Ontwikkelingscombinatie Nieuw Amerika v.o.f.
T.a.v. de heer [redacted]
Postbus 2064
1000 CB Amsterdam

briefnr. : 2002004655
dossiernr. : E 7205/1
plannr. : 789.01
project : Nieuw Amerika

bijlagen :
- Bericht van acceptatie
- Financieel overzicht
- Splitsings- en uitgiftestructuur

reeds in uw bezit:
- Algemene bepalingen 1994
- Nadere informatie bij uitgifte in erfpacht
- Protocol Bouwcoördinatie
- Tekening nr. 2001-522
- Verklaring betreffende bouwterrein
- Kopie erfdienstbaarheden uit akte
- Nota afkoopsom 50 jaar
- Nota BTW over de grondwaarde
- Rentenota
- Nota reserveringsvergoeding

contactpersoon: [redacted] telefoon : 555.9306
onderwerp: gewijzigde erfpachtaanbieding onderappartementsrechten Nieuw Amerika, Compartiment E, Oostelijke Handelskade 27

Amsterdam, 10 december 2002

Geachte heer [redacted],

Naar aanleiding van het overleg van 28 november 2002 bericht ik u onder intrekking van mijn aanbieding briefnr. 2002004655 van 8 november 2002 en voorts onder verwijzing naar diverse onderhandelingen tussen vertegenwoordigers van Ontwikkelingscombinatie Nieuw Amerika V.O.F. (verder te noemen OCNA) en van de gemeente Amsterdam (verder te noemen de gemeente) bied ik u hierbij onder de in deze brief vermelde voorwaarden in erfpacht aan de te vormen onderappartementsrechten, in totaal omvattende 212 vrije sector koopwoningen, 4 vrije sector huurwoningen, 48 bedrijfsruimten, 212 koopparkeerplaatsen 19 motorparkeerplaatsen koop en 181 huurparkeerplaatsen, onderdeel uitmakende van het op bijgevoegde tekening (nummer 2001-522) met enkele lijnarcering en puntraster aangegeven perceel.

Het perceel is gelegen aan de Oostelijke Handelskade; kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie N, nummer nummer 4219 groot 10.067 m².

Het perceel zal worden bebouwd met een ondergrondse parkeergarage, waarop 3 gebouwen; Boston, Chicago en Detroit. Tenslotte zal het noordelijk van het perceel gelegen pakhuis Wilhelmina vanuit gebouw Chicago worden overbouwd. De gemeente zal op het perceel met de te realiseren bebouwing in hoofd- en ondersplitsingen onderappartementsrechten vormen, die zij in erfpacht uit zal geven. De structuur van splitsing en de uitgifte in erfpacht daarvan is in de paragraaf ‘Vorming Appartementsrechten’ en in de bijlage ‘Splitsings- en uitgiftestructuur’ nader uitgewerkt.

Nadat ik het bericht van acceptatie (zie bijlage) ondertekend van u retour heb ontvangen zal ik het gemeentebestuur voorstellen de bovengenoemde te vormen onderappartementsrechten aan u of nader door u te noemen principaal / principalen in erfpacht uit te geven tegen een canon van € [redacted].
Het gebouwencomplex, waarvan de u aangeboden onderappartementsrechten deel zullen uitmaken, omvat daarnaast nog 1 onderappartementsrecht, rechtgevende op 89 te realiseren sociale huurwoningen c.a. en 54 onderappartementsrechten rechtgevende op 54 parkeerplaatsen. Deze onderappartementsrechten zullen in een separate erfpachtaanbieding worden aangeboden aan Woningbedrijf Amsterdam, omdat hierop de Algemene Bepalingen 1998 voor woningcorporaties van toepassing zijn.

In verband met de bouwkundige en juridische verwevenheid geschiedt deze aanbieding onder het voorbehoud, dat zowel deze aanbieding als de hierop aansluitende aanbieding in erfpacht van de te vormen onderappartementsrechten omvattende 89 sociale huurwoningen en 54 parkeerplaatsen aan Woningbedrijf Amsterdam zonder voorbehoud worden aanvaard.

Ik wijs u er nadrukkelijk op, dat het besluit tot uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan het gemeentebestuur van Amsterdam.

Voor de goede orde deel ik u vast mee, dat het gemeentelijk Grondbedrijf per 1 januari 2003 in een fusie met een gedeelte van de Stedelijke Woningdienst zal opgaan in het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam. Waar in deze brief Grondbedrijf is vermeld, dient daaronder vanaf 1 januari te worden begrepen Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Het appartementencomplex, waarvan de u aangeboden appartementsrechten deel zullen uitmaken, omvat in totaal:

Gebouwnaam	Bestemming
Boston (Nw Australië)	130 vrije sector koopwoningen en 15 bedrijfsruimten
Chicago (Nw Wilhelmina)	89 sociale huurwoningen, 4 vrije sector huurwoningen en 8 bedrijfsruimten
Detroit (Nw Amerika)	82 vrije sector koopwoningen en 25 bedrijfsruimten
Parkeergarage	212 koopparkeerplaatsen, 19 motorparkeerplaatsen koop, 181 huurparkeerplaatsen en 54 parkeerplaatsen t.b.v. sociale huur

De gemeente geeft vooraf door haar gevormde (onder)appartementsrechten uit, omdat bij dit project sprake is van verschillende uitgifteregimes. Gelet op de toekomstige beheerssituatie is het evenwel uiterst wenselijk, dat de toekomstige zakelijk gerechtigden zoveel mogelijk zelf de inhoud van de splitsingsakten, -tekeningen en -reglementen kunnen bepalen. Uiteraard behoeven de splitsingsbescheiden de goedkeuring van het gemeentebestuur. In onderling overleg is de op de bijlage “Splitsings- en uitgiftestructuur Nieuw Amerika” weergegeven principestructuur van hoofd-, onderondersplitsingen en erfpachten overeengekomen.

Zonder uw tegenbericht per omgaande ga ik ervan uit, dat u mij de vereiste bescheiden (concept splitsingsakten met -reglementen, -tekeningen,) aanlevert in overleg met de erfpachter van de onderappartementsrechten sociale huurwoningen met bijbehorende parkeerplaatsen. U hebt notaris mr. [redacted] van notariskantoor Brummelhuis en Stein, namens mijn dienst opdracht verstrekt de splitsingen in (onder)appartementsrechten voor te bereiden. Op heden ontving ik reeds de splitsingsbescheiden voor de hoofdsplitsing, de ondersplitsingen van de appartementsrechten A1 en A2 alsmede de onderondersplitsing van het uit A2 gevormde onderappartementsrecht A471.

De met de splitsing in (onder)appartementsrechten gepaard gaande kosten alsmede de kosten van de kadastrale inmeting en vorming van een kadastraal perceel komen, conform de in het splitsingreglement bepaalde verhouding, voor uw rekening en die van Woningbedrijf Amsterdam. De door u en de erfpachter van de onderappartementsrechten sociale huurwoningen te kiezen notaris zal u deze kosten rechtstreeks in rekening brengen.

De exacte tekst van de splitsingsakten c.a. behoeft de instemming van het gemeentebestuur. Het Grondbedrijf verzorgt de bestuurlijke besluitvorming aan de hand van de concept notariële akte van ((onder)onder)splitsing.

Teneinde tijdig de bestuurlijke besluitvorming inzake de splitsingen in ((onder)onder)appartementsrechten en inzake de erfpachtuitgiften te kunnen regelen dienen de hiervoor genoemde gegevens zo spoedig mogelijk aan mijn dienst ter beschikking te worden gesteld.

ERFPACHTVOORWAARDEN

De uitgifte in erfpacht zal geschieden onder de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 Amsterdam (verder te noemen Algemene bepalingen).

Op grond van deze Algemene bepalingen wordt de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht uitgegeven tegen een waardevaste canon. Het canonbedrag wordt telkens na 5 jaar aangepast aan de veranderde waarde van het geld. Bij het einde van ieder 50-jarig erfpachttijdvak wordt steeds een door de gemeente herziene canon voor het volgende erfpachttijdvak aan de erfpachter medegedeeld. Indien de erfpachter zich met de herziene canon niet kan verenigen, wordt deze door drie deskundigen bindend vastgesteld (zoals met u overeengekomen).

De erfpachter kan desgewenst de canons verschuldigd over een 50-jarig erfpachttijdvak of het nog niet verstreken gedeelte daarvan, bij vooruitbetaling voldoen (afkopen). Ook is het mogelijk de 5-jaarlijkse canonindexering voor een lopend 50-jarig tijdvak uit te sluiten door de aanvangscanon te verhogen. Tenslotte is het mogelijk de canon voor een tot maximaal 100 jaar verlengd erfpachttijdvak af te kopen. Voor de uitwerkingen hiervan verwijs ik u kortheidshalve naar het onderdeel financiële gegevens.

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

1. De zaak, waarop de (onder)appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
   A. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
   B. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders behoeft;
   C. de erfpachter verplicht is naar rato van het in de akte van splitsing in appartementsrechten aan zijn appartementsrechten toegerekend aandeel in het geheel in de kosten van splitsing bij te dragen;
   D. de ondergrond van het appartementencomplex bij aanvang van de erfpacht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 2. genoemde bestemmingen.
   E. De erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de erfdienstbaarheden ten laste en ten dienst van de ondergrond van het appartementencomplex als vastgelegd in akte op 14 juni 2002 verleden ten overstaan van notaris mr. C.P. Boodt en op 17 juni 2002 ingeschreven in de openbare registers onder register Hyp. 4 deel 18234 en nummer 39.

2. De (onder)appartementsrechten zijn bestemd tot 212 vrije sector koopwoningen van in totaal 24.762 m² gebruiksvloeroppervlakte (gbo), 4 vrije sector huurwoningen van in totaal 504 m² gbo, 48 bedrijfsruimten van in totaal 7.159 m² bruto vloeroppervlakte (bvo), 212 koopparkeerplaatsen, 19 motorparkeerplaatsen koop en 181 huurparkeerplaatsen; de erfpachter is verplicht deze dienovereenkomstig te gebruiken.

3. De erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
   - ✓ de verplichting om de (onder)appartementsrechten te realiseren conform het goedgekeurde bouwplan;
   - ✓ de verplichting om de (onder)appartementsrechten overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken;
   - ✓ het verbod het bouwvolume van de (onder)appartementsrechten te wijzigen,

   zoals vermeld in de artikelen 14, 16 en 17 van de Algemene bepalingen en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing.

4. De erfpachter is inmiddels gestart met de bouw van de parkeergarage, zal aansluitend aanvangen met de bouw van het appartementencomplex en is verplicht het complex te voltooien binnen 32 maanden na datum van ingang van het erfpachtrecht.
   Indien zich omstandigheden voordoen, gelegen buiten de invloedsfeer van de erfpachter, waaronder het niet (tijdig) beschikbaar zijn van de bouwvergunning, de weigering van medewerking aan de ontruiming door de erfpachters van de appartementsrechten zijnde de verhuurders van pakhuis Wilhelmina en ernstige en duurzame ontwrichting van de koopwoningenmarkt, en deze omstandigheden zodanig zijn dat van de ontwikkelaar redelijkerwijze niet kan worden geëist dat hij aan deze termijn gevolg geeft, zullen partijen met elkaar in redelijkheid overleggen over verlenging van deze termijn.

5. De erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover dit volgt uit de uitvoering van het bouwplan, waarop door de gemeente bouwvergunning is afgegeven.

6a. De erfpachter is verplicht te gedogen, dat het op tekening 2001-522 met puntraster aangeven onbebouwde opgetilde maaiveld openbaar toegankelijk zal zijn.

6b. De erfpachter is verplicht het maaiveld op het onder 6a. bedoelde terrein binnen de onder 4. bedoelde termijn overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde maaiveld-ontwerp in te richten en vervolgens te houden en te onderhouden alsmede daarop zoveel lichtpunten aan te brengen als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders noodzakelijk is.

7a. De erfpachter is verplicht de erfpacht als volgt in erfpachten te splitsen:
   i 212 erfpachten in totaal omvattende:
      (1) zoveel erfpachten, elk omvattende één onderappartementsrecht wonen alsmede één onderappartementsrecht parkeren, als het aantal (onder)appartementsrechten waarvan de feitelijk gerealiseerde VON-prijs een bedrag van € [redacted], daarbij inbegrepen de voor die woning geldende grondwaarde (hierna: inclusief grondwaarde), te boven gaat;
      (2) zoveel erfpachten, elk omvattende één onderappartementsrecht wonen alsmede één onderappartementsrecht parkeren, als het aantal (onder)appartementsrechten waarvan de feitelijk gerealiseerde VON-prijs een bedrag van ten hoogste € [redacted], inclusief grondwaarde, niet te boven gaat, doch waarvan de erfpachter tevens één onderappartementsrecht parkeren verwerft;
      (3) zoveel erfpachten, elk omvattende één onderappartementsrecht wonen, als het aantal (onder)appartementsrechten waarvan de feitelijk gerealiseerde VON-prijs een bedrag tot ten hoogste € [redacted], inclusief grondwaarde, niet te boven gaat en waarvan de erfpachter niet tevens één onderappartementsrecht parkeren verwerft;

   ii 4 erfpachten, elk omvattende één onderappartementsrecht vrije sector huurwoning;

iii 48 erfpachten, elk omvattende één onderappartementsrecht bedrijfsruimte;
iv 1 erfpacht omvattende 181 onderappartementsrechten huurparkeerplaats
v zoveel erfpachten, elk omvattende één onderappartementsrecht koopparkeerplaats (incl. de 19 motorparkeerplaatsen koop), als het aantal (onder)appartementsrechten parkeren dat, na de toepassing van het onder i. gestelde, resteren.

7b. De goedkeuring als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de vorengenoemde Algemene bepalingen wordt voor deze erfpachtsplitsing geacht te zijn verleend.

8. De erfpachter van een erfpacht omvattende een onderappartementsrecht parkeren is bij de voorgenomen vervreemding van zijn erfpacht verplicht deze eerst achtereenvolgens aan de volgende gegadigden te koop aan te bieden:
   i aan erfpachters van een onderappartementsrecht wonen, die binnen het complex geen parkeerplaats hebben verworven;
   ii aan erfpachters van een erfpacht omvattende één onderappartementsrecht wonen alsmede één onderappartementsrecht parkeren en aldus reeds beschikken over één parkeerplaats binnen het complex;
   iii aan erfpachters van een onderappartementsrecht bedrijfsruimte;
   iv aan huurders en/of verhuurders van een onderappartementsrecht binnen het complex;
   de in deze bepaling bepaalde vervreemdingsvolgorde dient bij elke vervreemding van een als zelfstandige erfpacht uitgegeven parkeerplaats aangehouden te worden.

9. De erfpachter van de erfpacht omvattende de 181 onderappartementsrechten huurparkeerplaats is verplicht aan de erfpachters of gebruikers (niet zijnde bezoekers) van pakhuis Wilhelmina 25 parkeerplaatsen te huur aan te bieden; voorts is hij verplicht de overige huurparkeerplaatsen achtereenvolgens aan de volgende gegadigden te huur aan te bieden:
   i aan huurders van de vrije sector huurwoningen;
   ii aan de erfpachters of gebruikers (niet zijnde bezoekers) van de bedrijfsruimten;
   iii aan erfpachters van een onderappartementsrecht wonen, die binnen het complex geen parkeerplaats hebben verworven;
   iv aan erfpachters van een erfpacht omvattende één onderappartementsrecht wonen alsmede één onderappartementsrecht parkeren en aldus reeds beschikken over één parkeerplaats binnen het complex;
   indien na aanbieding aan de onder 9. sub i tot en met v genoemde gegadigden huurplaatsen onverhuurd blijven, is de erfpachter vrij om de parkeerplaatsen aan derden te huur aan te bieden; bij beëindiging van de huur dienen vrijkomende parkeerplaatsen opnieuw volgens de in deze bepaling bepaalde volgorde te huur aangeboden te worden.

Ter uitwerking van de in bijzondere bepaling 2. opgenomen vloeroppervlakten (gbo / bvo) voor het gehele project en de in bijzondere bepaling 7. vervatte verplichting tot splitsing van de erfpacht in erfpachten dienen in de onderscheiden akten van vestiging van de erfpacht te worden vastgelegd:
- ✓ de gebruiksvloeroppervlakte (m² gbo) per woning en
- ✓ de bruto vloeroppervlakte (m² bvo) voor de overige bestemmingen.

Voor de vastlegging van de definitieve bruto- respectievelijk gebruiksvloeroppervlakte in de onderscheiden akten zal worden uitgegaan van de gegevens per woning en overige bestemmingen, zoals deze op het definitief vastgesteld financieel overzicht zijn vermeld. Het bij de aanbieding gevoegde financieel overzicht geldt tot die tijd ter indicatie.

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

PARKEREN

Het parkeerbeleid van het Stadsdeel Zeeburg heeft onder andere als uitgangspunt, dat bewoners/gebruikers, die bij de koop van een woning/bedrijfsruimte van de mogelijkheid een (gebouwde) parkeervoorziening mee te kopen geen gebruik hebben gemaakt, normaliter niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op straat (in het stadsdeelgebied). Dit beleid is vastgelegd in het "Uitwerkingsbesluit parkeren stadsdeel Zeeburg (Stadsdeelraad 22 januari 2002-4) op grond van artikel 5 van de Parkeerverordening 2002". Teneinde dit beleid te ondersteunen is in de erfpachtaanbieding een bepaling opgenomen, waarin dit beleid verder zal worden uitgewerkt.

U bent verplicht dit beleid alsmede de daaraan gerelateerde erfpachtbepalingen nadrukkelijk onder de aandacht te brengen van de door u te werven toekomstige kopers/erfpachters/bewoners of gebruikers van het complex. In het bijzonder dienen zij op de hoogte gesteld te worden van de strekking van de artikelen 3, lid 2, sub b alsmede 5, lid 4 van voornoemd besluit, achtereenvolgens luidende:

- "Een vergunning wordt verstrekt aan de houder of de eigenaar van een motorvoertuig, indien de aanvrager, een medebewoner of een bedrijf op hetzelfde adres geen parkeerruimte in eigen beheer heeft of kan hebben";
- "Indien sprake is van een situatie waarbij de aanvrager of een bewoner op hetzelfde adres beschikt of zou kunnen beschikken over een aantal parkeerplaatsen in eigen beheer, dan zal dit aantal in mindering worden gebracht op het aantal vergunningen waarop hij op basis van de normen in de voorgaande leden van dit artikel, aanspraak zou kunnen maken".

Ter ondersteuning van dit beleid bent u verplicht gegadigden voor een woning tevens een parkeerplaats te koop aan te bieden. Voorts zijn de bijzondere bepalingen 7 en 8 opgenomen. Verkoop van méér dan één parkeerplaats aan een gegadigde is eerst toegestaan nadat parkeerplaatsen vrijvallen doordat een koper van woning met een VON-prijs tot ten hoogste € [redacted], inclusief grondwaarde, afstand heeft gedaan van zijn recht een parkeerplaats te verwerven. Ik wijs u erop dat u zelf verantwoordelijk bent voor de uitvoering van dit Stadsdeelbeleid; aan bovenstaande samenvatting kunt u geen rechten ontlenen.

De bijzondere bepalingen 7a. en 8. zien erop, dat:

1. bij woningen met een VON-prijs boven € [redacted], inclusief grondwaarde, tevens een parkeerplaats mee verkocht dient te worden; de onderappartementsrechten wonen en parkeren worden tezamen in één erfpacht uitgegeven;
2. bij woningen die worden verkocht aan een gegadigde, die tevens een parkeerplaats afneemt, eveneens de onderappartementsrechten wonen en parkeren tezamen in één erfpacht zullen worden uitgegeven;
3. bij woningen met een VON-prijs tot ten hoogste € [redacted] inclusief grondwaarde, geen verplichting bestaat een parkeerplaats mee te verkopen; als de gegadigde afziet van het recht een parkeerplaats te verwerven, zal alleen het onderappartementsrecht wonen in erfpacht worden uitgegeven;
4. indien en voor zover na verkoop van de woningen nog parkeerplaatsen onverkocht zijn geldt de volgende volgorde voor de vervreemding van de resterende parkeerplaatsen:
   a. erfpachters van woningen, die in eerste aanleg hebben afgezien van de verwerving van een parkeerplaats;
   b. erfpachters van woningen, die reeds beschikken over één parkeerplaats;
   c. gebruikers van binnen het complex gelegen bedrijfsruimten;
   d. huurders en/of verhuurders van een appartementsrecht binnen het complex;
5. bovenstaande vervreemdingsvolgorde dient bij elke vervreemding van een als zelfstandige erfpacht uitgegeven parkeerplaats aangehouden te worden.

BIJDRAGE PARKEREN STICHTING WILHELMINA

Er is berekend, dat de realisatie van de parkeerplaatsen ten behoeve van de erfpachter van het pakhuis Wilhelmina, in casu Stichting Wilhelmina slechts ten dele rendabel zal zijn. Ten behoeve van de realisatie van de parkeerplaatsen bestemd voor genoemde erfpachter (25 parkeer-

plaatsen) zal OCNA een eenmalige bijdrage ad. € [redacted] (*f* [redacted]) per parkeerplaats ontvangen van de Gemeente Amsterdam, in casu het Grondbedrijf.

Aangezien er een zelfde bijdrage wordt verstrekt ten gunste van de parkeerplaatsen bestemd voor sociale huurwoningen dient voor de parkeerplaatsen van zowel Stichting Wilhelmina als van de sociale huur een gelijk huurniveau te worden gehanteerd.

Hiervan kan slechts worden afgeweken voor zover gelet op de investeringslast na aftrek van de gemeentelijke bijdrage en de huur een sluitende exploitatie niet mogelijk is (onrendabele investering). Indien dat het geval is, kan het huurniveau op basis van dezelfde parameters worden opgetrokken naar het minimaal benodigde niveau voor een sluitende exploitatie. Indien deze situatie zich voordoet en u van de geboden uitzondering gebruik wilt maken, dan dient u e.e.a. onderbouwd aan mijn dienst voor te leggen bij de aanvraag van de gemeentelijke bijdrage.

Over voornoemde bijdrage is geen BTW van toepassing; met ingang van 2001 worden de bijdragen jaarlijks op 1 januari met 2,5% geïndexeerd tot het moment van oplevering. Na oplevering van de parkeerplaatsen zal de bijdrage aan u worden uitgekeerd. U dient hiertoe een aanvraag aan de Gemeente, in casu het Grondbedrijf te sturen.

AANVAARDEN TERREIN / ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX

Bouwrijp maken

Het in mijn opdracht bouwrijp gemaakte gedeelte van de ondergrond van het appartementencomplex, waarop de met deze brief aangeboden (onder)appartementsrechten zullen worden gebouwd, is aanvaard in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevond. Hierbij geldt dat de bodem in milieuhygiënische zin geschikt is voor de in het complex te realiseren bestemming(en). Voor nadere gegevens omtrent het aanvaarden van het te bebouwen terrein verwijs ik u naar de bijlage met “Nadere informatie bij uitgifte in erfpacht”en de “Verklaring betreffende het bouwterrein aan de Oostelijke Handelskade 27 te Amsterdam” van 3 oktober 2002.

Pakhuis Australië

Het pakhuis Australië is gesloopt in opdracht van de Gemeente Amsterdam i.c. het Grondbedrijf tot op de bovenkant van de Begane Grondvloer. Dit houdt in dat het zich alsdan kwalificeert als een nieuw vervaardigde onroerende zaak. Na bouwrijpe levering zullen de resterende gedeelten aan u worden geleverd.

Pakhuis Wilhelmina

OCNA is gehouden het bestaande pakhuis Wilhelmina te overbouwen conform de in het SP opgenomen modellen. Voor het overbouwen zal OCNA geen gemeentelijke vergoeding of bijdrage ontvangen.

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT

De ingangsdatum van de erfpacht zal worden vastgesteld op de 1^{e} of de 16^{e} van de maand het dichtst liggend bij de datum, dat de ondergrond van het complex bouwrijp aan u ter beschikking is gesteld. Aangezien de terbeschikkingstelling/ economische leveringheeft plaats gevonden op 3 oktober 2002 is in overleg met u de ingangsdatum van de erfpacht vastgesteld op 1 oktober 2002.

Voor zover hiervan in deze aanbieding met bijbehorende bijlagen niet is afgeweken blijven de overige afspraken tussen OCNA en het Grondbedrijf, zoals vastgelegd in het door partijen ondertekende afsprakendocument van 13 juli 2001, onverkort gehandhaafd.

ECONOMISCHE LEVERING

De economische levering heeft plaatsgevonden op 3 oktober 2002 zoals weergegeven in het proces verbaal “Verklaring betreffende het bouwterrein aan de Oostelijke Handelskade 27 te Amsterdam”

Aangezien de economische levering meer dan twee weken voor de juridische levering heeft plaatsgevonden is per brief van 9 oktober 2002 melding gedaan aan de belastingdienst. Een economische levering is belast met overdrachtsbelasting. Daar de economische levering bouwrijpe grond betreft, is tevens BTW verschuldigd en wel op de datum van de economische levering. In de voornoemde brief is tevens verzoek om vrijstelling gedaan wegens samenloop op grond van artikel 15 lid 1a van de Wet Belastingen Rechtsverkeer. Op grond van samenloop van heffingen kan van de overdrachtsbelasting vrijstelling worden verleend.

FINANCIËLE GEGEVENS

De in aanhef genoemde canon ad € [redacted] is gebaseerd op een grondwaarde van € [redacted] excl. BTW en een canonpercentage van 5,07. Over het bedrag van de grondwaarde van het in erfpacht uit te geven terrein is BTW verschuldigd naar het ten tijde van de ingangsdatum van de erfpacht (economische levering) geldende tarief. De grondwaarde geldt bij de in bijzondere bepaling opgenomen bestemming, te weten: 212 VS koopwoningen, 4 VS huurwoningen, 48 bedrijfsruimten, 212 koopparkeerplaatsen en 181 huurparkeerplaatsen.

Zoals reeds eerder vermeld bestaat de mogelijkheid de 5-jaarlijkse canonindexering voor het eerste erfpachttijdvak uit te sluiten (vaste canon) door verhoging van de canon met een toeslagpercentage van 25%; deze vaste canon bedraagt dan € [redacted].
Indien u de canon over het volle eerste erfpachttijdvak van 50 jaar wilt vooruitbetalen dan bedraagt de afkoopsom € [redacted]. Indien u de canon over een tot 100 jaar verlengd tijdvak bij vooruitbetaling wilt voldoen bedraagt de afkoopsom € [redacted], welke bedrag is bepaald door verhoging van de afkoopsom voor 50 jaar met een toeslagpercentage van 32%.

Sedert 2000 is de verplichting de canon voor woonbestemmingen bij vooruitbetaling te voldoen komen te vervallen. Hiermee is beoogd de eerste erfpachter / bewoner een zo groot mogelijke keuzevrijheid te bieden om een optimale huisvestinglast te bereiken, gelet op (hyptheek)renten en zijn individueel bepaalde inkomens-/vermogenspositie met daaraan verbonden fiscale behandeling.

U heeft aangegeven te opteren voor afkoop van het eerste 50 jarig erfpachttijdvak

Grondslagen prijzen / prijsaanpassing

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

Bij het bepalen van de bruto respectievelijk gebruiksvloeroppervlakten dient NEN2580 gehanteerd te worden. De gemeente behoudt zich het recht voor aan de hand van de revisietekeningen te controleren of de vloeroppervlakten zijn gewijzigd. Mede in dat kader zal spoedig na oplevering van het gebouw in opdracht van de gemeente door een onafhankelijk meetbureau worden gecontroleerd of de overeengekomen vloeroppervlakten daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Deze gegevens zullen 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 vorenstaande bedragen kunnen worden aangepast indien de definitieve bouwplannen van deze grondslagen afwijken. In dit verband is met u overeengekomen, dat het bij deze aanbieding gevoegde financieel overzicht en de daarin opgenomen VON-prijzen indicatief zijn. Ten behoeve van de bestuurlijke besluitvorming dient u mij het definitieve verkoopoverzicht toe te zenden. Deze definitieve gegevens zullen dan in het bij het bestuurlijk besluit behorende financieel overzicht worden verwerkt.

Indien nadien blijkt, dat bijvoorbeeld een groter vloeroppervlakte en/of een andere verhouding tussen bedrijfsvloeroppervlak en/of hogere v.o.n. prijzen dan in het bijgevoegde financieel overzicht opgenomen bedragen zijn gerealiseerd, dan zal dit aanleiding zijn om een hieraan aangepaste canon of afkoopsom aan u in rekening te brengen. De verhoogde canon of afkoopsom zal in een aanvullende akte worden vastgelegd; de kosten van deze akte komen voor uw rekening. Met betrekking tot de verhoging van de v.o.n. prijzen geldt een risicodelingsregeling zoals hierna is beschreven.

Risicodeling

Voor de vrije sector koopwoningen geldt een risicodelingsregeling. Deze regeling houdt in, dat bij hogere VON-prijzen dan overeengekomen 25% van het surplus aanvullend ten deel valt aan de grondwaarde en de omzetbelasting daarover.

In de hoogte van het percentage van de risicodeling van 25% is verdisconteerd, dat de risico's met betrekking tot de stijging van de bouwkosten en/of tegenvallende marktontwikkelingen geheel voor uw rekening komen en geen aanleiding zullen vormen de grondwaarden en daarvan afgeleide bedragen aan te passen.

De uitwerking van de regeling is afhankelijk van de volgende fasering:

1. In de 1e fase vanaf de datum acceptatie van deze erfpachtaanbieding tot en met de datum vaststelling bestuurlijk besluit tot onderhavige uitgifte geldt als referentie een gemiddelde VON-prijs van € [redacted] /m^2 gbo (*ƒ* [redacted]) voor alle koopwoningen. De gemiddelde VON-prijs zal worden vastgesteld op basis van het door u aan te leveren overzicht van de VON-prijzen per woning. Deze VON-prijzen zullen op basis van uw meest recente opgave worden opgenomen in een financieel overzicht bij het besluit tot uitgifte in erfpacht.
2. In de 2e fase vanaf de datum vaststelling bestuurlijk besluit geldt niet langer de gemiddelde VON-prijs van alle koopwoningen als toetsingscriterium, maar geldt per woning de in het financieel overzicht bij het bestuurlijk besluit voor de desbetreffende woning opgenomen VON-prijs als referentie.

In concreto houdt deze regeling in, dat:

1. gedurende de eerste fase voor alle koopwoningen per € [redacted] toename van de totale, door u opgegeven VON-prijs boven de totale VON-prijs bij een gemiddelde VON-prijs van € [redacted] /m² gbo (*ƒ* [redacted]) dan wel
2. gedurende de tweede fase per woning per € [redacted] toename van de blijkens de koop-/aannemingsovereenkomst gerealiseerde VON-prijs boven de voor de desbetreffende woning in het financieel overzicht bij het besluit tot uitgifte opgenomen VON-prijs de volgende verhogingen gelden:
   VON-prijs.....€ [redacted]
   Grondwaarde .....€
   Canon.....€
   Vaste canon .....€
   Afkoopsom 50 jaar .....€
   Afkoopsom 100 jaar .....€
   BTW .....€
   Totaal .....€

Hierbij is uitgegaan van de volgende parameters:

Canonpercentage	5,07%
Toeslag vaste canon	25,00%
Afkooppercentage	4,73%
Afkoopfactor	19,72
Toeslag 100 jaar	32,00%
BTW-percentage	19,0%
Afroomregeling	25,0%

De vorenstaande bedragen dienen met uitzondering van de omzetbelasting steeds op hele euro's naar boven te worden afgerond. Afhankelijk van het tijdstip, waarop de VON-prijzen beschikbaar zijn, kan de uitwerking van deze regeling aan de met de aktepassering te belasten notaris worden opgedragen.

In afwijking van hetgeen hieronder in het onderdeel "Betalingen erfpacht" is vermeld, is deze aanvullende canon of afkoopsom verschuldigd met ingang van twee weken na factuurdatum (vervaldatum) dan wel op de datum van aktepassering voor het geval de uitvoering van de regeling aan de notaris is opgedragen. Het bedrag dient uiterlijk te worden voldaan bij het verlijden van de desbetreffende erfpachtakte. Over de eventuele periode tussen de vervaldatum en de betaling is een rente verschuldigd. Deze rente wordt berekend op basis van de samengestelde interest bij het percentage van de wettelijke rente (thans 7%).

Betalingen erfpacht

De canon is verschuldigd met ingang van de datum dat het recht ingaat of geacht wordt te zijn ingegaan zijnde 1 oktober 2002 (valutadatum). Hetzelfde geldt voor de eventueel aanvullende bedragen die verschuldigd zijn op grond van de herziening van de bruto vloeroppervlakte e.d. (zie paragraaf Grondslagen Prijzen / Prijsaanpassing). De BTW is verschuldigd op het moment van de (economische) levering zijnde 3 oktober 2002.

Deze bedragen dienen uiterlijk te zijn voldaan bij het verlijden van de eerste erfpachtakte. Indien betaling later plaatsvindt dan op de datum waarop de erfpacht ingaat dan wel het moment van de (economische) levering, is over de tussenliggende periode een rente verschuldigd. Deze rente wordt normaliter berekend op basis van de samengestelde interest bij het percentage van de wettelijke rente (thans 7%) in casu is evenwel met u overeengekomen dat de rente zal worden berekend tegen het canonpercentage voor de indexcanon zijnde 5,07%

Daar de eindgebruikers normaliter pas na vestiging van de erfpacht bekend worden dient u bij een keuze voor canon op de ingangsdatum van de erfpacht tweemaal de canon te voldoen onder verrekening van de betaalde waarborgsom. Na deze betaling is de eindgebruiker pas betaling van de voor hem geldende canon verschuldigd vanaf het derde erfpachtsjaar.

Uitgaande van uw keuze voor afkoop is op de ingangsdatum de afkoopsom verschuldigd. Op dit bedrag zal ik de betaalde waarborgsom in mindering brengen. Uiterlijk op de dag van het verlijden van de eerste erfpachtakte dienen te zijn betaald:

- het na verrekening van de waarborgsom resterende saldo van de afkoopsom,
- de rente over dit saldo vanaf de ingangsdatum van de erfpacht tot en met de datum van betaling daarvan,
- de BTW over de grondwaarde volgens het ten tijde van de (economische) levering geldende tarief (thans 19%),
- de rente over de BTW vanaf de (economische) levering tot en met de datum van betaling,
- eventueel aan mijn dienst opgelegde aanslagen onroerende zaak belasting en andere lasten over de periode vanaf de ingangsdatum van de erfpacht,
- de verschuldigde rente wegens te late betaling v.d. waarborgsom,
- de eventuele nog openstaande termijnen reserveringsvergoeding alsmede de daarover verschuldigde rente wegens te late betaling.

Verplichtingen projectontwikkelaar

Op het bijgevoegde financieel overzicht geef ik u een overzicht van de verdeling van de hier-

voor genoemde bedragen over de te realiseren erfpachten. U dient er zorg voor te dragen, dat de per (onder)erfpacht gespecificeerde vloeroppervlakten (gbo / bvo) en bedragen in de onderscheiden erfpachtakten worden opgenomen.

Van elke woning dient u de tekeningen van alle plattegronden uit de verkoopbrochure aan de notaris te sturen. Deze tekeningen dienen aangeleverd te worden op A4-formaat en op schaal 1:100. De notaris zal deze tekening aan de akte hechten.

U dient de gerechtigden en de notaris juist en volledig te informeren over de erfpacht, de financiële- en overige condities, zoals deze in de erfpachtaanbieding zijn opgenomen. U bent aansprakelijk voor de gevolgen, waaronder eventuele schade, welke voortvloeien uit het niet of onvolledig voldoen aan deze informatieplicht.

Ten einde de uiteindelijke (aspirant)erfpachters inzicht te geven in deze erfpacht bent u verplicht om in de verkoopbrochures een overzicht op te nemen, waarin voor elk erfpachtrecht / appartementsrecht afzonderlijk zijn opgenomen:
a. de aanneemsom incl. BTW
b. de grondwaarde,
c. de BTW over de grondwaarde
d. de canon,
e. de afkoopsom 50 jaar,
f. de VON-prijs (som van de posten a, e en f).

U dient ervoor te zorgen, dat het Gemeentelijk Grondbedrijf direct na het verlijden van de akten een overzicht van de notaris ontvangt, waaruit blijkt, wanneer en ten gunste van wie en wanneer de diverse erfpachtakten zijn verleden. Daarnaast dient in dit overzicht te zijn opgenomen welke bedragen op welke data aan het Grondbedrijf zijn overgemaakt, alsmede de inschrijvingsgegevens van de onderscheiden akten in de openbare registers.

WAARBORGSOM

Met mijn brief van 13 oktober 2000 (ref.nr. 9912291) heb ik u de nota voor de waarborgsom ad € [redacted] (ƒ [redacted]) gestuurd. Deze waarborgsom is voor het gehele complex Nieuw Amerika

Conform afspraak met u d.d. 20 september 2000 diende het bedrag van de waarborgsom op 1 oktober 2000 op de rekening van het Grondbedrijf te zijn bijgeschreven. Op 4 mei 2001 heeft OCNA een gedeelte van de waarborgsom (€ [redacted] [ƒ [redacted]]) betaald. Het resterende deel is op 21 juni 2001 op de rekening van het Grondbedrijf bijgeschreven.

Over de periode 1 oktober 2000 tot 21 juni 2001 bent u rente (gelijk aan de wettelijke rente) verschuldigd. De betreffende rentenota voor een bedrag van € [redacted] (ƒ [redacted]) is u op 13 mei 2002 toegezonden.

De waarborgsom strekt tot zekerheid van de nakoming van deze overeenkomst.
De waarborgsom wordt in mindering gebracht op de afkoopsom. De gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.

Indien de erfpacht, anders dan door toedoen van de gemeente, niet tot stand komt, 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 strekte tevens tot reservering om niet van de u hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrechten voor de periode tot 16 december 2001.

RESERVERINGSVERGOEDING

Voor de reserveringsvergoeding over de periode van 16 december 2001 tot 1 februari 2002 zond ik u reeds nota nummer 850929, welke door u op 11 maart 2002 is voldaan. Als bijlage bij

mijn aanbieding van 8 november 2002 ontving u tevens de nota voor de reserverings-vergoeding voor de periode van 1 februari 2002 tot 1 oktober 2002, zijnde de ingangsdatum van de erfpacht.
De hoogte van de reserveringsvergoeding is gelijk aan het bedrag van de dan geldende canon vermeerderd met de hierover verschuldigde BTW en is bij vooruitbetaling verschuldigd. Omdat dit bedrag later dan 1 oktober 2002 zal worden ontvangen bent u rente verschuldigd op basis van de wettelijke rente. De reserveringsvergoeding wordt niet verrekend met de canon.
Deze reserveringsvergoeding is gelijk aan 5,39% rente over de grondwaarde inclusief 19% BTW zoals overeengekomen in het overleg van 20 december 2001 zoals weergegeven in de brief van 21 januari 2002 en door u bevestigd in de brief van 23 januari 2002.
€ [redacted] inclusief [redacted] BTW

ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN

Conform artikel 3 lid 4 van de Algemene Bepalingen komen alle op de uitgifte in erfpacht betrekking hebbende 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 eigenaarslasten en gebruikerslasten verbonden aan de erfpacht, alsmede alle overige zakelijke lasten voor uw rekening.

Protocol bouwcoördinatie / bouw- en werkterreintekening (versie d.d. 10 november 2000)

Op de Oostelijke Handelskade is, ter plaatse van de compartimenten A t/m E, de voor uitvoering en bouwwegen beschikbare ruimte uitermate beperkt. Teneinde een zo goed mogelijke voortgang voor de belanghebbende van de compartimenten A t/m E te garanderen is het noodzakelijk de bouwactiviteiten, de daaraan verbonden logistieke en kraanactiviteiten alsmede opslagcapaciteit, tijdelijke bouwonderkomens en activiteiten van reeds in gebruik genomen bestemmingen aan de Oostelijke Handelskade, in te plannen en te coördineren. Het is in het belang van alle betrokken partijen om medewerking te verlenen aan de voor de bouwlogistiek aangestelde coördinator en dat op juiste wijze gehoor wordt gegeven aan de afstemming van hun planningen door de coördinator. Een goede samenwerking is essentieel.

Om de bouwcoördinatie te kunnen realiseren is een protocol opgesteld, dat van toepassing is op alle bij de bouw betrokkenen (erfpachters, aannemers, onderaannemers, toeleveranciers, nutsbedrijven en gebruikers) aan de Oostelijke Handelskade. De erfpachter heeft de plicht dit protocol aan alle, direct en indirect in zijn opdracht werkende bedrijven, op te leggen respectievelijk op te doen leggen. Alle betrokkenen zijn vervolgens verplicht zich te houden aan het gestelde in het protocol.

Het protocol is als bijlage bijgevoegd. Bij uitgifte van de bouw- en werkterreinen zal iedereen gehouden worden aan het gestelde in het protocol.

SLOTBEPALINGEN

- Recht op levering
  Het recht op levering dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtaanbieding en het te nemen uitgiftebesluit van het gemeentebestuur mag alleen worden overgedragen aan de door de gemeente beoogde eindgebruiker/erfpachter.
  In de daartoe te sluiten koop/aannemingsovereenkomst met de beoogde eindgebruiker/erfpachter dient op straffe van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete van

  ten hoogste 10 maal de voor het project geldende canon te worden opgenomen dat het zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders niet is toegestaan het recht op levering te verkopen op straffe van een door Burgemeester en Wethouders met inachtneming van artikel 28 van de Algemene Bepalingen te bepalen boete.

- Aktepassering
  Vanaf de datum van ingebruikneming zijnde 3 oktober 2002 zullen partijen handelen alsof de erfpachtakte al is ingeschreven in de openbare registers.

  Ik vestig er nu reeds uw aandacht op, dat te zijner tijd een in Amsterdam gevestigde notaris de erfpachtakte dient te passeren. Op grond van artikel 3 lid 1 van de Algemene bepalingen wordt deze notaris na overleg met u door de gemeente aangewezen. Ik verzoek u de notaris van uw voorkeur op het bijgaande bericht van acceptatie in te vullen; zonder mijn tegenbericht zal uw keuze worden overgenomen.

- Plankosten
  Ik maak u erop attent, dat iedere partij zijn eigen kosten zal moeten dragen, indien geen overeenstemming wordt bereikt tussen u en mijn dienst, dan wel in het geval het gemeentebestuur geen besluit neemt tot uitgifte in erfpacht conform mijn voorstel.

- Bericht van acceptatie
  Ik verzoek u mij binnen twee weken na dagtekening van deze aanbiedingsbrief te berichten of u akkoord gaat met het bovenstaande door het bijgaande bericht van acceptatie ondertekend aan mij te retourneren. Bij retournering van het bericht van acceptatie verzoek ik u tevens een uittreksel van de Kamer van Koophandel van de vennootschap alsmede kopieën van de identiteitsbewijzen van de ondertekenaars mee te sturen.

  Indien ik het bericht van acceptatie niet binnen twee weken na dagtekening van deze aanbiedingsbrief heb ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding en herneemt de gemeente haar vrijheid van handelen dienaangaande.

  Nadat dit bericht en de waarborgsom zijn ontvangen, zal ik aan het gemeentebestuur voorstellen, het terrein aan u in erfpacht uit te geven.

  Overigens wijs ik u erop, dat het feitelijk in gebruik nemen van het terrein, geheel of gedeeltelijk, door mij wordt beschouwd als acceptatie van het bovenstaande.

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

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

Hoogachtend,

Hoofd Productie Wonen,
H.J.M. Nelissen