Gemeentelijk Grondbedrijf *Amsterdam*

Weesperstraat 430, 1018 DN Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 - 555 97 11, Telefax 020 - 555 92 16

Aan 5.1, 2, e
5.1, 2, e

briefnr. : 9703899
dossiernr.: 5.1.2e
plannr. : 510.02

Bijlagen:
- tekening nr. 219/97
- Algemene Bepalingen
- Bericht van acceptatie
- Algemene Informatie

---

ntactpersoon: 5.1, 2, e telefoon: 5.1.2e
onderwerp: erfpachtaanbieding terrein aan **H.J.E. Wenckebachweg**

Amsterdam, 31 Juli 1997

Geachte 5.1.2e

Onder verwijzing naar de met u gevoerde besprekingen bericht ik u dat ik, na acceptatie uwerzijds van het onderstaande, het gemeentebestuur zal voorstellen het op bijgaande tekening nr. 219/97 met enkele lijn- en kruisarcering aangegeven terrein gelegen aan de H.J.E. Wenckebachweg, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, 5.1.2e gedeeltelijk, aan u of nader te noemen principaal in erfpacht uit te geven tegen een aanvangscanon van 5.1.2b (prijspeil 1997).

De oppervlakte van het terrein bedraagt circa 555 m2. Het terrein dient te worden bebouwd met een bedrijfspand ten behoeve van een horecabedrijf.

Erfpachtvoorwaarden

De uitgifte in erfpacht zal geschieden onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1994 met uitzondering van artikel 8 lid 5 van deze bepalingen.

Op grond van deze Algemene Bepalingen wordt de onroerende zaak voor onbepaalde tijd in erfpacht uitgegeven tegen een waardevaste canon; telkens na 5 jaar wordt het canonbedrag aangepast aan de veranderde waarde van het geld. Bij het einde van ieder 50-jarig erfpachttijdvak wordt telkens 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 de canon door drie deskundigen bindend vastgesteld.

ARCHIEFSTUK GRONDBEDRIJF

Het Gemeentelijk Grondbedrijf is per openbaar vervoer te bereiken met metro, sneltram lijn 51 en de trammen 6, 7 en 10 (halte Weesperplein)

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 canon voor een lopend 50-jarig tijdvak te fixeren 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.
Te uwer informatie doe ik u bijgaand een informatieset van vorengenoemde Algemene Bepalingen toekomen.

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

1. Het terrein dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, zulks echter met inachtneming van het hierna onder 2 bepaalde.

2. De erfpachter verklaart, dat het terrein zich op de ingangsdatum van de erfpacht in goede en schone staat bevindt, behoudens en voor zover anders is vermeld in een bij de akte gevoegd, door partijen gewaarmerkt rapport.

3. Het terrein is bestemd om te worden bebouwd met een bedrijfspand ten behoeve van een horecabedrijf, dat als zodanig dient te worden gebruikt.

4. De erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van het openbare areaal, op de tekening met zwart aangegeven, voor zover dit uit de uitvoering van het door de gemeente goedgekeurde bouwplan volgt.

5. Op het terrein moet 309 m2 bruto vloeroppervlak worden gerealiseerd.

6. Maximaal 30% van het gebouwde bruto vloeroppervlak mag als kantoorvloer worden gerealiseerd en/of gebruikt t.b.v. het in het pand gevestigde bedrijf; de gestelde aanvangscanon kan worden verhoogd, indien meer dan dit percentage als zodanig wordt gerealiseerd en/of gebruikt.

7. De bebouwing van het terrein dient te zijn voltooid binnen 15 maanden na datum van ingang van het erfpachtrecht.

8. De erfpachter dient de onbebouwde terreingedeelten binnen de onder 7. bepaalde termijn van een verharding of beplanting te voorzien en vervolgens als zodanig te onderhouden.

9a. De in artikel 18 eerste lid van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1994 beschreven gedoogplicht is mede van toepassing ten aanzien van op, in, aan of boven het perceel en opstallen aanwezige leidingen, kabels, vezels, of andere inrichtingen voor communicatieve en of andere nutsdoeleinden, welke door een van gemeentewege aangewezene derde zijn aangebracht. De erfpachter is verplicht, wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast, toe te laten, dat de eerder genoemde voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd door of vanwege de van gemeentewege aangewezen derde.

9b. De in artikel 18 tweede lid van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1994 beschreven plicht tot schadevergoeding is mede van toepassing op de krachtens het voorgaande lid aangewezen derde.

10. Voor wijziging van het onder 3. genoemde gebruik is de voorafgaande goedkeuring van Burgemeester en Wethouders vereist.

11. Het parkeren, laden en lossen dient geheel op eigen terrein te geschieden, een en ander ten genoegen van Burgemeester en Wethouders.

12. Behoudens het onder 11.gestelde mag op het terrein geen buitenopslag plaatsvinden.

13. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, indien niet binnen zes maanden na het tijdstip waarop naar hun oordeel met de bouw is begonnen:
    a. geen uitvoering meer te geven aan dit uitgiftebesluit;
    b. zolang van de onder a bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het alsdan geldende grondprijspeil;

Wellicht ten overvloede wijs ik u erop, dat indien u de onroerende zaak niet (geheel) zelf gebruikt, u ervoor zorg dient te dragen, dat de uit de Algemene Bepalingen en uit bovenstaande bijzondere bepalingen voortvloeiende rechten en verplichtingen voor zover van toepassing op de rechtsverhouding(-en) met de feitelijke gebruiker(-s)(uit hoofde van een zakelijk of persoonlijk genotsrecht) op derden van toepassing zullen zijn.

Zakelijke verplichtingen

Conform artikel 3 lid 4 van de Algemene Bepalingen komen alle op de uitgifte in erfpacht vallende kosten (o.a. kosten notaris, kadastraal recht, belastingen) voor uw rekening.
Vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht of, indien dit eerder plaatsvindt, vanaf de datum van het daadwerkelijk in gebruik nemen van het terrein, komen alle eigenaarslasten en gebruikerslasten verbonden aan het erfpachtrecht alsmede alle overige zakelijke verplichtingen voor uw rekening.

Aanvaarden terrein

Het in erfpacht uit te geven terrein dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt.
De bodemgesteldheid is, blijkens het nog te verrichten milieuonderzoek, waarvan het rapport aan de uitgifteakte zal worden gehecht, in milieuhygiënische zin geschikt voor het gestelde doel (zie art. 2 van de bijzondere voorwaarden).

Voor nadere gegevens omtrent het aanvaarden van het terrein verwijs ik u naar de bijlage "Algemene Informatie".

Financiële gegevens

De hiervoor genoemde aanvangscanon ad 5.1.2b is gebaseerd op een grondprijs van 5.1.2b, een canonpercentage van 7,5% en een maximale bebouwingsdichtheid ("floor space index") van 0,6 waardoor het maximaal te realiseren bruto vloeroppervlak 309 m2 bedraagt. Voor het bepalen van het te bouwen bruto vloeroppervlak, zoals aangegeven op het door u bij de Stedelijke Woningdienst Amsterdam in te dienen bouwplan, zal als norm NEN 2580 worden gehanteerd.

Zoals reeds eerder vermeld bestaat de mogelijkheid de canon voor het eerste erfpachttijdvak te fixeren door verhoging van de canon met een toeslagpercentage van 25%; deze vaste canon bedraagt dan 5.1.2b. De al dan niet gefixeerde canon van uw keuze dient bij vooruitbetaling in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen te worden voldaan.

Indien u de canon over het volle eerste **erfpachttijdvak van 50 jaar** wilt vooruitbetalen dan bedraagt de afkoopsom 5.1.2b. Indien u over een tot **100 jaar verlengd erfpachttijdvak** af wilt kopen, dan bedraagt de afkoopsom 5.1.2b welke bedrag is bepaald door verhoging van de afkoopsom voor 50 jaar met een toeslag van 25%.

De canon of afkoopsom van uw keuze alsmede de BTW over de grondprijs is verschuldigd met ingang van de datum waarop het erfpachtrecht ingaat, dan wel geacht wordt in te zijn gegaan en dient uiterlijk te worden voldaan bij het verlijden van de erfpachtakte. Over de eventuele periode tussen de ingangsdatum van het erfpachtrecht en de datum van ontvangst van uw betaling is een rente verschuldigd gelijk aan de wettelijke rente. Ik wijs u erop dat er tussen het afschrijven van uw rekening en de bijschrijving op onze rekening veelal een periode van twee tot vier dagen zit.
De vorenstaande bedragen zijn van kracht tot één jaar na dagtekening van deze erfpachtaanbieding en worden aangepast indien op die datum het erfpachtrecht nog niet is gevestigd of ingegaan en tot voortgaande reservering wordt besloten.

Ik maak u erop attent dat over het bedrag van de grondprijs van het in erfpacht uit te geven terrein BTW is verschuldigd naar het ten tijde van de ingangsdatum van het erfpachtrecht (economische levering) geldende tarief.

Voor de goede orde wijs ik u er nog op, dat aan de hand van de revisietekeningen gecontroleerd zal worden of het bruto vloeroppervlak en de verdeling tussen kantoor- en bedrijfsvloeroppervlak, waarop de vorengenoemde bedragen zijn gebaseerd, zijn gewijzigd. Indien uit deze controle blijkt, dat een groter vloeroppervlak en/of een andere verhouding tussen kantoor- en bedrijfsvloeroppervlak is gerealiseerd zal dit aanleiding zijn om een hieraan aangepaste canon of afkoopsom aan u in rekening te brengen. De verhoogde canon en de eventuele vaste canon of afkoopsom zullen in een aanvullende akte worden vastgelegd; de kosten van deze akte komen voor uw rekening.

De aanvullend verschuldigde canon/afkoopsom zal geacht worden verschuldigd te zijn met ingang van de ingangsdatum van het erfpachtrecht. Voorts zal over de aanvullend verschuldigde canon/afkoopsom vanaf die ingangsdatum van het erfpachtrecht tot de datum van de ontvangst een rente verschuldigd zijn op basis van de wettelijke rente.

Waarborgsom/reserveringsvergoeding

Voor uw erfpachtaanvraag verder in behandeling wordt genomen dient een waarborgsom groot 5.1, 2, b e zijn ontvangen. Direct na ontvangst van het ondertekende, door u binnen 1 maand te retourneren, bericht van acceptatie, zal ik u een nota voor dit bedrag doen toekomen.

Ik verzoek u de waarborgsom te voldoen binnen twéé weken na dagtekening van deze nota. Bij eventueel latere betaling bent u rente verschuldigd. De waarborgsom wordt per de ingangsdatum van het erfpachtrecht in mindering gebracht op de canon over het eerste erfpachtjaar of op de afkoopsom van uw keuze. Voor de goede orde wijs ik u erop, dat de gemeente over de waarborgsom geen rente vergoedt.
Het gronduitgiftebeleid van de gemeente Amsterdam is erop gericht vooral grond uit te geven aan directe gebruikers en niet voor de vrije markt. Mocht daarom op welke manier dan ook blijken dat Winter & Winter B.V. het pand niet voor minimaal 70% in gebruik heeft genomen, zal de waarborgsom niet worden verrekend met de canon over het eerste erfpachtjaar of met de afkoopsom.

Indien het erfpachtrecht - 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.
Indien het erfpachtrecht één jaar na dagtekening van deze brief niet is gevestigd of ingegaan, kan, indien daar tussen u en mijn dienst overeenstemming over wordt bereikt, tegen betaling van een vergoeding tot voortzetting van de terreinreservering worden gekomen. Deze reserveringsvergoeding is gelijk aan het bedrag van de dan geldende canon, vermeerderd met de hierover verschuldigde BTW en dient vooruit te worden betaald. Deze reserveringsvergoeding wordt niet verrekend met de canon. Zonodig zult u hierover nader worden geïnformeerd.

Vaststelling ingangsdatum erfpachtrecht / economische levering

De ingangsdatum van het erfpachtrecht wordt in de regel bepaald op de 1e of 16e van de maand het dichtst liggend bij de datum van het slaan van de eerste paal. Als de omstandigheden hiertoe naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders aanleiding geven, kan van deze regel worden afgeweken.

Voor zover niet op dezelfde datum de erfpachtakte zal worden verleden, is op de ingangsdatum sprake van economische levering van het terrein, welke levering onder het regime van de overdrachtsbelasting valt. Omdat de levering van het erfpachtrecht bij bouwrijpe grond een BTW-belaste levering betreft, kan op grond van samenloop van heffingen vrijstelling van de overdrachtsbelasting worden verleend. De BTW is verschuldigd op de datum van de economische levering.
Indien de hiervoor geschetste situatie zich voordoet, zal ik van de economische levering melding doen aan de Belastingdienst en hen daarbij vrijstelling verzoeken van overdrachtsbelasting wegens samenloop op grond van artikel 15 lid 1a van de Wet Belastingen van Rechtsverkeer.

Eerste paal

Tenminste vier weken voordat de eerste (feitelijke) paal wordt geslagen dient daarvan schriftelijk melding te zijn gemaakt aan de medewerkers van het Bureau Bedrijfshuisvesting van mijn dienst.

Bodemsituatie

In verband met artikel 2 van de bijzondere erfpachtbepalingen, zal door en voor rekening van de gemeente een historisch en verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd, een z.g. "nulonderzoek". Geeft het historisch of verkennend onderzoek dan wel het toekomstige gebruik overeenkomstig de bestemming van het terrein daartoe aanleiding, dan zal een aanvullend bodemonderzoek worden verricht waarbij chemische analyses van grond en grondwater op een aantal parameters worden uitgevoerd. De uitkomsten van de onderzoeken zullen worden vastgelegd in een rapport, dat na waarmerking door partijen aan de erfpachtakte zal worden gehecht. (zie artikel 2). Indien u echter na kennisneming van het rapport van mening mocht zijn dat het rapport u onvoldoende zekerheid biedt ten aanzien van het, gezien de bestemming, in geschikte staat verkeren van het terrein, dan kunt u desgewenst voor eigen rekening een nader onderzoek doen verrichten. Geschiedt dit in overleg met de gemeente en blijkt uit het nadere onderzoek, dat de uitkomsten van de eerdere onderzoeken onvoldoende zijn, dan neemt de gemeente alsnog de kosten van het door u verrichte nadere onderzoek voor haar rekening en worden resultaten geacht deel uit te maken van het in artikel 2 bedoelde rapport.
Heeft geen overleg met de gemeente plaatsgevonden, dan zal de gemeente bezien welke betekenis en welke consequenties aan het nadere onderzoek te verbinden zijn. Ik adviseer u om, indien u niet over voldoende deskundigheid in deze materie beschikt, een deskundige te raadplegen. Mochten thans of in een later stadium, bijvoorbeeld na kennisneming van het rapport van het bodemonderzoek, vragen bij u rijzen, dan ben ik tot beantwoording daarvan te allen tijde bereid.

Slotbepalingen

- aktepassering

  Indien blijkt dat u het terrein vooruitlopend op het verlijden van de erfpachtakte in gebruik hebt genomen, zullen partijen vanaf deze datum, welke dan geacht zal worden de ingangsdatum van het erfpachtrecht te zijn, handelen alsof de erfpachtakte reeds is ingeschreven in de openbare registers. Ik vestig u er nu reeds de aandacht op, dat te zijner tijd een hier ter stede gevestigde notaris met de passering van de erfpachtakte dient te worden belast. Op grond van artikel 3 lid 1 van de op dit erfpachtrecht van toepassing te verklaren Algemene Bepalingen wordt deze notaris na overleg met u door de gemeente aangewezen. U gelieve uw voorkeur dienaangaande op het bijgaande bericht van acceptatie in te vullen; zonder tegenbericht mijnerzijds 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.

- acceptatie

  Ik verzoek u mij binnen één maand na heden te berichten of u akkoord gaat met het bovenstaande door inzending van het bijgaande bericht van acceptatie. Indien ik uw acceptatiebericht niet binnen deze termijn heb ontvangen vervalt deze aanbieding en herneemt de gemeente haar vrijheid van handelen met betrekking tot het terrein. Nadat dit bericht en de daarop separaat te factureren waarborgsom zijn ontvangen, zal verdere behandeling van uw aanvraag plaatsvinden.
  Overigens wijs ik u erop, dat het feitelijk in gebruik nemen van het terrein, geheel of gedeeltelijk, door mij zal worden beschouwd als acceptatie van het bovenstaande.

Gemeentelijk Grondbedrijf *Amsterdam*

- verdere procedure
  Het door u bij de Stedelijke woning Dienst van Amsterdam in te dienen bouwplan wordt mede door het Grondbedrijf en dienst Ruimtelijke Ordening beoordeeld. Binnen 9 maanden dient er tussen betrokkenen overeenstemming te zijn over dit bouwplan; de aspirant-erfpachter zal op voortvarende wijze toewerken naar de start van de bouw. Na goedkeuring van dit bouwplan door mijn dienst zal ik aan het gemeentebestuur voorstellen het terrein aan u uit te geven.

Een afschrift van deze erfpachtaanbieding heb ik om advies gezonden aan de dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam, dienst Riolering en Waterhuishouding, stadsdeel Watergraafsmeer afdeling Stadsdeelwerken, Gasunie en Gemeente Ouder Amstel sector Ruimte. Eventueel van die zijde nader te stellen voorwaarden zal ik u mededelen indien de adviezen van deze instellingen mij daartoe aanleiding geven.

Wellicht ten overvloede wijs ik u erop, 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 genoemde contactpersoon.

Hoogachtend,
Gemeentelijk Grondbedrijf Amsterdam,

[redacted]
5.1.2e

Doss.nr.: 5.1.2e
plannr. : 510.02
terrein : aan de H.J.E. Wenckebachweg

BERICHT VAN ACCEPTATIE

Ondergetekende (1)

handelend voor (2)

in zijn/haar kwaliteit van (3)

krachtens (4)

verklaart/verklaren zich akkoord met de erfpachtaanbieding, zoals gedaan door het Gemeentelijk Grondbedrijf van Amsterdam bij zijn brief ref.nr 9703899 van 31 juli 1997.
Voorts verklaart/verklaren ondergetekende(n) van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid (canon, vaste canon, afkoop 50 jaar, afkoop 100 jaar) gebruik te willen maken:

0 (5) niet vaste canon (reguliere canonbetaling).
0 (5) vaste canon (reguliere canonbetaling).
0 (5) afkoop 50 jarig erfpachttijdvak.
0 (5) afkoop tot 100 jaar verlengd erfpachttijdvak.

De waarborgsom, groot 5.1.2b zal binnen één maand na toezending van een daartoe strekkende nota met acceptgirokaart zijn gestort op postbankrekening nr. 4500062 van het Gemeentelijk Grondbedrijf van Amsterdam.

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de erfpachtakte te belasten: (7)

plaats:

dagtekening:
Handtekening(en)

---

(1) naam/namen ondergetekende(n)
(2) naam rechtspersoon
(3) vertegenwoordigingsbevoegdheid
(4) grondslag van deze bevoegdheid (statuten o.d. + artikel)
(5) aankruisen welke financieringsmogelijkheid is gewenst
(6) naam en adres notariskantoor

0001

GEB

Gemeentelijk Grondbedrijf *Amsterdam*

H.J.E. WENCKEBACHWEG
Uitgifte aan Winter & Winter 1089147

d.d. 24-07-97	schaal 1:500	calq. AO.M58
get. a.r.w.	dos. 5.1.2e	opdr. 219

c:\orcad\orcad97\uitg\9700219.dgn Jul. 24, 1997 15:54:02