MB 2006.002.769

Splitsing in appartementsrechten en uitgifte in erfpacht van de aldus te vormen appartementsrechten op het perceel.....: Westerdokseiland
dossiernummer...: E 9993/1 & EW 6037/1
plannummer.....: 785.01
project.....: Westerdokseiland
..... Stadszijde WesterKaap I

De directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, handelend namens het College van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam;

Overwegende:

A. terzake het terrein Westerdokseiland Stadszijde Noordblok en de splitsing in appartementsrechten:
   - dat onder intrekking van de besluiten d.d. 1 november 2004 met nummer MB 2004.009.582 en MB 2004.009.583, vanwege wijziging van het aantal m² bvo bedrijfsruimten, de grondwaarde en de indexcanon een nieuw besluit wordt genomen;
   - dat in verband met de gefaseerde uitgifte van het appartementencomplex de uitgifte in twee delen plaatsvindt, Noordblok 2 (deel I, bouwfase 1 en 2) en Noordblok I (deel II, bouwfase 3);
   - dat het terrein met betrekking tot deel I, bouwfase 1 en 2 (Noordblok 2) is uitgegeven in 297 erfpachten op 6 juni 2005 te weten 44 sociale huurwoningen van in totaal 3.825 m² gebruiksvloeroppervlak (gbo) alsmede 26 overbouwde parkeerplaatsen sociale huur; 35 vrije sectorkoopwoningen waarvan 21 woonwerkwoningen, 54 middeldure koopwoningen waarvan 12 woonwerkwoningen, 19 bergingen toe te delen aan 19 van de voornoemde vrijesector en/of middeldure koopwoningen, 30 AMH-woningen, 28 vrije sectorhuurwoningen waarvan 8 woonwerkwoningen, 28 bergingen ten behoeve van de 28 vrijesectorhuurwoningen, 12 units bedrijfsruimten markt van in totaal 1.380 m² bvo, 14 units bedrijfsruimten sociaal van in totaal 1.075 m² bvo, 1 traforuimte van 45 m² bvo, alsmede een gebouwde parkeergarage met 21 parkeerplaatsen AMH en 137 parkeerplaatsen t.b.v. markthuurwoningen, vrije sectorkoopwoningen en bedrijfsruimten, welke akte is ingeschreven in register 4, deel 19220, nummer 32;
   - dat in Noordblok 2 de erfpachter tevens ten behoeve van Noordblok 1 achtenveertig (48) parkeerplaatsen zal realiseren;
   - dat in Noordblok I de erfpachter tevens ten behoeve van de gebruikers van Gebouw Goedkoop vijftien (15) parkeerplaatsen zal realiseren;
   - dat het onderhavige besluit alleen betrekking heeft op de uitgifte in erfpacht van het terrein t.b.v. Noordblok 1 (deel II, bouwfase 3) gelegen op het Westerdokseiland en wel met betrekking tot de appartementsrechten als bedoeld in B. en C. van onderhavig besluit;
   - dat op dit terrein gelegen op het Westerdokseiland, als op bijgaande tekeningen nr. 2006-100 (markt) en 2006-101 (sociaal), met lijnarcering en puntraster is aangegeven, een nieuwbouwproject wordt gerealiseerd omvattende:
     - ✓ 54 sociale huurwoningen van in totaal 4.748 m² gbo alsmede 30 overbouwde parkeerplaatsen sociaal huur;
     - ✓ 57 vrije sectorkoopwoningen van in totaal 8.132 m² gbo, waarvan 20 woonwerkwoningen van in totaal 3.495 m² gbo;
     - ✓ 7 units bedrijfsruimten markt van in totaal 1.686 m² bvo;
     - ✓ 29 parkeerplaatsen t.b.v. vrije sectorkoopwoningen en bedrijfsruimten markt;
   - dat aanvullend op de bovengenoemde functies in Noordblok 1 de erfpachter tevens ten behoeve van de gebruikers van Gebouw Goedkoop vijftien (15) parkeerplaatsen zal

ARCHIEFSTUK RETOUR APR 2007 ONTWIKKELINGSBEDRIJF

realiseren;

- dat als opdrachtgever voor de sociale huurwoningen Stichting Ymere optreedt en voor de overige bestemmingen Hofmakerij V.O.F.;
- dat het, ten behoeve van de uitgifte in erfpacht aan de respectievelijke opdrachtgevers, gelet op de verschillende erfpachtregimes voor de onderscheiden bestemmingscategorieën, nodig is eerst appartementsrechten te vormen;
- dat terzake van deze splitsing door notaris mr. Le Cat te Amsterdam de concept splitsingsakte met bijbehorende splitsingstekening en splitsingsreglement worden voorbereid;
- dat de ondergrond van het appartementencomplex Noordblok 1 kadastraal bekend is als gemeente Amsterdam, sectie M, nummers [redacted (10)(2e)] en groot 3.023 m² en waarvan het uiteindelijke complexnummer van de te vormen appartementsrechten nader door het Kadaster worden vastgesteld zijn achtereenvolgens:

Appartementsrechten	Omschrijving
A 58	Omvattende 54 sociale huurwoningen c.a.
A 58	Omvattende 30 parkeerplaatsen sociaal
A 1 t/m A 57	Omvattende elk één vrijesectorkoopwoning
A 103 t/m A 109	Omvattende elk één bedrijfsruimte markt
A 59 t/m A 102	Omvattende elk één parkeerplaats t.b.v. vrijesectorkoopwoningen en bedrijfsruimten

- dat met de respectievelijke opdrachtgevers onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring overeenstemming is bereikt over de uitgifte in erfpacht van de aldus te vormen appartementsrechten, als hierna onder B en C vermeld;

B. terzake van de uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten omvattende sociale huurwoningen en parkeerplaatsen t.b.v. de sociale huurwoningen aan Stichting Ymere:

- dat de uit te geven appartementsrechten in totaal omvatten in Noordblok 1 (deel II, bouwfase 3) 54 sociale huurwoningen van in totaal 4.748 m² gebruiksvloeroppervlak (gbo) alsmede 30 overbouwde parkeerplaatsen sociale huur;
- dat op basis van de voornoemde hoeveelheden en bestemmingen de grondwaarde is bepaald op [redacted (10)(2b)];
- dat nader met de erfpachter is overeengekomen de canon over het eerste erfpachttijdvak van 77 jaar bij vooruitbetaling te voldoen door betaling per ingangsdatum van de erfpacht van een afkoopsom van [redacted (10)(2b)]; de canon is bij uitgifte op basis van de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van 5,07 vastgesteld op [redacted (10)(2b)];
- dat in afwijking van het gestelde in artikel 2 lid k van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam en overeenkomstig artikel II A onder b van het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties van 21 december 2004, nader met de erfpachter is overeengekomen, dat het eerste erfpachttijdvak 77 jaar bedraagt en dat de canon over dit tijdvak bij vooruitbetaling zal worden voldaan tegen een afkoopsom van [redacted (10)(2b)] als in de navolgende tabel gespecificeerd;
-

Aantal	Bestemming	Grondwaarde	Canon	Afkoopsom 52 jaar	Afkoopsom 77 jaar
54	Sociale huurwoningen	[redacted (10)(2b)]	[redacted (10)(2b)]	[redacted (10)(2b)]	[redacted (10)(2b)]
30	Parkeerplaatsen	€ -	€ -	€ -	€ -
totaal		[redacted (10)(2b)]	[redacted (10)(2b)]	[redacted (10)(2b)]	[redacted (10)(2b)]

- dat in verband met de afwijkende looptijd van het eerste erfpachttijdvak, in afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor

woningcorporaties 1998 Amsterdam en overeenkomstig artikel II A onder b van het Uitvoeringsbesluit, de eerste bouwbloksgewijze aanpassing van de canon aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau zal plaatsvinden na zeven jaren en vervolgens na verloop van telkens vijf jaren tot het einde van het tijdvak;

C. terzake van de uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten omvattende de koopwoningen, bedrijfsruimten markt en koopparkeerplaatsen aan Hofmakerij V.O.F.:

- dat de appartementsrechten in Noordblok 1 (deel II, bouwfase 3) zijn bestemd tot:
  - ✓ 57 vrije sectorkoopwoningen van in totaal 8.132 m² gbo, waarvan 20 woonwerkwoningen van in totaal 3.495 m² gbo;
  - ✓ 7 units bedrijfsruimten markt van in totaal 1.686 m² bvo;
  - ✓ 29 parkeerplaatsen t.b.v. vrije sectorkoopwoningen en bedrijfsruimten markt;
  - ✓ dat aanvullend op de bovengenoemde functies in Noordblok 1 de erfpachter tevens ten behoeve van de gebruikers van Gebouw Goedkoop vijftien (15) parkeerplaatsen zal realiseren;
- dat op basis van de voornoemde hoeveelheden en bestemmingen de grondwaarde is bepaald op [redacted] overeenkomstig de specificatie als vastgelegd in het bij dit besluit behorende financieel overzicht;
- dat de erfpachter als betalingswijze van de canon heeft gekozen voor de indexcanon als bedoeld in artikel 7 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam (verder te noemen Algemene Bepalingen); deze canon is bij uitgifte op basis van de voornoemde grondwaarde en een canonpercentage van 5,07 vastgesteld op [redacted]; waarbij nader met de erfpachter is overeengekomen, dat zijn principaal/principalen bij vestiging/levering van de erfpacht respectievelijk appartementsrecht in afwijking van artikel 7 lid 7 eenmalig de mogelijkheid zal/zullen hebben te kiezen voor een vaste canon voor 10 dan wel 25 jaar als bedoeld in artikel 8 respectievelijk 9 van de Algemene Bepalingen;

BESLUIT

in te trekken de besluiten MB 2004.009.582 en MB 2004.009.583 d.d. 1 november 2004 vanwege wijziging van het aantal m² bvo bedrijfsruimten, de grondwaarde en de indexcanon;

A. met betrekking tot de vorming van appartementsrechten
de ondergrond en het gebouwde op het terrein Westerdokseiland, huidig kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie M, nummers [redacted (10)(2e)] groot 3.023 m², het complexnummer in die kadastrale gemeente en sectie nader door Kadaster vast te stellen, in appartementsrechten te doen splitsen volgens de navolgende structuur:

Appartementsrechten	Omschrijving
A 58	Omvattende 54 sociale huurwoningen c.a.
A 58	Omvattende 30 parkeerplaatsen sociaal
A 1 t/m A 57	Omvattende elk één vrijesectorkoopwoning
A 103 t/m A 109	Omvattende elk één bedrijfsruimte markt
A 59 t/m A 102	Omvattende elk één parkeerplaats t.b.v. vrijesectorkoopwoningen en bedrijfsruimten

conform de nog op te stellen splitsingsakten met bijbehorende splitsingstekeningen en reglementen opgesteld door notaris mr. Le Cat.

B. met betrekking tot de uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten aan Stichting YMERE

I met ingang van 1 april 2006 in voortdurende erfpacht uit te geven aan Stichting YMERE het appartementsrecht A 58 omvattende sociale huurwoningen alsmede parkeerplaatsen t.b.v. de sociale huurwoningen, welk appartementsrecht zal worden uitgegeven, waarvan het uiteindelijke complexnummer nader door het Kadaster wordt vastgesteld, tegen een aanvangscanon van [redacted (10)(2b)]; welke canon is gebaseerd op een grondwaarde van [redacted (10)(2b)] en een canonpercentage van 5,07;

II te bepalen, dat de onder B.I. bedoelde erfpachtuitgifte geschiedt onder de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad van Amsterdam van 11 november 1998, nr. 532 (hierna: Algemene Bepalingen 1998), zulks met inachtneming van het ten aanzien van nieuwe erfpachtuitgiften bepaalde in het Uitvoeringsbesluit Erfpacht Woningcorporaties (hierna: Uitvoeringsbesluit), zoals door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld bij hun besluit nummer SB 2004/15772 van 21 december 2004 en voorts onder de volgende bijzondere bepalingen:

1. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
   A. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
   B. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het College 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 2a. genoemde bestemmingen;

2a. de appartementsrechten zijn bestemd tot 54 sociale huurwoningen van in totaal 4.748 m² gebruiksvloeroppervlak (gbo) alsmede 30 overbouwde parkeerplaatsen sociale huur; 3 sociale huurwoningen zijn bestemd tot woningen voor minder invaliden voor zover Stichting YMERE er niet voor heeft gekozen deze 3 woningen voor minder invaliden in Noordblok 2 te realiseren;
2b. de erfpachter is verplicht de onder 2a. genoemde bestemmingen dienovereenkomstig te gebruiken;

3. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
- ✓ de verplichting de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, te-zamen met de zakelijk gerechtigden tot de overige in het complex 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 14, 15 en 16 van de Algemene bepalingen en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing.

Onderstaand artikel 4a. t/m 4f. geldt zowel voor Noordblok 2 als Noordblok 1, gezien de samenhang tussen de beide deelplannen.

4a. de bebouwing van het terrein en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid voor wat betreft:

Fase I (Noordblok 2):

(i) de onderbouw bestaande uit de ondergrondse parkeergarage c.a. en in die bouwlagen gesitueerde woningbergingen binnen 12 maanden na de datum van ingang van de erfpacht;

Fase II (Noordblok 2):

(ii) de bovenbouw bestaande uit de resterende delen van het appartementencomplex onverminderd het onder 4d. gestelde binnen 36 maanden na de datum van ingang van de erfpacht;

Fase III (Noordblok I):

(iii) de onder- en bovenbouw bestaande uit de ondergrondse parkeergarage c.a. en in die bouwlagen gesitueerde woningbergingen en de resterende delen van het appartementencomplex binnen 36 maanden na de datum van ingang recht van de erfpacht;

4b. met inachtneming van de ingangsdatum van de erfpacht en overeenkomstig de onder 4a. sub iii bepaalde termijn waarbinnen het gebouw en de inrichting van de onbebouwde terreingedeelten dienen te zijn voltooid is de erfpachter verplicht om gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden tot de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten vanaf de ingangsdatum van de erfpacht tijdig met de bebouwing van het terrein aan te vangen en vervolgens voldoende regelmatig met de bouw voort te gaan, zodat de tijdige oplevering van het gebouw verzekerd zal zijn;

4c. de erfpachter heeft een inspanningsverplichting de bouwstromen binnen de door zijn te bebouwen terrein, genoemd onder artikel 4a. zoveel mogelijk aan elkaar gelijk te laten lopen, zodat in het meest gunstige geval beide deelplannen gelijktijdig kunnen worden opgeleverd binnen een totale bouwtermijn van 36 maanden;

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.

6. De erfpachter is verplicht te gedogen dat het boven het dak van de parkeergarage gelegen maaiveld, op bijgaande tekening nummer 2006-101 met puntraster aangegeven, openbaar toegankelijk is en door en voor rekening van de gemeente zal worden ingericht en onderhouden; in dit verband verzoekt de erfpachter de gemeente nu reeds alle vereiste stappen te ondernemen teneinde deze openbaartoegankelijkheid te bewerkstelligen.

7. de erfpachter is verplicht de 30 overbouwde parkeerplaatsen welke samen met de 54 sociale huurwoningen één erfpacht vormen, eerst achtereenvolgens aan de volgende gegadigden schriftelijk te huur aan te bieden:
   i. aan de huurders van de sociale huurwoningen, die binnen het complex geen parkeerplaats in gebruik hebben;
   ii. aan huurders van de vrije sector huurwoningen, die binnen het complex geen parkeerplaats in gebruik hebben;
   iii. aan erfpachters van een appartementsrecht wonen, die binnen het complex geen parkeerplaats in erfpacht hebben verworven;
   iv. aan erfpachters van een appartementsrecht bedrijfsruimte, die binnen het complex geen parkeerplaats in erfpacht hebben verworven;
   v. aan erfpachters van een erfpacht omvattende één appartementsrecht wonen alsmede een erfpacht omvattende één appartementsrecht parkeren, die aldus reeds beschikken over één parkeerplaats binnen het complex;
   vi. aan erfpachters van een erfpacht omvattende één appartementsrecht bedrijfsruimte alsmede een erfpacht omvattende één appartementsrecht parkeren, die aldus reeds beschikken over één parkeerplaats binnen het complex;
   vii. aan de gebruikers (niet zijnde bezoekers) van de bedrijfsruimten;

   de in deze bepaling bepaalde verhuurvolgorde dient bij elke verhuur van een parkeerplaats aangehouden te worden. Indien na aanbieding aan de onder 7. sub i tot en met vii 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.

8a. de in artikel 17 eerste lid van de Algemene Bepalingen beschreven gedoogplicht is mede van toepassing ten aanzien van op, in, aan of boven het perceel 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 het College van 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 beschreven plicht tot schadevergoeding is mede van toepassing op de krachtens het voorgaande lid aangewezen derde.

9a. in het kader van de afspraken tussen het College van Burgemeester en Wethouders en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties inzake de Nota Woningproductie 2003, is het de erfpachter toegestaan de huurprijs van de sociale huurwoningen met een maximale huur en waarvoor een sociale grondprijs geldt, te verhogen tot de maximale grens van wat subsidiabel is volgens de Huursubsidiewet; de grens in het jaar van oplevering is hier van toepassing;

9b. het gestelde onder 9a. is alleen van toepassing indien de erfpachter er zorg voor draagt, dat 50% van deze sociale huurwoningen bereikbaar zijn en worden gelabeld voor de primaire doelgroep tot de aftoppingsgrenzen in de Huursubsidiewet (tijdvak 2002-2003 (10)(2e) oor 1 en 2 persoonshuishoudens en (10)(2b) voor 3 en meer persoonshuishoudens).

III vast te stellen, dat:

A. 1. de onder B.I. vermelde appartementsrechten een bouwblok vormen, waarvan de grenzen zullen worden gevormd door de niet gemeenschappelijke kadastrale grenzen daarvan;

2. als datum, met ingang waarvan voor het eerst een perceel, gelegen in het onder B.III.A.1. omschreven bouwblok, in voortdurende erfpacht is uitgegeven, aan te nemen de datum van ingang van de erfpacht op de onder B.I. vermelde appartementsrechten,

3. in afwijking van artikel 2 lid k van de Algemene Bepalingen 1998 doch overeenkomstig artikel II A onder b van het Uitvoeringsbesluit het eerste erfpachttijdvak 77 jaar zal belopen,

4. het eerste erfpachttijdvak in het onder B.III.A.1. omschreven bouwblok derhalve zal eindigen op 31 maart 2083;

B. dat de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan vóór of op de eerste april en de eerste oktober van elk jaar;

C. in afwijking van het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de Algemene Bepalingen 1998 doch overeenkomstig artikel II A onder b van het Uitvoeringsbesluit, 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;

IV gelet op artikel II A van het Uitvoeringsbesluit met de erfpachter overeen te komen, dat door betaling van een bedrag van (10)(2b) de jaarlijkse canon à (10)(2b) voor het eerste erfpachttijdvak bij vooruitbetaling zal worden voldaan voor de periode van 1 april 2006 tot en met 31 maart 2083; welke afkoopsom is bepaald als de contante waarde van de canon over een 52-jarig tijdvak tegen een afkooppercentage van 4,73%, verhoogd met een toeslag van 16%;

C. met betrekking tot de uitgifte in erfpacht van de appartementsrechten aan Hofmakerij V.O.F.

I met ingang van 1 april 2006 in voortdurende erfpacht uit te geven aan Hofmakerij V.O.F. of diens principalen de appartementsrechten, waarvan het complexnummer in die kadastrale gemeente en sectie nader door het Kadaster wordt vastgesteld, appartementsindices A 1 tot en met A 57, A 59 tot en met A 109, tegen een indexcanon van (10)(2b) die jaarlijks wordt aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau en is gebaseerd op een grondwaarde van (10)(2b) en een canonpercentage van 5,07;

II te bepalen, dat de onder C.I. bedoelde erfpachtuitgifte geschiedt onder de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam welke door de gemeenteraad zijn vastgesteld bij besluit nummer 689 van 15 november 2000 (hierna: Algemene Bepalingen 2000) en voorts onder de volgende bijzondere bepalingen:

1. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
   A. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
   B. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het College 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 2a. genoemde bestemmingen;

2a. de appartementsrechten zijn bestemd tot:
   - ✓ 57 vrije sectorkoopwoningen van in totaal 8.132 m² gbo, waarvan 20 woonwerkwoningen van in totaal 3.495 m² gbo;
   - ✓ 7 units bedrijfsruimten markt van in totaal 1.686 m² bvo;
   - ✓ 29 parkeerplaatsen t.b.v. vrije sectorkoopwoningen en bedrijfsruimten markt;
   - ✓ dat aanvullend op de bovengenoemde functies in Noordblok 1 de erfpachter tevens ten behoeve van de gebruikers van Gebouw Goedkoop vijftien (15) parkeerplaatsen zal realiseren;

2b. de erfpachter is verplicht met inachtneming van het onder 2a. gestelde de appartementsrechten elk overeenkomstig hun bestemming te gebruiken;

2c. in afwijking van de bestemming wonen is het de erfpachter tevens toegestaan de woonwerkwoningen als bedrijfsruimte te gebruiken zonder dat daaraan herziening van de canon als bedoeld in artikel 12 van de Algemene bepalingen zal zijn verbonden. Nadrukkelijk wordt de hier gegeven toestemming beperkt tot de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 5 van de Algemene Bepalingen met betrekking tot de lid 1 opgenomen verplichting. Naast deze privaatrechtelijke toestemming blijft onverkort van kracht het ten tijde van de voorgenomen gebruikswijziging geldende publiekrechtelijk kader, zoals onder andere het bestemmingsplan, de verordening Woningonttrekking en de eisen voortvloeiende uit het Bouwbesluit;

2d. de erfpachter die gebruik wenst te maken van de onder 2c. bedoelde mogelijkheid tot gebruikswijziging van de bestemming wonen naar bedrijfsruimte vice versa, dient van de gebruikswijziging vooraf schriftelijk melding te doen aan Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam.

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

Onderstaand artikel geldt zowel voor Noordblok 2 als Noordblok 1, gezien de samenhang tussen de beide deelplannen.

4a. de bebouwing van het terrein en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid voor wat betreft:

Fase I (Noordblok 2):

(i) de onderbouw bestaande uit de ondergrondse parkeergarage c.a. en in die bouwlagen gesitueerde woningbergingen binnen 12 maanden na de datum van ingang van de erfpacht;

Fase II (Noordblok 2):

(ii) de bovenbouw bestaande uit de resterende delen van het appartementencomplex onverminderd het onder 4d. gestelde binnen 36 maanden na de datum van ingang van de erfpacht;

Fase III (Noordblok I):

(iii) de onder- en bovenbouw bestaande uit de ondergrondse parkeergarage c.a. en in die bouwlagen gesitueerde woningbergingen en de resterende delen van het appartementencomplex binnen 36 maanden na de datum van ingang recht van de erfpacht;

4b. met inachtneming van de ingangsdatum van de erfpacht en overeenkomstig de onder 4a. sub iii bepaalde termijn waarbinnen het gebouw en de inrichting van de onbebouwde terreingedeelten dienen te zijn voltooid is de erfpachter verplicht om gezamenlijk met de zakelijk gerechtigden tot de overige in het appartementencomplex gelegen appartementsrechten vanaf de ingangsdatum van de erfpacht tijdig met de bebouwing van het terrein aan te vangen en vervolgens voldoende regelmatig met de bouw voort te gaan, zodat de tijdige oplevering van het gebouw verzekerd zal zijn;

4c. de erfpachter heeft een inspanningsverplichting de bouwstromen binnen de door zijn te bebouwen terrein, genoemd onder artikel 4a. zoveel mogelijk aan elkaar gelijk te laten lopen, zodat in het meest gunstige geval beide deelplannen gelijktijdig kunnen worden opgeleverd binnen een totale bouwtermijn van 36 maanden;

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.

6. de erfpachter is verplicht te gedogen dat het boven het dak van de parkeergarage gelegen maaiveld, op bijgaande tekening nummer 2006-100 met puntraster aangegeven, openbaar toegankelijk is en door en voor rekening van de gemeente zal worden ingericht en onderhouden; in dit verband verzoekt de erfpachter de gemeente nu reeds alle vereiste stappen te ondernemen teneinde deze openbaartoegankelijkheid te bewerkstelligen.

7a de erfpachter is verplicht de erfpacht als volgt in erfpachten te splitsen:
i. 57 erfpachten, elk omvattende één appartementsrecht vrijesectorkoopwoning;
ii. 7 erfpachten, omvattende één appartementsrecht bedrijfsruimten markt;
iii. 44 erfpachten, omvattende één appartementsrecht koop- en/of huurparkeerplaats;

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

8. de erfpachter van een erfpacht omvattende een appartementsrecht parkeerplaats genoemd onder bepaling 7a sub iii is bij de voorgenomen vervreemding/ verhuur van zijn erfpacht verplicht deze eerst achtereenvolgens aan de volgende gegadigden te koop/ te huur aan te bieden:
   i. aan erfpachters van een erfpacht omvattende een appartementsrecht wonen, die binnen het complex geen parkeerplaats in erfpacht hebben verworven;
   ii. aan erfpachters van een erfpacht omvattende een appartementsrecht bedrijfsruimte, die binnen het complex geen parkeerplaats in erfpacht hebben verworven;
   iii. aan erfpachters van een erfpacht omvattende één appartementsrecht wonen alsmede een erfpacht omvattende één appartementsrecht parkeren, die aldus reeds beschikken over één parkeerplaats binnen het complex;
   iv. aan erfpachters van een erfpacht omvattende één appartementsrecht bedrijfsruimte alsmede van een erfpacht omvattende één appartementsrecht parkeren, die aldus reeds beschikken over één parkeerplaats binnen het complex;
   v. aan huurders van een appartementsrecht binnen het complex;
   vi. aan derden buiten het complex;

   de in deze bepaling bepaalde vervreemdings- en verhuurvolgorde dient bij elke vervreemding/ verhuur van een als zelfstandige erfpacht uitgegeven parkeerplaats aangehouden te worden.

III vast te stellen, dat:

A. 1. de onder C.I. vermelde appartementsrechten een bouwblok vormen, waarvan de grenzen zullen worden gevormd door de niet gemeenschappelijke kadastrale grenzen daarvan;
   2. als datum, met ingang waarvan voor het eerst een perceel, gelegen in het onder C.III.A.1. omschreven bouwblok, in voortdurende erfpacht is uitgegeven, aan te nemen de datum van ingang van de erfpacht op het onder C.I. vermelde appartementsrechten,
   3. het eerste erfpachttijdvak voor in het onder C.III.A.1. omschreven bouwblok derhalve zal eindigen op 31 maart 2056;

B. dat de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan vóór of op de eerste april en de eerste oktober van elk jaar;

IV met de erfpachter overeen te komen, dat zijn principaal/principalen bij vestiging van de erfpacht op hun appartementsrecht in afwijking van artikel 7 lid 7 van de Algemene Bepalingen 2000 eenmalig de mogelijkheid zal/zullen hebben te kiezen voor:
A. een vaste canon voor 10 jaar als bedoeld in artikel 8 van de Algemene Bepalingen 2000;
B. een vaste canon voor 25 jaar als bedoeld in artikel 9 van de Algemene Bepalingen 2000;
C. vooruitbetaling van de jaarlijkse canon voor het eerste erfpachttijdvak als bedoeld in artikel 10 van de Algemene Bepalingen 2000, waarbij:
   ✓ de afkoop voor het eerste erfpachttijdvak geldt voor de periode van 1 april 2006 tot en met 31 maart 2056;
   ✓ de afkoopsom is bepaald als de contante waarde van de canon over dit tijdvak tegen een afkooppercentage van 4,73%;

de voor de onderscheiden keuzemogelijkheden gelden bedragen zijn per woning opgenomen in het bij dit besluit behorende financieel overzicht;

D. met betrekking tot de erfpachtovereenkomsten voortvloeiend uit de onderdelen B. en C. van dit besluit:

zolang de erfpachtrechten als bedoeld onder B. en C. niet door inschrijving in de openbare registers zijn gevestigd, is het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd, indien de betreffende erfpachter niet aan zijn onder bijzondere bepaling 4a. en 4b. (zowel sociale huur als markt) vermelde verplichtingen heeft voldaan, naar hun keuze en naast de uit de onderscheiden Algemene Bepalingen voortvloeiende sanctiemogelijkheden

A. geen uitvoering meer te geven aan de onderdelen B. respectievelijk C. van dit besluit;
B. zolang van de onder A bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de voor die erfpacht geldende grondwaarde en daarvan afgeleide canon jaarlijks aan te passen aan het alsdan volgens het gemeentelijk grondprijsbeleid geldende grondprijspeil;

De directeur van het
Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam,

[redacted] (10)(2e)

MRT 2006

Finacieel overzicht koop 20060329
Bijlage bij mandaatbesluit Westerdokseiland Noordblok I

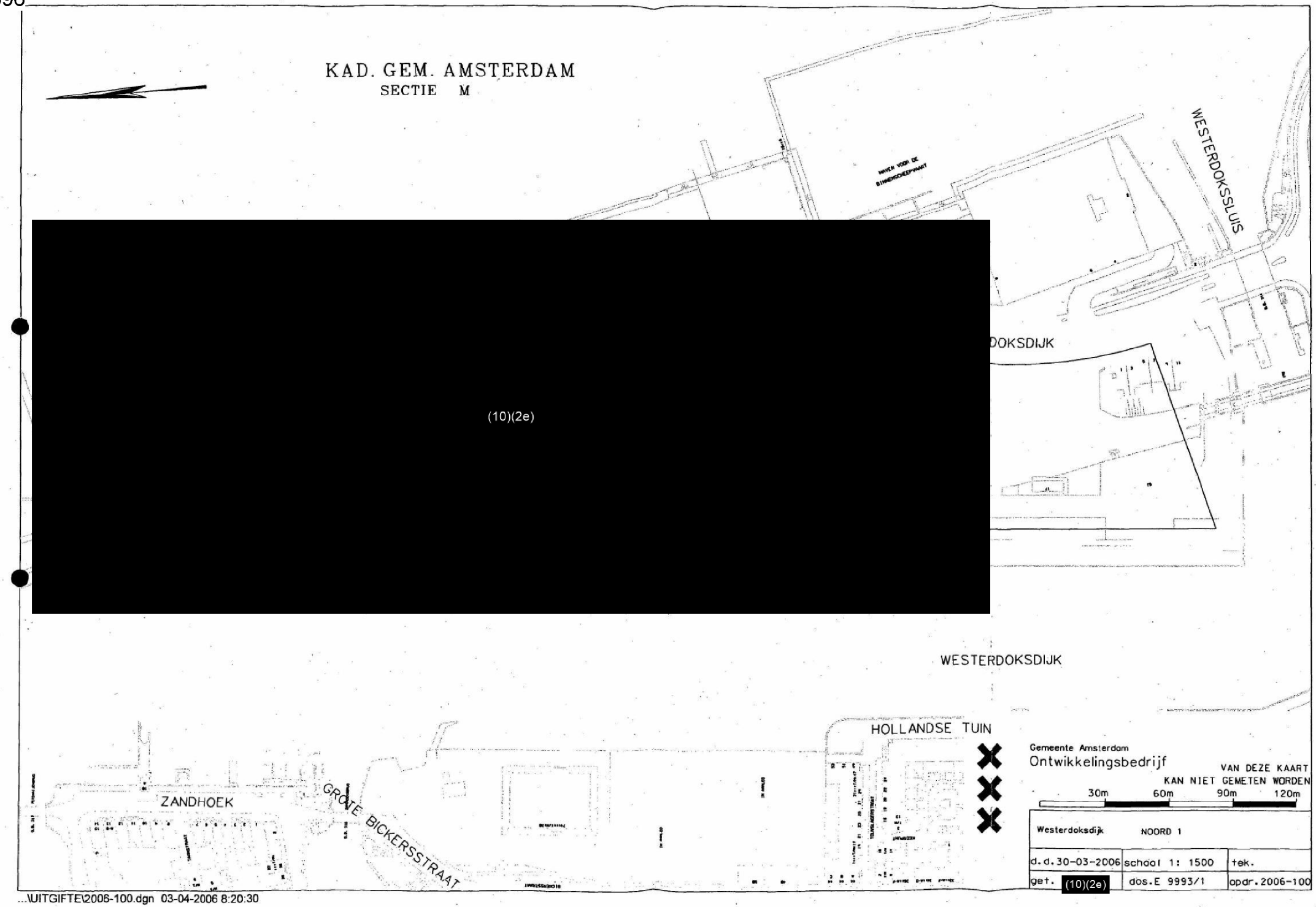
| | | |

Finacieel overzicht koop 20060329
Bijlage bij mandaatbesluit Westerdokseiland Noordblok I

bouw-nummer	type		seg		g.b.o.	VON-prijs	VON-prijs /m2	grondwaarde / m² GBO	grondwaarde	canon index	canon 10 jaar vast	canon 25 jaar vast	afkoopsom 50 jaar	BTW
15	mg		vsk		157	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
50	mg		vsk		173	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
52	mg	ww	vsk		186	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
53	mg	ww	vsk		186	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
54	mg	ww	vsk		152	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	€ (10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
55	mg	ww	vsk		173	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
56	mg	ww	vsk		173	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
57	mg	ww	vsk		150	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
42	mg		vsk		164	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
41	mg		vsk		146	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
44	mg		vsk		132	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
45	mg		vsk		93	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
43	mg		vsk		140	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
46	mg		vsk		165	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
48	mg		vsk		150	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
47	mg		vsk		171	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
totaal			57		8132				(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)

bedrijfsruimten markt'	m' BVO	grond-waarde/m		grondwaarde	canon index	canon 10 jaar vast	canon 25 jaar vast	afkoopsom 50 jaar	BTW
bouwnr. B-1A	128,0	(10)(2b)	*	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
bouwnr. B-1B	395,0	(10)(2b)	*	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
bouwnr. B-2	139,0	(10)(2b)	*	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
bouwnr. B-3	170,0	(10)(2b)	*	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
bouwnr. B-4	298,0	(10)(2b)	*	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
bouwnr. B-5	349,0	(10)(2b)	*	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
bouwnr. B-6	207,0	(10)(2b)	*	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
Totaal	1.686,0			(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)
* bedrijfsruimten max. 50% kantoor									
TOTAAL				(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)	(10)(2b)

KAD. GEM. AMSTERDAM
SECTIE M



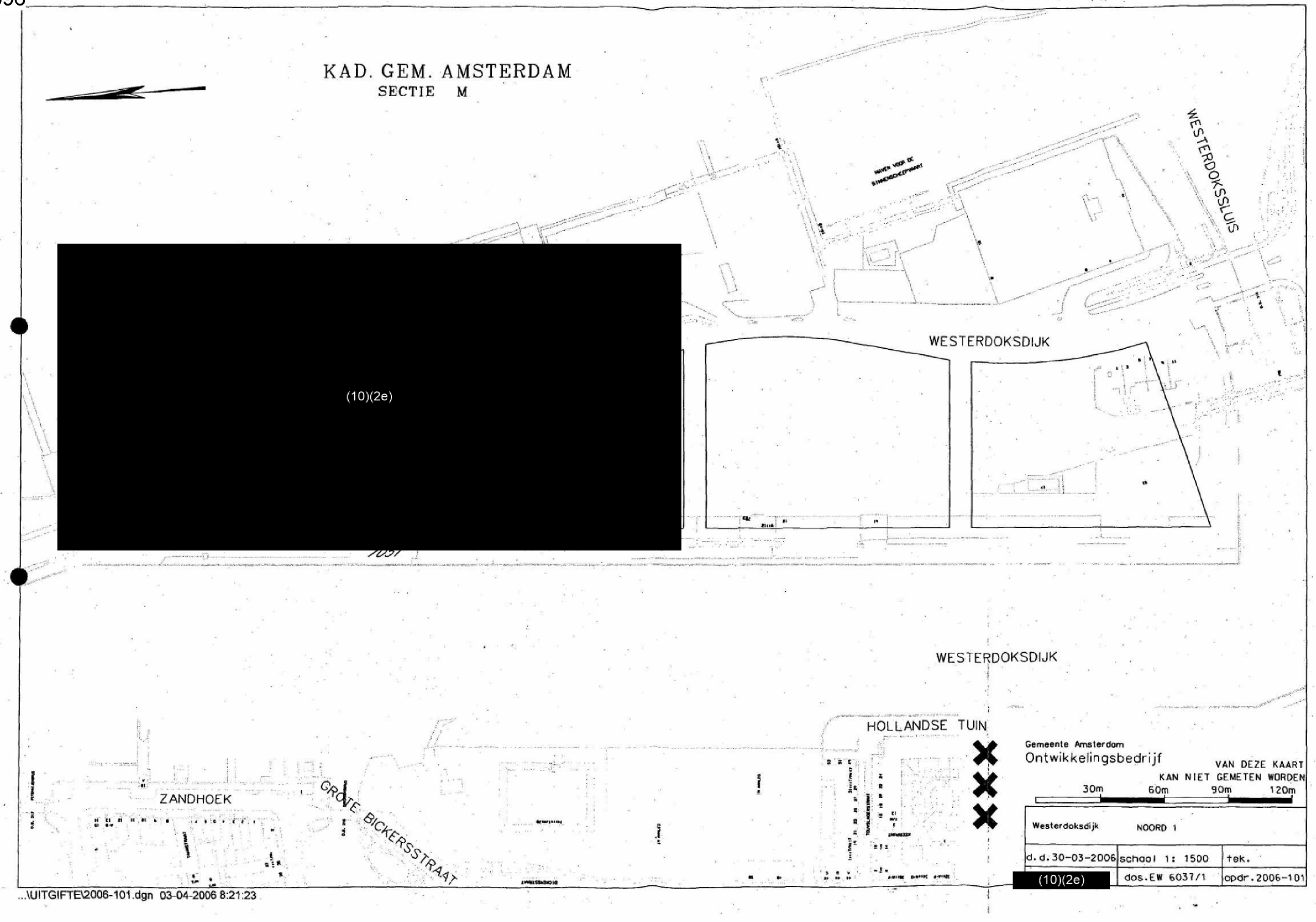
Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

VAN DEZE KAART
KAN NIET GEMETEN WORDEN

30m 60m 90m 120m

Westerdoksdijk NOORD 1		
d.d. 30-03-2006	schaal 1: 1500	tek.
get. (10)(2e)	dos. E 9993/1	opdr. 2006-100

...\UITGIFTE\2006-100.dgn 03-04-2006 8:20:30


KAD. GEM. AMSTERDAM
SECTIE M
WESTERDOKSSLUIS
WESTERDOKSDIJK
(10)(2e)
WESTERDOKSDIJK
HOLLANDSE TUIN
ZANDHOEK
GROTE BICKERSSTRAAT
Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf
VAN DEZE KAART
KAN NIET GEMETEN WORDEN
30m
60m
90m
120m
Westerdoksdijk
NOORD 1
d.d.30-03-2006
schaal 1: 1500
tek.
(10)(2e)
dos.EW 6037/1
opdr.2006-101
...\UITGIFTE\2006-101.dgn 03-04-2006 8:21:23