

Artikel 5.1.2 sub b Woo: de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen.

Artikel 5.1.2 sub e Woo: eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Date : 14-4-2022 19:05:52

From : 5.1.2.e

To : 5.1.2.e

Cc : 5.1.2.e

Subject : Re: [EXT] RE: Cityhold wijziging erfpachtakte P159

Attachment : 54 image001.png;54 image002.png;

Wat mij betreft ook akkoord

Gr

5.1.2.e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

Van: 5.1.2.e

Verzonden: Thursday, Apr 14, 2022 5:12:23 PM

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: [EXT] RE: C tyho d w jz g ng erfpachtakte P 59

Dag 5.1.2.e

L jkt m j pr ma om d t zo af te spreken

Groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: donderdag 14 apr 2022 17:12

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: [EXT] RE: C tyho d w jz g ng erfpachtakte P 59

A en,

Op verzoek van de advocaat van C tyho d s er nog een z n aan toegevoegd D t om te onderstrepen dat de vr jwar ng n et z et op c a ms d e het gevo g z jn van b jvoorbee d de gebrekk ge aan eg van de bouwweg, o d , waardoor omwonenden schade zouden jden De bouwweg s mmers n opdracht van de gemeente s aange egd

Ons adv es s om h ermee n te stemmen De advocaat van C tyho d s over gens ook nog n afwacht ng van akkoord van C tyho d Dus pas na n stemm ng van be de part jen s het rond

Tekst vr jwar ng

◆Cityhold vrijwaart de gemeente voor alle claims van derden die verband houden met of voortvloeien uit de sloop en bouwwerkzaamheden door of in opdracht van Cityhold op basis van de thans heroepelijke omgevingsvergunning met aanvraagnummer OLO 5680577. Onder deze vrijwaring valt ook planschadersico, welke afwikkeling wordt afgestemd met Cityhold.

De vrijwaring ziet uitdrukkelijk niet op claims van derden die verband houden met of voortvloeien uit werkzaamheden die door of namens de Gemeente worden uitgevoerd in of rondom het plangebied P159.◆

Me v e de jke g oe ,

5.1.2.e

5.1.2.e

D ec e Ju d sc e Zake

Bes uu & O ga sa e

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2.e

F 5.1.2.e

5.1.2.e

Ams e 1, 1011 PN Ams e dam

We kdage ma, d, wo, do, v

[p // a e ams e dam /ke s be e d /bed j svoe g /ju d sc / u sadvoca a / u sadvoca a /](#)

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** donderdag 14 apr 2022 12:33  
**Aan:** 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: [EXT] RE: C tyho d w jz g ng erfpachtakte P 59

Ho 5.1.2.e

Sorry voor late reactie, wat mij betreft akkoord

Er is geen panchadeverhaasovereenkomst, er is ook geen sprake van w jz g ng van het bestemmingsplan

Groet, 5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** donderdag 14 apr 2022 10:25  
**Aan:** 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: [EXT] RE: C tyho d w jz g ng erfpachtakte P 59  
**Urgentie:** Hoog

A en,

Zie hieronder het tekstvoorstel voor de vrijwaring. Wij gaan ervan uit dat dit akkoord is. Zo nee, laat het **voor 11 uur** weten

Vrijwaring

◆ *vrijwaring voor alle claims van derden die verband houden met of voortvloeien uit de sloop en bouw door of in opdracht van Cityhold van het complex PI 59 op basis van de thans herroepelijke omgevingsvergunning [met kenmerk]. Hieronder valt ook planschaderisico.* ◆

Tot slot, vroegen wij ons af of er een panchadeovereenkomst is met C tyho d

Me vriendelijke groet,

5.1.2.e  
5.1.2.e  
D ec je Ju d sc e Zake  
Bes u u & O ga sa e

**Gemeente Amsterdam**

T 5.1.2.e  
F 5.1.2.e  
5.1.2.e

Ams e 1, 1011 PN Ams e dam

We kdage ma, d, wo, do, v

[p // a e ams e dam /ke s be e d/bed j svoe g/ju d sc / u sadvooaa / u sadvooaa /](#)

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** donderdag 14 apr 2022 9:41  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: [EXT] RE: C tyho d w jz g ng erfpachtakte P 59

Dag 5.1.2.e

5.1.2.e heeft gisteravond gemiddeld dat er overeenstemming is over de prijs. Ik overleg zo met 5.1.2.e nog even over de bepaling omtrent de vrijwaring

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e  
5.1.2.e

Gemeente Amsterdam

T: 5.1.2.e  
M: 5.1.2.e  
F: 5.1.2.e  
[K.Horrevorts@amsterdam.nl](mailto:K.Horrevorts@amsterdam.nl)

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** donderdag 14 apr 2022 9:35  
**Aan:** 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** Re: [EXT] RE: C tyho d w jz g ng erfpachtakte P 59

Hoi 5.1.2.e

Heb je al overeenstemming met 5.1.2.e  
Is er al een update?

Gr  
5.1.2.e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** Wednesday, Apr 13, 2022 12:32:13 PM  
**Aan:** 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** Re: [EXT] RE: C tyho d w jz g ng erfpachtakte P 59

Zal ik doen,

super fijn voor de snelle actie

Bedankt

Gr  
5.1.2.e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** Wednesday, Apr 13, 2022 12:29:19 PM  
**Aan:** 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: [EXT] RE: C tyho d w jz g ng erfpachtakte P 59

Ho 5.1.2.e

Herb je een tekst voor de erfpachter, rege jij de commun cat e heromtrent r cht ng erfpachter?

Geachte @,

Herb j ontvangt u de aangepaste berekening voor de percee u tbred ng en bestemm ngs en bebouw ngsw jz g ng van het erfpachtrecht Pr nses  
renestraat 59 en 61 te Amsterdam (E3884/1)

Perceel	Perceelsuitbreiding	Meeleenheid	Eenheids-prijs	Deprec.	factor onbebouwd	Erfpacht-grondwaarde	Geïndexeerde erfpacht-grondwaarde	Canon
-	Terras (niet overdekt) t.b.v. horeca	59 m² kavel	5.1.2.b	1	0,25	5.1.2.b	5.1.2.b	5.1.2.b
-	Onbebouwd t.b.v. kantoorruimte en horeca	1.288 m² kavel		1	0,25			

Perceel	Bestemmings-/ bebouwingwijziging	Meeleenheid	Eenheids-prijs	Deprec.	factor onbebouwd	Erfpacht-grondwaarde	Geïndexeerde erfpacht-grondwaarde	Canon
<b>Nieuwe bestemming:</b>								
-	Kantoorruimte 100%	11.516 m² bvo	5.1.2.b	1,00	n.v.t.	5.1.2.b	5.1.2.b	
-	Kantoorruimte 100% (nieuw)	7.679 m² bvo		0,90	n.v.t.			
-	Horeca (souterrain)	359 m² bvo		0,90	n.v.t.			
-	Terras (niet overdekt) t.b.v. horeca	113 m²		0,90	0,25			
-	Fietsenstalling (souterrain)	433 m² bvo		0,90	n.v.t.			
-	Parkeren bij kantoor (hall verdiept)	80 p.p.		0,90	n.v.t.			
<b>s.totaal</b>							<b>5.1.2.b</b>	
<b>Oude bestemming:</b>								
-	Kantoorruimte 100%	11.516 m² bvo	5.1.2.b	1,00	n.v.t.	5.1.2.b	5.1.2.b	
-	Kantoorruimte 100% (souterrain)	2.848 m² bvo		1,00	n.v.t.			
-	Parkeren bij kantoor (maatveen)	64 p.p.		1,00	n.v.t.			
<b>s.totaal</b>							<b>5.1.2.b</b>	
<b>Meerwaarde</b>							<b>5.1.2.b</b>	
<b>Canonverhoging</b>								<b>5.1.2.b</b>
<b>Totale Meerwaarde</b>							<b>5.1.2.b</b>	
<b>Canonverhoging totaal</b>								<b>5.1.2.b</b>
<b>Huidige canon</b>								
<b>Totaal</b>								<b>5.1.2.b</b>
<b>Nieuwe canon</b>								

De afkoopsom berekening zet er als volgt uit

1. Ingangsdatum lopend tijdvak	1.	01-06-1972
2. Einddatum lopend tijdvak	2.	01-06-2072
3. Datum afkoop	3.	01-06-2022
4. Einddatum afkoop	4.	01-06-2072
5. Canonpercentage	5.	n.v.t.
6. Indexpercentage	6.	1,00%
7. Disconteringsvoet	7.	4,50%
8. Boekwaarde	8.	
9. N.v.t.	9.	
10. Canon zes maanden voor datum afkoop	10.	<b>5.1.2.b</b>

Berekening afkoopsom lopend tijdvak: AB 1966 5 jaar canon index

	Canon	correctie factor (f)	factor J	afkoopfactor	afkoop periode	afkoopsom
zes maanden v. datum afkoop	5.1.2.b	1	0,989	24,4209	50,00 jr.	5.1.2.b
<b>totaal</b>						<b>5.1.2.b</b>

De bestemmingsomschrijvingen zoals opgenomen in onderstaande berekening zijn niet de daadwerkelijke bestemmingsomschrijvingen, in de berekening is een verkorte omschrijving opgenomen. De definitieve bestemmingsomschrijvingen zullen worden opgenomen in de uiteindelijke erfpachtaanbieding. Een wijziging in het aantal of de bestemming kan tot een andere uitkomst leiden. De genoemde grondwaarden zijn gebaseerd op het prijspeil van 2020. Voorts zijn deze bedragen gebaseerd op de (canon)percentages van het derde kwartaal van 2020. Voor de berekening zijn wij u tegegaan van een niet-BTW betaalde waarde.

De aanwinstende afkoopsom bedraagt **5.1.2.b**

Met dank aan onze berekenaars/controleurs en **5.1.2.b**

Groet,

**5.1.2.b**

Van: **5.1.2.e**

Verzonden: woensdag 13 apr 2022 12:08

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: Re: [EXT] RE: C tyho d w jz g ng erfpachtakte P 59

Ik heb zojuist 5.1.2.e gesproken en hij gaf aan als hij voor 13.00 inzicht heeft in de afkoopsom dat hij dan van mening is dat Ier geen extra tijd aangevraagd hoeft te worden

Gr

5.1.2.e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

Van: 5.1.2.e

Verzonden: woensdag, apr 13, 2022 11:32 AM

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: FW: [EXT] RE: Cityho d || wijziging erfpachtakte PI59

A en,

Z e onderstaand ber cht Het eerste punt (formu er ng vr jwar ng) zou k nog even w en fnteunen, maar vo gens m j w C tyho d hetze fde a s w j (p anschader s co?)

Het tweede punt s een og sch voorbehoud C tyho d w eerst weten wat de extra meters kosten

Anders nog even bespreken?

Groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e

Verzonden: woensdag 13 apr 2022 10:32

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: [EXT] RE: C tyho d w jz g ng erfpachtakte P 59

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Ik heb onderstaande besproken met C tyho d. We hebben daar nog twee opmerk ngen over:

- Ten aanz en van de vr jwar ng zouden w j graag w en aans u ten b j de vr jwar ng voor "*claims van derden met betrekking tot het bouwen door Cityhold op basis van de herroepelijke omgevingsvergunning*". Zoa s ju e bekend s er een bru kbare doch herroep e jke omgevingsvergunning. Vanu t dat perspect ef s er vanu t C tyho d geen str jd met pub ekrechte jke rege gevng. Dat zou hoogu t anders z jn a s een bestuursrechter zou orde en dat (onderde en van) de omgevingsvergunning toch str jd g z jn met d e rege gevng. C tyho d s u teraard bere d de eventue e schade d e dan ontstaat doordat reeds gebouwd s op bas s van de herroep e jke omgevingsvergunning, te vergoeden. De hu d ge term no og e doet voorkomen a sof C tyho d nu a bouwt n str jd met pub ekrechte jke rege gevng. Dat s geensz ns het geva .
- Ten aanz en van de terrasmeters wordt a s het goed s e nde ochtend een n euwe bereken ng gedee d. W j w en d e bereken ng even afwachten voordat we fnaa akkoord gaan.

Het jkt me goed dat k de rechtbank a vast be om ons nog ets anger de t jd te geven vandaag, want k ga ervan u t dat we u t be de punten komen. Eens?

De p ann ng s wat ons betreft akkoord. C tyho d za voor e nde vo gende week kunnen accepteren a s de erfpachtaanb ed ng u ter jk 20 apr wordt aangeverd. De notar s za dan u ter jk 24 me (maar zo moge jk eerder) een conceptakte aan everen zodat er vo doende t jd rest om een en ander te bestuderen en te bespreken.

Vr ende jke groet,

5.1.2.e

**HOUTHOFF**

5.1.2.e

ADVOCaat COUNSEL

T 5.1.2.e

T 5.1.2.e

M 5.1.2.e

E 5.1.2.e

[www.houthoff.com](http://www.houthoff.com)

**From:** 5.1.2.e  
**Sent:** dinsdag 12 apr 2022 14:38  
**To:** 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e  
**Subject:** [EXT] RE: C tyho d w jz g ng erfpachtakte P 59

**CAUTION:** This email originated from outside of the organization. Do not click links or open attachments unless you recognize the sender and know the content is safe.

Beste 5.1.2.e

De gemeente heeft nog enkele opmerkingen bij het voorstel zoals dat door jou is weergegeven. In je mail van 11 april heb de aanvragen cq wijzigingen in het voorstel heronderin rood/met doorhalen weergegeven. Indien C tyho d deze aanvragen cq wijzigingen accepteert, gaat de gemeente akkoord met het passeren van de erfpachtakte voor 30 juni 2022. Het is wat de gemeente betreft ook niet nodig om hiervoor een aparte vaststellingsovereenkomst te sluiten, de herondergenoemde voorwaarden kunnen worden verwerkt in de herziene erfpachtaanbieding.

We horen graag jullie reactie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e  
5.1.2.e  
Directie Juridische Zaken  
Bestuur en Organisatie

Gemeente Amsterdam

T: 5.1.2.e  
M: 5.1.2.e  
F: 5.1.2.e  
5.1.2.e

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** maandag 11 apr 2022 13:34  
**Aan:** 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** C tyho d w jz g ng erfpachtakte P 59

Beste 5.1.2.e

Goed om vorige week nog gesproken te hebben. Jullie voorstel heb ik met C tyho d besproken.

Het is goed te horen dat de Gemeente bereid is de erfpachtakte (ruimte) voor 30 juni 2022 te passeren door de notaris. De voorwaarden die daaraan verbonden worden door de Gemeente zijn akkoord met de volgende verstande dat:

- C tyho d instemt met de overige voorwaarden zoals opgenomen in de erfpachtaanbieding d.d. 31 maart 2022.
- ~~Partijen~~ C tyho d instemt met het ongewijzigd laten van de erfpachtakte en de daarin opgenomen privaatrechtelijke toestemming voor de perceelsgewijziging alsmede de bebouwingsgewijziging bestemmings-/bebouwingsgewijziging en perceelsubdivisie ongewijzigd laten, ~~en~~ ~~en~~ ~~en~~ ~~na~~ ~~akte~~ ~~passering~~ onverhoopt zou blijken dat de publiekrechtelijke toestemming daarbij achterblijft ( ~~ees:~~ ~~omgevingsvergunning~~ wordt niet ~~de~~ ~~geheel~~ of op onderdeel ~~de~~ ~~onherroepelijk~~ ).
- C tyho d bereid is de Gemeente te vrijwaren ~~vr~~ ~~ju~~ ~~wa~~ ~~ar~~ ~~t~~ voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de (erfpacht)overeenkomst voortvloeiende uit of verband houdend met het bouwen in strijd met publiekrechtelijke regelgeving.
- C tyho d gaat bovendien akkoord met een naca cu at e aan de hand van de daadwerkelijk gemaakte meters zoals dat nu in de erfpachtaanbieding en conform vastbesteding opgenomen. In dat kader ~~s~~ ~~tussen~~ ~~G&S~~ ~~en~~ ~~5.1.2.e~~ ~~nog~~ ~~we~~ ~~contact~~ ~~geweest~~ ~~over~~ ~~de~~ ~~terras~~ ~~meters~~. Op p. 6 onder C, "Bestemming en bebouwing", gedachtestreep 5 van de erfpachtaanbieding d.d. 31 maart 2022 staat ten aanzien van de bestemming van de gewijzigde erfpachtperceel en tezamen: "niet overdekt terras ten behoeve het restaurant van maximaal 100 m<sup>2</sup>"; dat dient ~~vo~~ ~~gens~~ ~~een~~ ~~op~~ ~~g~~ ~~a~~ ~~v~~ ~~e~~ ~~na~~ ~~mens~~ ~~de~~ ~~erfpachter~~ 172 m<sup>2</sup> te zijn nu het terras ook deels op de huidige erfpacht wordt gemaakt. In de definitieve herziene erfpachtaanbieding ~~zou~~ ~~za~~ ~~dat~~ ~~moeten~~ ~~worden~~ ~~opgenomen~~, ~~n~~ ~~e~~ ~~t~~ ~~a~~ ~~een~~ ~~op~~ ~~vo~~ ~~orm~~ ~~de~~ ~~p~~ ~~e~~ ~~k~~ ~~in~~ ~~de~~ ~~a~~ ~~a~~ ~~n~~ ~~b~~ ~~e~~ ~~d~~ ~~i~~ ~~ng~~ ~~ma~~ ~~ar~~ ~~o~~ ~~ok~~ ~~da~~ ~~ar~~ ~~voor~~ ~~b~~ ~~j~~ ~~de~~ ~~bestemmings-/bebouwingsgewijziging~~ en bij de perceelsubdivisie (het terras valt immers volgens opgave G&S voor 113 m<sup>2</sup> binnen de grenzen van het huidige erfpachtrecht en voor 59 m<sup>2</sup> op het terrein van de perceelsubdivisie). Deze wijziging qua programma heeft gevolgen voor de canonverhoging en aanvullende afkoopsum, er zullen nieuwe erfpachtberekeningen opgesteld moeten worden. De uitwerking hiervan wordt in de herziene erfpachtaanbieding opgenomen. De bepaling over naca cu at e van meters uit de oorspronkelijke erfpachtaanbieding op p. 7 blijft uiteraard van kracht.
- Op pagina 3 van de erfpachtaanbieding ten aanzien van de schriftelijke toestemming van de Gemeente voor overdracht van het erfpachtrecht voor gebruik van de nieuwbouw wordt toegevoegd: "welke schriftelijke toestemming niet op onredelijke gronden zal worden onthouden en waarover uiterlijk binnen zes weken binnen een redelijke termijn na een verzoek daartoe van de erfpachter zal worden verstrekt. beslist door de gemeente." In dit kader bevestigen wij graag nogmaals dat verkoop niet voor de hand ligt, maar met oog op de financiële zekerheid van zekerheids moeten worden verkregen dat als de verkoop voor gebruik van de orde, de verkoop binnen afzienbare tijd kan plaatsvinden.

- De toevoeging op de laatste pagina (Indien en voor zover de Omgevingsvergunning niet onherroepelijk wordt en wordt vernietigd dan we ngetrokken, heeft ieder der partijen het recht de tussen u en de gemeente tot stand gekomen overeenkomst te ontbinden. Al e daarmee gepaard gaande kosten komen voor uw rekening, onverminderd het recht van de gemeente schadevergoeding te vorderen.) zou dan moeten komen verva en omdat de niet meer relevant is met het passeren van de akte onder de hiervoor genoemde voorwaarden.

Met oog op de financiering van de afkoop van de erfpacht, zouden wij graag de volgende plannen wij en aanhouden:

1. 15 20 apr 2022: uiterlijk ontvangst definitieve herziening Erfpachtaanb ed ng **NB**: dit mede get op Goede Vrijdag en Pasen. Tevens dient de aanb ed ng op onderdelen aangepast te worden en de nieuwe erfpachtberekeningen te worden gemaakt.
2. 22 apr 2022: aanvaarding herziening Erfpachtaanb ed ng door Cytus d **NB**: later kan ook, mits binnen de gedghe dstermijn van de herziening (1 maand) wordt geaccepteerd.
3. 31 me 2022: concept-erfpachtakte gereed; **NB**: de gemeente heeft ten minste 2 weken nodig om de concept akte inhoudelijk te kunnen te beoordeelen en evt. na wijzigingen door de notaris n.a.v. gemaakte opmerkingen op de conceptakte daarmee niet te stemmen. Zekerheidsheft een week extra. Dus graag concept gereed op 24 me 2022.
4. 15 jun 2022: uiterlijke datum passeren erfpachtakte

Uiteraard zijn wij graag beschikbaar voor overleg. En bij akkoord zou dit in de Erfpachtaanb ed ng kunnen worden verwerkt ter bevestiging van de afspraken. Een aparte vaststellingsovereenkomst is dan niet meer nodig maar ik verneem graag als u er anders over denkt.

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

## HOUTHOFF

5.1.2.e  
ADVOCaat COUNSEL

T 5.1.2.e  
T 5.1.2.e  
M 5.1.2.e  
E 5.1.2.e  
[www.houthoff.com](http://www.houthoff.com)

\*\*\*\*\*

This communication is sent to you from Houthoff Coöperatief U.A. This email and its contents are for the use of the addressee only and may be confidential or privileged. Unauthorised use, disclosure or copying is strictly prohibited. If you are not the addressee, please notify us immediately. Houthoff is the trade name of Houthoff Coöperatief U.A., a Dutch law firm based in Amsterdam and registered with the Amsterdam Chamber of Commerce as no. 34216182. Houthoff's general terms and conditions, which stipulate a limitation of liability, the applicability of Dutch law and the exclusive jurisdiction of the District Court of Amsterdam, the Netherlands, are applicable to all services performed. The general terms and conditions are available on request and at [www.houthoff.com](http://www.houthoff.com).

\*\*\*\*\*

De gemeente Amsterdam heeft naar op ma edens ver en genen zorgvuldige afhandeling van e-mail verkeer als deze e-mail niet voor u bestemd, aad dan we enaan de afzender en verwijderder de e-mail. Voor meer informatie [www.amsterdam.nl/proc a mer](http://www.amsterdam.nl/proc a mer)

\*\*\*\*\*

This communication is sent to you from Houthoff Coöperatief U.A. This email and its contents are for the use of the addressee only and may be confidential or privileged. Unauthorised use, disclosure or copying is strictly prohibited. If you are not the addressee, please notify us immediately. Houthoff is the trade name of Houthoff Coöperatief U.A., a Dutch law firm based in Amsterdam and registered with the Amsterdam Chamber of Commerce as no. 34216182. Houthoff's general terms and conditions, which stipulate a limitation of liability, the applicability of Dutch law and the exclusive jurisdiction of the District Court of Amsterdam, the Netherlands, are applicable to all services performed. The general terms and conditions are available on request and at [www.houthoff.com](http://www.houthoff.com).

\*\*\*\*\*