het stadsdeel goedgekeurde DTA en BLVC-plan.

Periode
De werkzaamheden vinden plaats in de periode van 10 oktober 2016 tot en met 15 oktober 2016.

Meldingsplicht
- Opbreekwerkzaamheden moet u voor de start van de werkzaamheden melden bij het Meldpunt Opbrekingen Openbare Ruimte (http://moorwerkt.nl). Achteraf moet u daar het te herstellen oppervlak melden.
- Als u mechanische graafwerkzaamheden gaat uitvoeren moet u vooraf een KLIC-melding doen bij het Kadaster (http://www.kadaster.nl/web/Themas/Registraties/KLIC-WION.htm).

Kosten
Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag betaalt u een vast bedrag (leges). Daarnaast betaalt u voor de verkeersmaterialen (zoals verkeersborden en hekken) die het stadsdeel moet plaatsen voor uw werkzaamheden.

De kosten voor uw aanvraag zijn: **€ 423,00.** U ontvangt hiervoor een factuur van het stadsdeel.

Een routebeschrijving vindt u op https://www.amsterdam.nl/adressengids/stadsloketten/stadsloket-noord

[redacted]

Hieronder ziet u de kostenberekening (tarief 2016):

WIOR vergunning **€ 423,00**

Indien het stadsdeel borden of wegafzettingen plaatst ontvangt u daarvoor een aparte factuur.

Voorwaarden
Voor deze vergunning gelden algemene voorwaarden en voorschriften voor de uitvoering. Deze kunt u vinden op www.amsterdam.nl/wior onder Uitvoeringsvoorschriften.

Herstraten en schade herstellen
De wegbeheerder herstelt de openbare ruimte of laat dit doen. De vergunninghouder betaalt hiervoor de kosten.

Deze vergunning en het bijbehorende BLVC-plan moeten steeds op alle werklocaties aanwezig zijn. U bent verplicht om de vergunning en bijbehorende documenten te laten zien aan bevoegde personen die daar om vragen.

Wettelijk kader
Deze vergunning voor Werken in de Openbare Ruimte wordt verleend op grond van art. 11 van de Verordening Werken In de Openbare Ruimte. De vergunning kan worden ingetrokken of gewijzigd op grond van art. 19 van die verordening. Het in rekening brengen van kosten voor herstel van de openbare ruimte gebeurt op grond van art. 22 van dezelfde verordening.

Vragen
Hebt u nog vragen? Neem dan contact op met de contactpersoon die bovenaan deze brief staat.

Namens het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Noord,
Met vriendelijke groet,

[redacted]
medewerker Stadsloket

(Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend)

[redacted]

Niet mee eens?
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen zes weken na de bekendmaking van dit besluit bezwaar maken. Als datum van uw bezwaar geldt de poststempel op uw bezwaarschrift.

Stuur uw bezwaarschrift naar:

Algemeen bestuur van stadsdeel Noord
T.a.v. Bezwarencommissie
Postbus 37608
1030 BB Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- waarom u bezwaar maakt.

Na ontvangst informeert de gemeente u over de manier waarop zij uw bezwaarschrift gaat behandelen.

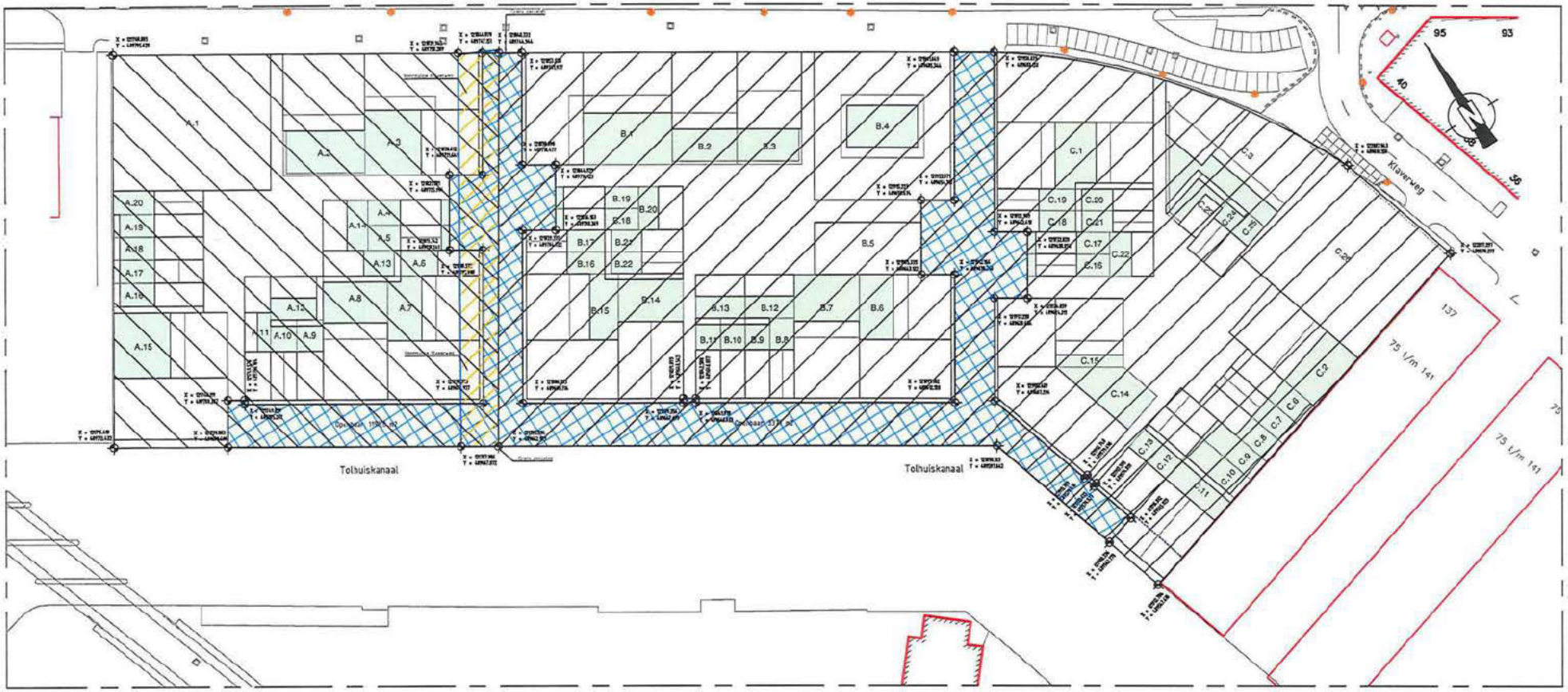
Schorsende werking
Het indienen van een bezwaarschrift heeft **geen** schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit waartegen u bezwaar maakt, blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist.

Spoed? Voorlopige voorziening
Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden ingetrokken en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
sector Bestuursrecht Algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Dat kan ook via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor hebt u een DigiD nodig. Op deze site vindt u ook meer informatie.

[redacted]



Verklaring

Klaverweg totaal

	Voormalig Klaverweg	927,3 m2

Verdeling Nedcoat en Airproducts

	Nedcoat:	9171,5 m2 - Klaverweg 927,3 = 8244,2 m2
	Air Products:	21045,2 m2
	Coördinaten hoekpunten	

Inrichting openbare weg:

Totaal inrichting openbare weg 4575,8 m2

A	Verdeling inrichting openbare weg	[redacted]	24-01-2018
Versie	Omschrijving	Getekend	Datum

Opdrachtgever: de Alliantie hart voor wonen

Project : Buiksloterham & Co

Omschrijving : Verdeling inrichting openbare weg

Status : Definitief | Schaal : 1:1000 | Bladnr. : 1 van 1

Tekeningnr. : 116005-10 - GO - 03 A

Projectnummer | specificatie | volgnr. | versie

[redacted]

Bezoekadres
Asterweg 20 f
1031 HN Amsterdam

Postbus 37556
1030 AN Amsterdam
Telefoon 020 630 6300
Fax 020 630 6309
www.noordwaarts.nl

Gemeente Amsterdam
Noordwaarts

Retouradres: PNW, Postbus 37556, 1030 AN Amsterdam

De Alliantie Ontwikkeling
T.a.v. [redacted]
Postbus 95
1270 AB Huizen

Datum 30 januari 2009
Ons kenmerk MS9019
E-mail [redacted]@noordwaarts.nl

Onderwerp Koopovereenkomst NedCoat Amsterdam BV - Stichting de Alliantie

Geachte [redacted]

Volgend op mijn schrijven van 20 mei 2008, inzake de herontwikkeling van de kavel NedCoat, Distelweg 107- 109, Amsterdam, bericht ik u als volgt;

De gemeente heeft kennis genomen van de koopovereenkomst tussen NedCoat Amsterdam B.V. en Stichting de Alliantie, getekend op 23 december 2008, betrekking hebbende op het voortdurend recht van erfpacht van de percelen grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam aan de Distelweg, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummers 6660, 6661 en 7220. Op deze genoemde percelen grond is de bedrijfsbebouwing van NedCoat Amsterdam B.V. opgericht. Deze percelen worden in deze brief verder aangeduid als: het Terrein.

Gezien de inhoud van deze koopovereenkomst hebt u naar het oordeel van de gemeente voldoende concreet aangetoond tot verwerving van het erfpachtrecht betrekking hebbende op het Terrein en de herontwikkeling daarvan te kunnen komen en daartoe over te gaan.

Gelet hierop kan ik thans aan u bevestigen dat de gemeente ingeval de Stichting De Alliantie tot herontwikkeling van het Terrein over zal gaan, waarbij sprake is van een erfpachtrechtelijke bestemmingswijziging met economische meerwaarde, niet tot inning van de alsdan verschuldigde canonverhoging zal overgaan indien voldaan wordt aan de navolgende voorwaarden:

1. De Stichting Alliantie zal zich houden aan de voorwaarden zoals neergelegd in de brief (kenmerk MS8188) van 20 mei 2008, met uitzondering van de in voornoemde brief opgenomen planning.
2. De Stichting De Alliantie draagt voor eigen rekening en risico vóór 31 januari 2013 zorg voor de verwerving van het erfpachtrecht op het Terrein en het daarop gebouwde, het slopen van alle bedrijfsbebouwing van NedCoat en draagt zorg voor alle noodzakelijks werkzaamheden in het kader van (grond(water))sanering en bouwrijpmaken van het terrein.
3. De Stichting De Alliantie dient uiterlijk op 31 januari 2014 met de bebouwing van het Terrein aan te vangen en dient vervolgens voortvarend met de bouw door te gaan, ervan uitgaande dat het ontwerpbestemmingsplan Buiksloterham (19 augustus 2008) onherroepelijk is.
4. De herontwikkeling van het Terrein door de Stichting De Alliantie vindt plaats binnen het door de gemeente vastgestelde Investeringsbesluit en de Welstandsnota (beiden januari 2007).

[redacted]

5. De Stichting Alliantie draagt zorg voor het schriftelijk intrekken van alle door NedCoat ingediende zienswijzen voor 31 januari 2009. NedCoat en de Stichting Alliantie zullen in de toekomst geen nieuwe zienswijzen/ bezwaren indienen op het bestemmingsplan en eventuele andere planvormingsproducten van het gebied Buiksloterham.

Indien niet wordt voldaan aan bovengenoemde voorwaarden, zal de gemeente zonder meer gerechtigd zijn om de verschuldigde canonverhoging in verband met economische meerwaarde van het gebruik van de grond die door de herontwikkeling wordt gegenereerd, éénzijdig vast te stellen en aan de erfpachter of haar rechtsopvolger(s) op te leggen.

De toezegging tot het niet innen van de canonverhoging in geval van bestemmingswijziging, welke de Stichting De Alliantie op grond van het bepaalde in deze brief en de brief van 20 mei 2008, kernmerk MS8188, jegens de gemeente te gelde kan maken, is niet overdraagbaar. Indien en zodra blijkt dat de Stichting De Alliantie het erfpachtrecht betrekking hebbende op het Terrein niet verwerft danwel na verwerving niettemin overdraagt, vervalt de bereidheid van de gemeente om af te zien van inning van de verschuldigde canonverhoging in verband met economische meerwaarde van het gebruik van de grond die door de herontwikkeling wordt gegenereerd. Het op deze kavel gerealiseerde vastgoed mag uiteraard wel worden vervreemd.

Het bepaalde in deze brief laat onverlet de bevoegdheid van de gemeente om na afloop van het eerste erfpachttijdvak te weten 1 november 2056, nieuwe Algemene Bepalingen op het erfpachtrecht van toepassing te verklaren en de canon te herzien. Herziening van de canon vindt in dat geval plaats op basis van een opnieuw berekende grondwaarde en de alsdan geldende canonpercentages, één en ander conform het bepaalde in artikel 11 van de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde Algemene Bepalingen voor voortdurende Erfpacht 2000.

Het gestelde in deze brief laat de bevoegdheid van de gemeente onverlet om tot onteigening over te gaan, indien dit naar haar oordeel noodzakelijk is.

De bereidheid van de gemeente om af te zien van de inning van de door de Stichting De Alliantie in verband met de bestemmingswijziging verschuldigde canonverhoging wordt door de gemeente en Stichting De Alliantie beschouwd als residueel resultaat van enerzijds de hogere commerciële waarde van het Terrein ten gevolge van de bestemmingswijziging en anderzijds de specifieke kosten die door Stichting De Alliantie gemaakt moeten worden om tot realisatie van de gewijzigde bestemming over te kunnen gaan.

De gemeente en Stichting De Alliantie verklaren dat het gemeentelijke verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het vast te stellen bestemmingsplan Buiksloterham begrepen gronden waarvan het Terrein deel uitmaakt, gezien de toepasselijkheid van het Amsterdamse Erfpachtstelsel en gezien de in deze brief bevestigde afspraken over de verschuldigde erfpachtcanon, ten aanzien van het Terrein anderszins verzekerd is in de zin van artikel 6.12 lid 2 sub a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wro).

Datum:
Voor akkoord,

Directeur Projectbureau Noordwaarts
Gemeente Amsterdam

Datum:
Voor akkoord,

Voorzitter
Stichting De Alliantie

Bijlage 24

Toetsingsresultaat per 1-12-2017 door gemeente

DOOR d.d. 27 oktober 2017 is ambtelijk akkoord per mail [redacted] gemeente Amsterdam behoudens:

1. Aanleveren bewijs dat Puccini-commissie akkoord is met de afwijkingen
2. Aanleveren bewijs dat Waternet akkoord is dat ontwerp Rainproof is
3. Kabels en leidingen tekeningen aanleveren (ter controle afstand tot bomen)
4. Tekeningen aanpassen:
    a. Vergroten loopruimte op kade (naar aanleiding van gesprek met de stadsergonoom over noodzaak hek/rand langs kade)
    b. Nagaan of OIS bakken te clusteren zijn
    c. Doorrijbeveiliging toevoegen tussen de straten en de wal (in de vorm van inrichtingselementen)
    d. Bebordingstekening aanpassen
    e. Uitsteeksel natuurstenen rand kade weglaten

[redacted]