Bezoekadres
Gevleweg 116
1013 AJ Amsterdam

Postbus 57239
1040 BC Amsterdam
Telefoon 020 2530460

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West

Directie Houthaven
Afdeling Projectbureau Houthaven

Retouradres: Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam

Stichting Trom
t.a.v. 5.1.2e
Herengracht 406
1017 BX Amsterdam

Datum	28 november 2012
Ons kenmerk	2012/14709, zaak 2012/6389
Behandeld door	5.1.2e
Telefoonnummer	
E-mail	5.1.2e @west.amsterdam.nl
Bijlagen	Tekening d.d. 05-04-2012 nr. 022-211.0428 Beschikking van 17 mei 2006 goedgekeurde saneringsplan voor de locatie Kwakersstraat 3 / Bilderdijkkade 50 (De Hallen) Brief van 27 januari 2012 waarin DMB instemt met afwijken van saneringsplan Bestemmingscatalogus Financieel overzicht Bericht van acceptatie Terreinspecificatie Algemene Bepalingen 2000 Concept-Koopovereenkomst Parkeergarage d.d. 20-4-2012 Concept-Koopovereenkomst Publiekstoegankelijke ruimte d.d. 26-11-2012
Kopie aan	5.1.2e Afdeling Ruimtelijke Ordening en Grondzaken – stadsdeel West Afdeling Bouwkunde en Vastgoed – stadsdeel West Afdeling Leefomgeving – stadsdeel West Afdeling Beheer Openbare Ruimte – stadsdeel West Stichting Waternet
Onderwerp	Erfpachtaanbieding van het bebouwd terrein De Hallen - Remise

Geachte 5.1.2e

Onder verwijzing naar en ter uitvoering van de met u op 26 april 2012 gesloten Gronduitgifte en Samenwerkingovereenkomst voor Project De Hallen - Remise bied ik u hierbij onder de in deze brief vermelde voorwaarden in voortdurende erfpacht aan, het op bijgevoegde tekening nummer 022-211.0428 d.d. 5 april 2012 met lijn- en kruisarcering aangegeven terrein en het daarop gebouwde. Dit terrein is plaatselijk bekend als Bellamystraat 1, Tollensstraat 60-62. Het terrein is kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie Q, nr. 8737 gedeeltelijk, 7543 gedeeltelijk en sectie T nrs. 6598, 6601 en 6602 en is groot ongeveer 14.433 m².

Het terrein zal middels 1 erfpachtaanbieding en 3 opstalrechten betreffende een transformatorruimte, een glasvezel installatieruimte en een WKO installatieruimte aan u worden uitgegeven.

De op het terrein staande bebouwing is bestemd om te worden verbouwd tot in totaal maximaal 29.380 m² bvo waarvan:

A. Maximaal 9.975 m² bvo hoogwaardige commerciële bestemmingen. In het bestemmingsplan worden deze bestemmingen als volgt omschreven:
   1. detailhandel
   2. horeca

3. kantoor
4. apotheek

B. Minimaal 7.783 m² bvo, culturele, ambachtelijke en laagwaardige commerciële bestemmingen. Deze bestemmingen worden in het bestemmingsplan als volgt omschreven:
   1. ateliers
   2. bedrijven
   3. bioscoop of theater
   4. consumentenverzorgende dienstverlening
   5. gezondheidscentrum
   6. maatschappelijke voorzieningen
   7. publieksgerichte zakelijke dienstverlening
   8. sport
   9. aan de hoofdfunctie ondergeschikte nuts- en vergelijkbare voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen
C. 1.177 m² bvo marktwoningen, waarvan:
   1. Bellamystraat 1 I en II (390 m² bvo onverhuurd)
   2. Tollensstraat 62 (170 m² bvo verhuurd) en 617 m² bvo te realiseren boven hal 17
D. 5.419 m² bvo parkeergarage, 1 laag verdiept en met 165 parkeerplaatsen
E. 1.191 m² bvo fietsenstalling
F. 1.900 m² publiekstoegankelijke ruimte (Passage en Ten Katepoort)
G. 1.483 m² onbebouwd terrein waarvan:
   1. 890 m² is bestemd tot terras behorende bij horeca en
   2. 138 m² is bestemd tot buitenspeelterrein naast het kinderdagverblijf Bellamystraat 1 bg.
   3. 455 m² overige groenvoorzieningen, tuinen en erven.

Eveneens tot het complex behoren de u bij separate aanbieding aan te bieden opstalrechten ten behoeve van:
1. 140 m² bvo WKO installatieruimte gelegen op de begane grondverdieping
2. 115 m² bvo transformatorruimte gelegen op de kelderverdieping
3. 197 m² bvo glasvezel installatieruimte gelegen op de kelderverdieping

Deze opstalrechten dienen vooruitlopend op de uitgifte in erfpacht te worden gevestigd.

Nadat ik het bericht van acceptatie (zie bijlage) ondertekend van u retour heb ontvangen zal ik het dagelijks bestuur van stadsdeel West voorstellen het terrein en het daarop gebouwde aan u in erfpacht uit te geven tegen een jaarlijkse vergoeding (indexcanon) van 5.1.2b

Ik wijs u er nadrukkelijk op, dat het besluit tot uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan het dagelijks bestuur van Stadsdeel West.

PARKEREN

De herontwikkeling van het project De Hallen - Remise mag niet leiden tot extra parkeerdruk op straat. Parkeren van auto's van bewoners en bedrijven vindt daarom geheel plaats op eigen terrein binnen het Erfpachtgebied. Adressen binnen het Erfpachtgebied worden uitgesloten voor het aanvragen van bewoners- en/of bedrijfsparkeervergunningen ten behoeve van het parkeren in de openbare ruimte. De ontwikkelaar dient dit kader vooraf schriftelijk bekend te maken aan aanstaande kopers en huurders. Het niet communiceren van deze informatie komt voor rekening en risico van ontwikkelaar.

De parkeergarage en fietsenstalling zullen door u na restauratie, conform de daartoe gesloten Koopovereenkomst, als appartementsrecht aan stadsdeel West worden overgedragen.

PUBLIEKSTOEGANKELIJKE RUIMTE

De publiekstoegankelijke ruimte omvattende de Passage en de Ten Katepoort zullen door u, conform de daartoe gesloten Koopovereenkomst, als appartementsrecht aan stadsdeel West worden overgedragen.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Met betrekking tot de kadastrale percelen met de nummers 6601, 6602 en 6598 van de kadastrale sectie T zijnde de onderdoorgang van het gebouw "De Ten Katepoort" zijn bij akte van 15 december 2006 ten overstaan van notaris Hartman (ingeschreven in de openbare registers in deel 51.256 en nummer 10) erfdienstbaarheden gevestigd welke voor zover deze op het in erfpacht uit te geven terrein betrekking hebben integraal in de akte van uitgifte vermeld zullen worden.

ERFPACHTVOORWAARDEN

De uitgifte in erfpacht zal geschieden onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit nummer 689 d.d. 15 november 2000 (verder te noemen 'Algemene Bepalingen 2000').

Op grond van de Algemene Bepalingen 2000 geeft stadsdeel West de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht uit tegen een indexcanon. Naast de jaarlijks te indexeren canon kan de erfpachter ook kiezen voor een vaste canon voor 10 jaar of voor 25 jaar. Deze canons worden bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met door Burgemeester en Wethouders vast te stellen canonpercentages. Tenslotte kan de erfpachter de canon over het lopend 50-jarig tijdvak vooruit betalen door betaling van een afkoopsom. Voor de uitwerkingen hiervan verwijs ik u naar de Algemene Bepalingen 2000 en naar het onderdeel 'Financiële gegevens' in deze brief.

Bij de aanvang van ieder nieuw 50-jarig tijdvak kan de gemeente nieuwe algemene bepalingen van toepassing verklaren. Tevens vindt herziening van de canon plaats op basis van een opnieuw berekende grondwaarde. Indien de erfpachter het met de herziene canon niet eens is, vindt vaststelling van de canon plaats door drie deskundigen.

Naast de Algemene Bepalingen 2000 zullen de volgende bijzondere bepalingen van kracht zijn:

1. het terrein en het daarop gebouwde dienen te worden aanvaard in de staat waarin deze zich bevinden, met dien verstande dat:
   A. het terrein vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens:
      1° de thans lopende verhuring van de Tollenstraat 62;
      2° de bij akte van 15 december 2006 gevestigde erfdienstbaarheden uit het kadaster blijkende erfdienstbaarheden m.b.t. de percelen 6601, 6602 en 6598 waaronder ❶ (ten laste van percelen 6601 en 6602) de erfdienstbaarheid van overbouwing met bijbehorende galerijen een en ander zoals aan erfpachter bekend is, (ten laste van percelen 6601, 6602 en 6598) ❷ de erfdienstbaarheid voor het gebruik van het binnenterrein om te komen en te gaan naar de bergingen alsmede ❸ de erfdienstbaarheid op openslaande ramen te dulden binnen twee meter van de grenslijn, een en ander zoals aan erfpachter bekend is;
      (ten gunste van percelen 6601, 6602 en 6598) ❹ de erfdienstbaarheid tot het aanbrengen, hebben en houden van lichtpunten ten behoeven van de onder ❶ bedoelde terreingedeelten, ❺ de erfdienstbaarheid tot het aanbrengen, hebben en houden van scharnieren, ophangpunten en sluitpunten ten behoeve van het aanbrengen van toegangsdeuren in of bij de onder ❶ bedoelde terreingedeelten en ❻ de erfdienstbaarheid tot het aanbrengen, hebben en houden van steunpunten, verankeringen en dergelijke ten behoeve van een overkapping;

1085376

3° eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren

B. het in erfpacht uit te geven terrein belast is met drie voortdurende opstalrechten met betrekking tot een Transformatorinstallatie, een WKO-installatie en een Glasvezelverdeelstation, in dit kader:
   1° verklaart de erfpachter zich nadrukkelijk bekend met:
      - de voorwaarden die op deze opstalrechten van toepassing zijn en de beperkingen die deze opstalrechten ten aanzien van de erfpacht met zich meebrengen en;
      - de samenhang tussen de opstalrechten en de erfpacht met betrekking tot de opstalrechten en de zich rond de opstalrechten bevindende, tot de erfpacht behorende bebouwing;
   2° zullen zo mogelijk bij de vestiging van de erfpacht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden terreingedeelten waarop de opstalrechten en de erfpacht betrekking hebben, inhoudende –voor zover nodig over en weer– de verplichting voor de gerechtigde(n) tot de onderscheiden rechten te dulden, dat de feitelijke toestand, waarin de van de diverse rechten deel uitmakende opstallen zich conform de geprojecteerde toestand ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, respectievelijk eventuele strijdigheden met het burenrecht worden gelegaliseerd;
   3° zal de Gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW;

C. in het in erfpacht uit te geven terrein een aantal verontreinigingen zijn aangetroffen; om het terrein geschikt te maken voor de voor de onder bijzondere bepalingen 2a. en 2b. genoemde bestemmingen dient de erfpachter het terrein te saneren conform het bij de beschikking van 17 mei 2006 goedgekeurde saneringsplan met de daarop gegeven wijzigingen daarop ten aanzien van de datum van de sanering op 11 maart 2008 en 27 januari 2012 voor de locatie Kwakersstraat 3 / Bilderdijkkade 50 (De Hallen);

D. de gemeente overigens niet instaat voor de afwezigheid van eventueel in, aan of op het gebouwde aanwezige zichtbare of onzichtbare bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken (gebreken aan kabels en leidingen, houtzwam of andere aantastingen, schaden ten gevolge van lekkages, asbest of asbest houdende producten en dergelijke); de gemeente is ten aanzien van eventuele gebreken jegens de erfpachter en/of derden niet aansprakelijk, noch gehouden enige vergoeding of compensatie aan de erfpachter te bieden;

2. In verband met de samenloop van de ontwikkeling van het in erfpacht uit te geven terrein en de daarbinnen te ontwikkelen bestemmingen, zal de bestemming in ten hoogste 3 opvolgende fasen worden vastgelegd, deze fasen lopen samen met de mate waarin ontwerp, realisatie en exploitatie zich verder uitkristalliseren:

2a. fase tot en met 5e jaar na oplevering:
   A. het terrein en het gebouwde zijn bestemd tot totaal maximaal 28.928 m² bvo waarvan:
      1° ten hoogste 9.975 m² bvo hoogwaardige commerciële bestemmingen, die in het bestemmingsplan als volgt zijn omschreven:
         - detailhandel
         - horeca
         - kantoor
         - apotheek
      2° ten minste 7.783 m² bvo, culturele, ambachtelijke en laagwaardige commerciële bestemmingen, die in het bestemmingsplan als volgt zijn omschreven:
         - ateliers
         - bedrijven
         - bioscoop of theater

- consumentenverzorgende dienstverlening
- gezondheidscentrum
- maatschappelijke voorzieningen
- publieksgerichte zakelijke dienstverlening
- sport
- aan de hoofdfunctie ondergeschikte nuts- en vergelijkbare voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen

3° 1.177 m² bvo marktwoningen als volgt verdeeld:
- Bellamystraat 1 I en II: 390 m² bvo
- Tollensstraat 62: 170 m² bvo en
- boven hal 17: 617 m² bvo

4° 5.419 m² bvo parkeergarage 1 laag verdiept en met 165 parkeerplaatsen

5° 1.191 m² bvo fietsenstalling

B. de onbebouwde terreingedeelten zijn bestemd tot:

1° voor wat betreft de op tekening nr. 022-211.0428 d.d. 30-12-2011 met kruisarcering aangegeven terreingedeelten 1900 m² publiekstoegankelijke ruimte met inachtneming van het onder bijzondere bepaling 4 gestelde;

2° voor wat betreft de overige onbebouwde terreingedeelten groot 1.483 m² waarvan:
- 890 m² bestemd tot terras behorende bij horeca,
- 138 m² buitenspeelterrein naast het kinderdagverblijf gelegen aan Bellamyplein 1 en
- 455 m² ruimte bestemd voor overige erven en laden en lossen t.b.v. bedrijfsruimten.

met dien verstande dat:

3° het parkeren, laden en lossen geheel op eigen terrein dient te geschieden;

4° er op het terrein geen buitenopslag mag plaatsvinden;

2b. fase 6e tot en met 10e jaar na oplevering:

A. na afloop van het 5e jaar na oplevering zullen de hiervoor genoemde bestemmingen met de bijbehorende vloeroppervlakten in een aanvullende akte nader worden vastgelegd op basis van ❶ het feitelijk gebruik op dat moment en ❷ de in de bestemmingscatalogus bij de Handleiding Grondprijsbeleid 2012 opgenomen bestemmingen en omschrijvingen;

B. is het in de artikelen 13 en 14 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam ten aanzien van voorgenomen wijzigingen van bestemming en/of gebruik van toepassing met dien verstande dat:

1° de in de leden 2 van die artikelen bedoelde vrijstelling zal worden verleend mits de bestemmings-/gebruikswijzigingen passen binnen de hiervoor onder 2a. bedoelde bestemmings-/gebruikskaders,

2° aan deze vrijstelling geen aanpassing van de canon zal worden verbonden als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;

2c. fase vanaf 11e jaar na oplevering:

A. na afloop van het 10e jaar na oplevering zullen de bestemmingen met de bijbehorende vloeroppervlakten in een aanvullende akte definitief worden vastgelegd op basis van ❶ het feitelijk gebruik op dat moment en ❷ de in de bestemmingscatalogus bij de Handleiding Grondprijsbeleid 2012 opgenomen bestemmingen en omschrijvingen;

B. is het in de artikelen 13 en 14 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam ten aanzien van voorgenomen wijzigingen van bestemming en/of gebruik van onverkorte toepassing;

2d. de erfpachter is verplicht het terrein en de onbebouwde terreindelen steeds overeenkomstig de bestemmingen te gebruiken ;

3. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
- de verplichting om de op het terrein staande bebouwing overeenkomstig de bestemmingen te verbouwen, in te richten en in gebruik te nemen;

1085376

- de verplichting om het terrein overeenkomstig de bestemmingen te gebruiken
- het verbod het gebouwde geheel of gedeeltelijk te slopen, dan wel het bouwvolume van het gebouwde te wijzigen, behoudens voor zover dat in het kader van de verbouw tot de in bijzondere bepaling 2. bepaalde bestemmingen vereist is

zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van het onder de bijzondere bepaling2. genoemde programma;

4a. de op tekening nr. 022-211.0428 d.d. 5 april 2012 met kruisarcering aangegeven openbare ruimte, is bestemd om te worden ingericht als publiekstoegankelijke passage/voetgangersgebied en dient dienovereenkomstig te worden gebruikt;
4b. de erfpachter is gerechtigd de passage /voetgangersgebied buiten de openingstijden van de Hallen voor het publiek af te sluiten;
4c. de erfpachter vrijwaart de gemeente voor alle eventuele aanspraken van derden op schadevergoeding die samenhangen met het openstelling voor het publiek. Indien de gemeente ter zake in rechte wordt aangesproken, dan is de erfpachter gehouden in het geding te komen ten einde de belangen van de gemeente te verdedigen;
4d. de erfpachter is bevoegd voorwaarden te stellen inzake de publiekstoegankelijkheid van de passage /voetgangersgebied tijdens openingstijden van de Hallen;
4e. erfpachter is in de eindsituatie verantwoordelijk voor het beheer van de onderdoorgang van het project Ten Katepoort (inclusief het onderhoud van de bestrating en de glazen overkapping naar het Monument) en is aanspreekpunt voor eigenaren van het gebouw "Ten Katepoort";

5a. de erfpachter verkrijgt het recht om het terrein, binnen 10 jaar na de oplevering van de erfpacht te splitsen in meerdere appartementsrechten, zonder dat de gemeente aan de toestemming tot splitsing een herziening van de canon zal verbinden als bedoeld in artikel 22 lid 2 jo artikel 12 van de Algemene Bepalingen 2000;
5b. nadrukkelijk wordt de hier gegeven toestemming beperkt tot de toestemming als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000, de publiekrechtelijke toestemming tot splitsing in appartementsrechten is hiermede niet gegeven;
5c. indien de erfpachter van de onder 5a bedoelde bevoegdheid gebruik wil maken, dient hij in verband met de verdeling van de canon op grond van artikel 22 lid 3 van de Algemene Bepalingen 2000 tenminste 3 maanden voor de gewenste datum van verlijding van de splitsingsakte aan Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam een overzicht te doen toekomen van de gewenste verdeling van de onderscheiden bestemmingen en hun bruto vloeroppervlakten alsmede van de VON-prijzen en gebruiksvloer oppervlakten van de te realiseren woningen over de te vormen appartementsrechten;

6a. de erfpachter is verplicht met de verbouw van de opstallen aan te vangen binnen anderhalf jaar na ingangsdatum van de erfpacht en dient vervolgens voortvarend met de verbouw voort te gaan;
6b. tenminste 13 weken voordat de te verbouwen opstallen gereed zullen zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het erfpachtterrein en het overige werkterrein van bouwmateriaal en afval zijn ontdaan teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;

7a. indien anderhalf jaar na ingangsdatum erfpachtrecht nog niet met de bouwwerkzaamheden voor het bouwplan is gestart, zullen partijen te goeder trouw met elkaar overleg voeren, teneinde een oplossing te vinden voor de dan bestaande situatie. Indien slechts met bepaalde onderdelen van het bouwplan is gestart, bijvoorbeeld vanwege de fasering, dient het BVO van de plandelen waarmee is gestart minimaal de helft te bedragen van het totale BVO van het bouwplan;

7b. indien het in 7a. bedoelde overleg niet binnen drie maanden na de aldaar genoemde datum mag leiden tot overeenstemming is de erfpachter verplicht, indien hij tot vervreemding van de erfpacht besluit, de erfpacht als eerste schriftelijk aan de gemeente ter verwerving aan te bieden; het aanbod dient aangetekend te worden verstuurd en te worden gericht aan het dagelijks bestuur van stadsdeel West;

7c. de gemeente verplicht zich binnen 3 maanden na ontvangst van het in lid b. van deze bepaling genoemde schrijven, de erfpachter kenbaar te maken of zij van haar voorkeursrecht gebruik wenst te maken; indien de gemeente niet binnen deze termijn reageert, wordt zij geacht geen gebruik van haar voorkeursrecht te willen maken;

7d. indien de gemeente van haar voorkeursrecht gebruik wenst te maken, zal de koopsom voor de erfpacht worden bepaald op basis van de marktwaarde van de erfpacht bij de op de erfpacht rustende bestemming en gebruik;
de marktwaarde zal worden bepaald op basis van een taxatierapport dat wordt opgesteld door twee onafhankelijke taxateurs, waarbij elk der partijen één taxateur aanwijst.
De koopsom is gelijk aan de getaxeerde waarde verminderd met de toe te rekenen schade van het Stadsdeel (apparaatskosten e.d.);

7e. indien de gemeente schriftelijk kenbaar maakt van haar voorkeursrecht geen gebruik te zullen maken, dan wel indien de gemeente zich niet binnen de termijn van drie maanden, als bedoeld in lid b, reageert op het aanbod van de erfpachter, is de erfpachter gedurende een periode van 2 jaren na datering van het aangetekend schrijven als bedoeld in lid a, vrij zijn erfpacht aan derden te vervreemden; na het verstrijken van deze periode van 2 jaren, zal de erfpacht opnieuw aan de gemeente ter verwerving dienen te worden aangeboden conform het in deze bepaling gestelde;

7f. bij niet-nakoming van de hiervoor onder de leden a. t/m f. omschreven verplichtingen, zal de erfpachter op voet van artikel 29 lid 1 van der Algemene Bepalingen 2000 een boete worden opgelegd.

U dient er voor zorg te dragen, dat de uit de algemene en bovenstaande bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen ook op de feitelijke gebruiker(s) van toepassing zullen zijn.

AANVAARDEN TERREIN EN GEBOUWDE

Het terrein en het gebouwde dienen te worden aanvaard in de staat waarin deze zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevinden.

Het is u bekend dat er een asbest-inventarisatierapport is opgesteld.

Uit bodemonderzoek is gebleken, dat het terrein plaatselijk is verontreinigd en daardoor slechts onder voorwaarde van uitvoering van het bij de beschikking van 17 mei 2006 goedgekeurde saneringsplan voor de locatie Kwakersstraat 3 / Bilderdijkkade 50 (De Hallen).Op 11 maart 2008 is door het DMB ingestemd met de wijziging van de einddatum naar 1 januari 2012. DMB heeft op 27 januari 2012 opnieuw ingestemd met een wijziging van de einddatum van de sanering van 1 januari 2012 naar 31 december 2013 (zie bijlage)

De gemeente staat overigens niet in voor de afwezigheid van eventueel in, aan of op het gebouwde aanwezige zichtbare of onzichtbare bouwkundige, constructieve en/of andere gebreken (gebreken aan kabels en leidingen, houtzwam of andere aantastingen, schade ten gevolge van lekkages, asbest of asbest houdende producten en dergelijke).

De gemeente is ten aanzien van eventuele gebreken niet aansprakelijk, noch gehouden enige vergoeding of compensatie aan de erfpachter te bieden.

Het is u bekend dat een deel van de Tramremise is gekraakt. De ontruiming van het gekraakte deel van de Tramremise staat de erfpachtuitgifte niet in de weg. Na de ingangsdatum van het erfpacht-

recht is de ontruiming van het gekraakte deel van de Tramremise de gezamenlijke verantwoordelijkheid van partijen. Over de ontruiming zijn op 14 november 2011 afspraken gemaakt met de krakers. Als de krakers zich niet aan deze afspraken houden, zal in gezamenlijk overleg acties alle noodzakelijke acties worden ondernomen teneinde tot een zo snel mogelijke ontruiming te komen.

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT / FEITELIJKE TERBESCHIKKINGSTELLING

De ingangsdatum van de erfpacht wordt bepaald op de 1e of 16e van de maand, het dichtst liggend bij de datum, dat het besluit tot uitgifte in erfpacht bestuurlijk zal zijn bekrachtigd. Het terrein zal zo spoedig mogelijk na deze datum feitelijk aan u ter beschikking worden gesteld. Op deze datum zal het stadsdeel het terrein aan u overdragen. Als uitgangspunt is met u 16 december 2012 als ingangsdatum van de erfpacht overeengekomen.

Met inachtneming van het gestelde in de bij de feitelijke ter beschikkingsstelling van het terrein door u te ondertekenen sleutelverklaring (model zie bijlage), zullen partijen vanaf deze datum (economische levering van het terrein) handelen alsof de erfpachtakte reeds is ingeschreven in de openbare registers.

ECONOMISCHE LEVERING

Indien de erfpachtakte niet wordt verleden direct na de datum dat het terrein aan u ter beschikking wordt gesteld uit hoofde van deze erfpachtaanbieding en door u in gebruik wordt genomen, is op deze datum sprake van een economische levering. Daarvan is namelijk sprake zodra de erfpachter (verkrijger) enig risico loopt van waardeverandering van het terrein. Een economische levering is belast met overdrachtsbelasting.

In beginsel wordt, indien de economische en juridische levering aan dezelfde persoon plaatsvinden, slechts overdrachtsbelasting geheven over de economische levering. Dit kan anders zijn indien tussen de data van de economische en juridische levering sprake is van een waardevermeerdering van de uit te geven onroerende zaak door bijvoorbeeld een verbouwing. In dat geval kan u een aanvullende aanslag overdrachtbelasting over deze waardevermeerdering worden opgelegd

Voor zover een economische levering plaatsvindt, zal ik de economische levering melden aan de Belastingdienst. Daarnaast bent u zelf verplicht binnen vier weken na de datum van de economische levering aangifte van overdrachtsbelasting te doen.

FINANCIËLE GEGEVENS

De grondwaarde voor het u hierbij in erfpacht aangeboden terrein bedraagt 5.1.2b. Deze grondwaarde is afgeleid van:

a. De totale grondwaarde van 5.1.2b per datum prijspeil 1 januari 2011 overeenkomstig het ingediende plan en het bod van de Stichting TROM naar aanleiding van de door het Stadsdeel West gehouden inschrijving in juli 2011,
b. de aan de drie te vestigen opstalrechten toegerekende grondwaarde van 5.1.2b per datum prijspeil 1 januari 2011 en
c. een indexering van de het verschil tussen beide grondwaarden over de periode tot de ingangsdatum van de erfpacht op basis van de formule:

$$Grw_n = Grw_{01.01.2011} \times \frac{CPI_{n-4}}{CPI_{aug\ 2010}}$$

Hierin is:

Grw_n .....: de grondwaarde op 16 december 2012 zijnde de afgesproken ingangsdatum van de erfpacht,

$Grw_{01.01.2011}$: 5.1.2b de aan de erfpacht toegerekende grondwaarde op datum prijspeil 1 januari 2011

1085376

CPI $_{n-4}$ .....: 110,78, zijnde het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, voor de maand gelegen 4 maanden voor de datum van aankoop onder voorbehoud van erfpacht, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;

CPI $_{aug\ 2010}$... : 106,60, zijnde het overeenkomstige cijfer voor de maand augustus 2010 (prijsindex 2006=100: 106,60), zijnde de maand gelegen 4 maanden voor datum prijspeil 1 januari 2011.

De Algemene Bepalingen 2000 bieden de volgende betalingsmogelijkheden, waarbij de canon steeds in halfjaarlijkse termijnen bij vooruitbetaling verschuldigd is:

1. Indexcanon
   De jaarlijks te indexeren canon bedraagt 5.1.2b en is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en een canonpercentage van 2,18%. De canon wordt overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

2. Canon 10 jaar vast
   De canon bedraagt 5.1.2b en wordt om de 10 jaar aangepast. Deze canon is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en een canonpercentage van 3,15%. De canon wordt overeenkomstig artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 10 jaar aangepast aan het alsdan voor dit canontype geldende canonpercentage.

3. Canon 25 jaar vast
   De canon bedraagt 5.1.2b en wordt om de 25 jaar aangepast. Deze canon is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en een canonpercentage van 3,68%. De canon wordt overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Bepalingen 2000 elke 25 jaar berekend op basis van het alsdan voor dit canontype geldende canonpercentage en schaduwgrondwaarde als bedoeld in art. 2 sub i van dezelfde Algemene Bepalingen.

4. Afkoop
   De canon kan conform artikel 10 van de Algemene Bepalingen 2000 over het volle eerste erfpachttijdvak van 50 jaar vooruit betaald worden tegen een afkoopsom van 5.1.2b

Indien u kiest voor één van de drie voorgaande wijzen van jaarlijkse canonbetaling, dan is het na de vestiging van de erfpacht niet meer mogelijk gedurende het erfpachttijdvak voor een andere wijze van canonbetaling te kiezen. Wel blijft het mogelijk de dan resterende canontermijnen van het lopend tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen (afkoop). Voor de goede orde meld ik u dat deze afkoopsom wordt gebaseerd op de dan geldende schaduwgrondwaarde, afkooppercentage en percentage indexcanon.

Indien u kiest voor afkoop is het na de vestiging van de erfpacht niet meer mogelijk om gedurende het erfpachttijdvak alsnog voor jaarlijkse canonbetaling te kiezen en restitutie van de reeds betaalde canon over het nog resterende tijdvak te krijgen.

De hiervoor genoemde bedragen en canonpercentages zijn van kracht tot één maand na de geplande ingangsdatum van de erfpacht. Indien op die datum de erfpacht nog niet is gevestigd, dan wel zou zijn ingegaan zoals tussen partijen is overeengekomen, kunnen de bedragen aan het alsdan geldende grondprijspeil worden aangepast. Geen aanpassing vindt plaats indien het niet realiseren van de planning aan de gemeente toerekenbaar is.

Grondslagen prijzen / prijsaanpassing

Het stadsdeel behoudt zich het recht voor aan de hand van de revisietekeningen te controleren of de vloeroppervlakten zijn gewijzigd. Mede in dat kader kan het gebouw in opdracht van de gemeente door een onafhankelijk meetbureau gecontroleerd worden of de overeengekomen vloeroppervlakten en de verdeling daarvan over de onderscheiden bestemmingscategorieën daadwer-

kelijk zijn gerealiseerd. Deze gegevens zullen in dat geval in een rapportage worden vastgelegd en aan de erfpachter ter beschikking worden gesteld.

Voor de goede orde wijs ik u er nog op, dat de bedragen kunnen worden aangepast indien de bestemmingen zoals opgenomen in het programma, afwijkt van de gegevens waarvan ik bij het opstellen van deze aanbieding ben uitgegaan. Een geconstateerde afwijking zal aanleiding zijn om een hieraan aangepaste canon of afkoopsom aan u in rekening te brengen. De bedragen zullen evenwel nooit neerwaarts bijgesteld worden. De verhoogde canon of afkoopsom zal zo nodig in een aanvullende akte worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen voor uw rekening.

Betalingen erfpacht

De canon dan wel het bedrag van de afkoopsom is verschuldigd met ingang van de datum, dat het recht ingaat dan wel tussen partijen geacht wordt te zijn ingegaan. Hetzelfde geldt voor de eventueel aanvullende bedragen die verschuldigd zijn op grond van de herziening van de vloeroppervlakte e.d. (zie paragraaf Grondslagen prijzen / prijsaanpassing).

Het in totaal verschuldigde bedrag moet uiterlijk worden voldaan bij het verlijden van de erfpachtakte doch uiterlijk één jaar na ingangsdatum van het erfpachtrecht. Als betaling later plaatsvindt dan op de datum waarop de erfpacht ingaat, dan wel het moment van de (economische) levering, is over de tussenliggende periode wettelijke handelsrente verschuldigd.

Op de verschuldigde canon dan wel afkoopsom wordt –indien van toepassing– op de ingangsdatum van de erfpacht de betaalde waarborgsom in mindering gebracht. Onverminderd de verplichting de canon of afkoopsom uiterlijk één jaar na de ingangsdatum van de erfpacht te voldoen, moeten uiterlijk op de dag van het verlijden van de erfpachtakte zijn betaald:

- het na verrekening van de waarborgsom resterende saldo van de canon dan wel afkoopsom,
- de rente over de openstaande saldo van canon / afkoopsom vanaf de ingangsdatum van de erfpacht tot en met de datum van betaling daarvan,
- eventueel aan mijn dienst opgelegde aanslagen onroerende zaak belasting en andere lasten met betrekking tot de erfpacht, over de periode vanaf de ingangsdatum van de erfpacht.

U dient ervoor te zorgen, dat stadsdeel West direct na het verlijden van de erfpachtakte een opgave van de notaris ontvangt, waaruit blijkt wanneer en op naam van wie de erfpachtakte is verleden. Daarnaast dient in deze opgave te zijn opgenomen welke bedrag op welke datum aan het Ontwikkelingsbedrijf is overgemaakt, alsmede de inschrijvingsgegevens van de erfpachtakte in de openbare registers.

WAARBORGSOM

Bij deze aanbieding is een bericht van acceptatie bijgevoegd. Nadat ik dit bericht van acceptatie ondertekend van u heb ontvangen, is de erfpachtovereenkomst tot stand gekomen onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Als zekerheid tot nakoming van deze erfpachtovereenkomst is na ontvangst van een factuur een waarborgsom verschuldigd ad 5.1.2b Dit bedrag komt overeen met de vorengenoemde indexcanon

Omdat aktepassering echter reeds op 16 december 2012 is voorzien, is afgesproken dat u vooralsnog geen waarborgsom in rekening gebracht zal worden. Indien blijkt dat de akte later dan 16 december 2012 gepasseerd wordt, dan zal ik u alsnog een nota voor de waarborgsom sturen welke alsdan per 16 december 2012 verschuldigd zal zijn. Vanaf 16 december 2012 bent u een rente verschuldigd gelijk aan de wettelijke handelsrente.

De waarborgsom wordt in mindering gebracht op het in totaal ter zake van deze uitgifte verschuldigde. De gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.

Indien de erfpacht niet gevestigd wordt, anders dan door toedoen van de gemeente, zal de waarborgsom ten behoeve van de gemeente zijn verbeurd. Zij kan echter geheel of gedeeltelijk worden

teruggegeven, indien daartoe naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders aanleiding bestaat.

De waarborgsom is tevens bedoeld als reservering van het u hierbij in erfpacht aangeboden terrein voor de periode tot 16 januari 2013.

RESERVERINGSVERGOEDING

Indien op 1 januari 2013 de erfpacht niet is gevestigd of tussen partijen niet geacht wordt te zijn ingegaan kan, indien daar tussen u en het Stadsdeel overeenstemming over wordt bereikt, tot voortzetting van de terreinreservering worden gekomen. Hiervoor dient een reserveringsvergoeding te worden betaald. De reservering geldt dan voor de periode 16 januari 2013 tot 16 januari 2014.

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

Indien de erfpacht ingaat gedurende het jaar waarover de reserveringsvergoeding strekt, dan wordt de reserveringsvergoeding deels gerestitueerd door verrekening met het ter zake van de uitgifte in totaal verschuldigde. Het te restitueren gedeelte wordt bepaald volgens de formule:

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

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

Zo nodig zult u hierover nader worden geïnformeerd. De verschuldigdheid van de reserveringsvergoeding zal worden opgeschort indien en voor zover het niet realiseren van de planning aan de gemeente toerekenbaar is.

ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN

Conform artikel 41 van de Algemene Bepalingen 2000 en het ten aanzien van de eerste uitgifte door Burgemeester en Wethouders genomen besluit ter uitwerking van dat artikel komen alle op de uitgifte in erfpacht vallende kosten (o.a. notariskosten, kadastraal recht, belastingen) voor uw rekening. Vanaf de datum van ingang van de erfpacht of, indien dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van feitelijke ingebruikneming (economische levering), komen alle eigenaarlasten en gebruikerslasten verbonden aan de erfpacht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

SLOTBEPALINGEN

- Hiërarchie Gronduitgifte- en Samenwerkingsovereenkomst

  Naast de uit de acceptatie van deze aanbieding voortvloeiende erfpachtovereenkomst blijft de tussen partijen gesloten Gronduitgifte- en Samenwerkingsovereenkomst onverkort van kracht. Voor zover er de erfpachtovereenkomst op onderdelen afwijkt van de Gronduitgifte- en Samenwerkingsovereenkomst, dan prevaleert de erfpachtovereenkomst

- Aktepassering

  U heeft aangegeven dat het uw voorkeur heeft de akte door notaris 5.1.2e van DLA Piper Nederland N.V. te laten passeren. Ik heb deze keuze van u overgenomen en reeds contact gehad.

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

- Plankosten

  Voorts maak ik u erop attent, dat iedere partij zijn eigen kosten zal moeten dragen, ook als er geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en stadsdeel West, dan wel in het geval het dagelijks bestuur van stadsdeel West geen besluit neemt tot uitgifte in erfpacht conform mijn voorstel.

- Bericht van acceptatie

  Ik verzoek u mij binnen één week na dagtekening van deze aanbiedingsbrief te berichten of u akkoord gaat met het bovenstaande, door middel van bijgaand bericht van acceptatie. Indien ik het ondertekende acceptatiebericht binnen de hiervoor gestelde termijn heb ontvangen en de (na acceptatie separaat aan u in rekening te brengen) waarborgsom door u is betaald, zal ik aan het dagelijks bestuur van Stadsdeel West voorstellen het terrein aan u in erfpacht uit te geven. Bij retournering van het bericht van acceptatie verzoek ik u een kopie van uw identiteitsbewijs en een uittreksel van de Kamer van Koophandel van de Stichting TROM mee te sturen.

  Indien ik het ondertekende bericht van acceptatie niet binnen de hiervoor gestelde termijn heb ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding en herneemt het stadsdeel ten aanzien van het terrein haar vrijheid van handelen. Ik wil u er nadrukkelijk op wijzen dat de erfpachtovereenkomst vooralsnog niet tot stand komt, indien u het acceptatiebericht onder voorwaarden retourneert. Verder wijs ik u erop, dat het feitelijk in gebruik nemen van het terrein, geheel of gedeeltelijk, door mij wordt beschouwd als onvoorwaardelijke acceptatie van het bovenstaande.

Een kopie van deze erfpachtaanbieding heb ik om advies gezonden aan de afdelingen Ruimtelijke Ordening en Grondzaken, Bouwkunde en Vastgoed, Leefomgeving en Beheer Openbare Ruimte van stadsdeel West. Eventueel door hen gemaakte opmerkingen kan aanleiding geven om met u over specifieke punten nader in overleg te treden.

Wellicht ten overvloede wijs ik u er nogmaals op, dat het besluit tot uitgifte in erfpacht nadrukkelijk is voorbehouden aan het dagelijks bestuur van stadsdeel West.

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

Hoogachtend,

5.1.2e