DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bezaanjachtplein 255, AMSTERDAM



Winkel

Beschrijving

Bezaanjachtplein 255 ca. 109 m² (begane grond) Verhuurd € 20.400 per jaar. Huurcontract is op te vragen bij de makelaar.

De unit is centraal gelegen in Amsterdam Noord, aan het Bezaanjachtplein. In de Banne is een compleet nieuw wijk- en winkelcentrum gerealiseerd, het Banne Centrum.
Met ruim 7500 m2 aan winkels en horeca voorziet het centrum de dagelijkse behoefte van de bewoners van de Banne. Van kleinere speciaalzaken tot grote ketens. Om in die behoefte verder te kunnen voorzien zijn er nog enkele winkelunits beschikbaar voor diverse ondernemers. Een uitgelezen kans voor u in een verzorgingsgebied met ca. 13.000 bewoners!

In het winkelcentrum zijn grote namen gevestigd als Kruidvat, Blokker, Zeeman, Lidl, Plus, Dirkx Drogist en Primera.

Verkoopinformatie

Status	Niet gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 18 juni 2018
Inzet	maandag 18 juni 2018 vanaf 16:30
Afslag	maandag 18 juni 2018 vanaf 16:30
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Buma | Algera Notariaat Prins Hendriklaan 27-29 1075 AZ Amsterdam T: 020 305 89 22 F: 020 305 89 33 E: info@banotariaat.nl De Eerste Amsterdamse Entrepotdok 25 1018 AD Amsterdam T: 020 214 89 98 E: info@eersteamsterdamse.nl
Behandelaar	Dhr. Mr. A. Buma
Bezichtiging	Op afspraak met de makelaar.
Lasten	

Kenmerken

Woningtype	Winkel
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: ERA van de Steege Amsterdam West (contactpersoon is Dhr. R. Veltman) Osdorpplein 405 1068 SZ Amsterdam T: 020 610 01 51 E: roy.v@vandesteege.nl
Soort eigendom	
Gebruik	Verhuurd











Financieel

Inzetpremie	€ 2.500 exclusief BTW ten laste van verkoper.






Beleef het in de Banne
banne


ZEEMAN

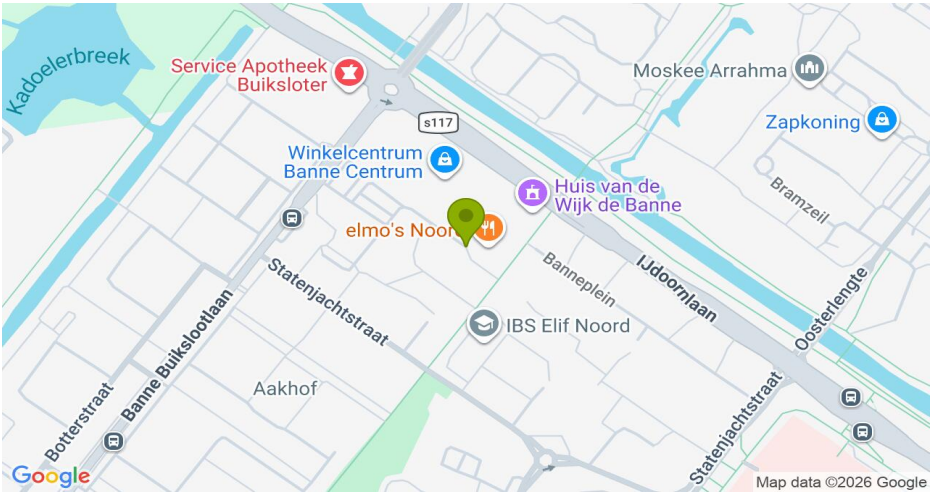

banne




banne
PASFOTO'S






Kadoelerbreek
Service Apotheek Buiksloter
Moskee Arrahma
Zapkoning
s117
Winkelcentrum Banne Centrum
Huis van de Wijk de Banne
Bramzeil
elmo's Noord
Banneplein
IJdoornlaan
Oosterlengte
Statenjachtstraat
IBS Elif Noord
Aakhof
Botterstraat
Banne Buikslootlaan
Statenjachtstraat
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Bijlage

43126_Eigendomsinformatie AMSTERDAM AM AM 992 A11.pdf

kadaster

BETREFT
Amsterdam AM 992 A11

UW REFERENTIE
255

GELEVERD OP
23-04-2018 - 10:26

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11004992894

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
20-04-2018

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
16-04-2018

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amsterdam AM 992 A11 Kadastrale objectidentificatie : 011740099210011 Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'
Locatie	Bezaanjachtplein 255 1034 CR Amsterdam Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
Omschrijving	Bedrijvigheid (detailhandel)
Koopsom	€ 185.497 **Koopjaar** 2016
Vereniging van eigenaren	VERENIGING VAN EIGENAARS COMMERCIELE RUIMTEN GEBOUW DE BANNE GELEGEN AAN HET BEZAANJACHTPLEIN TE AMSTERDAM MET DE VERKORTE NAAM VVE BANNE CENTRUM
Ontstaan uit	Amsterdam AM 556
	Amsterdam AM 781
	Amsterdam AM 987
	Amsterdam AM 992 A3
	Amsterdam AQ 2462

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (1.1)**		
	Zakelijk recht betrokken in ondersplitsing		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 60136/20	**Ingeschreven op**	28-06-2011
Overige stukken	Hyp4 62368/82	**Ingeschreven op**	24-12-2012
	Hyp4 60136/150	**Ingeschreven op**	29-06-2011
	Hyp4 62741/163	**Ingeschreven op**	03-04-2013
Naam gerechtigde	Gemeente Amsterdam AM		
Adres	Amstel 1 1011 PN AMSTERDAM		

kadaster

BETREFT
Amsterdam AM 992 A11

UW REFERENTIE
255

GELEVERD OP
23-04-2018 - 10:26

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11004992894

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
20-04-2018

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
16-04-2018

BLAD
2 van 2

Postadres	Postbus 202 1000 AE AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	34366966 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 69652/199	**Ingeschreven op**	16-12-2016
Naam gerechtigde	HBI Beheer B.V.		
Adres	Veursestraatweg 96 2265 CG LEIDSCHENDAM		
Statutaire zetel	LEIDSCHENDAM		
KvK-nummer	59717491 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Wijziging t.a.v. de erfpachtvoorwaarden en/of -canon		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 60136/26	**Ingeschreven op**	28-06-2011
Overig stuk	Hyp4 60136/150	**Ingeschreven op**	29-06-2011

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met het Klantcontactcenter.

Bijlage

43126_Energielabel Bezaanjachtplein 255.pdf

Bezaanjachtplein 255
1034 CR Amsterdam



EnergieLabel

voor utiliteitsgebouwen

Onafhankelijkheid en objectiviteit
Perfectkeur B.V. garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij het door haar uitgevoerde onderzoek.
Perfectkeur B.V. verklaart geen enkele commerciële binding te hebben met aannemers, makelaars of welke tussenpersoon dan ook, die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden.

Verklaring en aansprakelijkheid
De gegevens en beoordelingen welke in deze rapportage zijn opgenomen, zijn door Perfectkeur B.V. naar beste kennis en weten onderzocht en zo getrouw mogelijk weergegeven. Perfectkeur B.V. is evenwel nimmer aansprakelijk voor een onjuiste en/of onvolledige rapportage, noch voor de gevolgen van, door haar in het kader van een opdracht, gemaakte fouten. Behoudens opzet of daarmee gelijk te stellen grove schuld.

Bij schade door opzet of grove schuld dient dit schriftelijk en wel binnen maximaal 6 maanden na rapportagedatum te worden aangetoond. Deze rapportage heeft een geldigheid van 6 maanden na inspectiedatum.

Elke en alle overige aansprakelijkheidsstellingen en/of schadeclaims worden door Perfectkeur B.V. nadrukkelijk van de hand gewezen.

Opdrachtgever	AM Real Estate Development Postbus 4052 3502 HB UTRECHT

Adviesbureau	Perfectkeur B.V.
Adres	Postbus 38 3340AA Hendrik-Ido-Ambacht
Telefoon	0786849750
Email	info@perfectkeur.nl
Adviseur	P.A. Gorissen
Adviseursnummer	5386
Handtekening	

Samenvatting

In dit rapport wordt het energielabel voor uw gebouw beschreven. Dit rapport bestaat uit een beoordeling van de huidige staat van uw gebouw. Aan dit rapport ligt een uitgebreid onderzoek ten grondslag. Uw gebouw is door een vakman geïnspecteerd, eventuele bouwtekeningen en bestekken zijn bestudeerd en alle benodigde gegevens zijn in een geattesteerd computerprogramma ingebracht. Voorts is de energetische prestatie van de huidige situatie geanalyseerd.

Het gebouw met het adres Bezaanjachtplein 255 te Amsterdam heeft het energielabel **A** (EI = 0,94). Hierbij staat een A++ label voor een zeer energiezuinig gebouw en een G-label voor een zeer onzuinig gebouw.

Inhoudsopgave

Samenvatting ... 3
Inhoudsopgave ... 4
1 Inleiding ... 5
1.1 Opdracht en doelstelling ... 5
1.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden ... 5
1.3 Werkwijze ... 5
1.4 Leeswijzer ... 5
2 Beschrijving van het gebouw ... 6
2.1 Inleiding ... 6
2.2 Algemene gegevens ... 6
2.3 De klimaatinstallatie(s) ... 6
2.4 De bouwkundige constructies ... 9
2.5 De energiesector(en) ... 10
3 Het energielabel ... 13
Bijlage: Energielabel gebouw ... 14

1 Inleiding

1.1 Opdracht en doelstelling

De opdracht is om voor het gebouw het energielabel en het energiegebruik vast te stellen.

1.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

De toegestuurde documenten, het intakeformulier en de gebouwopname worden als uitgangspunt genomen voor dit advies. Als randvoorwaarde wordt gesteld dat het gehele gebouw geïnspecteerd kan worden en het intakeformulier ingevuld geroutineerd is.

1.3 Werkwijze

Nadat de benodigde gegevens van het gebouw ontvangen zijn wordt middels een bureauonderzoek de nodige informatie geïnventariseerd. Mogelijk komen hieruit nog een aantal aanvullende vragen. Hierna zal de gebouwopname plaatsvinden waar de nog ontbrekende gegevens verzameld en de toegestuurde gegevens gecontroleerd worden. Na de gebouwopname worden de gegevens verwerkt tot een energie label.

1.4 Leeswijzer

In dit rapport vindt u het energielabel voor uw gebouw. Eerst wordt in hoofdstuk 2 de huidige staat van het gebouw beschreven. In dit hoofdstuk vindt u een overzicht van de klimaatinstallaties, de bouwkundige constructies en de energiesectoren voor het energie-onderzoek.

Voorts komt in hoofdstuk 3 het energielabel aan bod. Het energielabel is verplicht bij verhuur en verkoop van het gebouw.

2 Beschrijving van het gebouw

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de technische gegevens beschreven van het gebouw. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de klimaatinstallaties, de bouwkundige constructies en energiesectoren. Deze drie onderdelen bepalen samen de energetische kwaliteit van uw gebouw.

2.2 Algemene gegevens

Het energie label heeft betrekking op het gebouw met onderstaande gegevens:

Tabel 1 Algemene gegevens van het gebouw

Adres	Bezaanjachtplein 255 1034 CR Amsterdam
SBI-code	47
Bouwjaar	2013
Inspectiedatum	3 februari 2016

2.3 De klimaatinstallatie(s)

2.3.1 Overzicht klimaatinstallaties

Eén of meerdere klimaatinstallaties hebben als taak het gebouw behaaglijk te houden. Voor dit energieonderzoek is het gebouw in één of meerdere energiesectoren onderverdeeld. Elke energiesector is aangesloten op een klimaatinstallatie. De kwaliteit van de klimaatinstallatie bepaalt voor een belangrijk deel uw energiegebruik. In Tabel 2 wordt een overzicht gepresenteerd van de klimaatinstallaties in het gebouw. In de volgende sub-paragrafen worden deze installaties nader omschreven.

Tabel 2 Overzicht klimaatinstallaties in het gebouw

Klimaatinstallatie	Opp. [m²]	Vent	Verw	Koel	Tap	Bev	Zon
Installatie 1	104,0	Mechanische afzuiging	X		X		

2.3.2 Ventilatievoorzieningen

Ventilatie is noodzakelijk voor een gezond gebouw. Naast aanvoer van verse lucht, kan de ventilatielucht ook worden gebruikt om het gebouw te verwarmen, koelen of bevochtigen. Ventilatie kan op natuurlijke wijze bijvoorbeeld met te openen ramen of luchtroosters plaatsen. Daarnaast kunnen ook ventilatoren worden ingezet, men spreekt dan van een mechanisch ventilatiesysteem. Wanneer sprake is van zowel mechanische toevoer als afvoer, dan is er warmteterugwinning mogelijk: de warmte uit de afvoerlucht kan worden gebruikt om de toevoerlucht voor te verwarmen. In Tabel 3 wordt het ventilatiesysteem van het gebouw samengevat.

Tabel 3 Ventilatievoorzieningen in het gebouw

Klimaatinstallatie	Systeem	Voorziening in gevel	Warmteterugwinning
Installatie 1	Mechanische afzuiging	Open pui	Geen

2.3.3 Ruimteverwarming

Om de ruimtes in het gebouw te verwarmen, is er een warmte-opwekker nodig. Voorts moet de warmte naar de ruimtes worden gedistribueerd, waar het doormiddel van bijvoorbeeld radiatoren, convectoren of luchtroosters wordt afgegeven. In Tabel 4 vindt u de belangrijkste gegevens van de verwarmingsinstallatie.

Tabel 4 Ruimteverwarming in het gebouw

Klimaatinstallatie	Opwekking	Distributie	Pompregeling
Installatie 1	Warmtelevering door derden	Water	Zonder reg./anders

2.3.4 Ruimtekoeling

In veel utiliteitsgebouwen is koeling aanwezig om te voorkomen dat het gebouw in de zomer te warm wordt. Net als bij ruimteverwarming, moet voor ruimtekoeling de koude worden opgewekt en getransporteerd naar de gekoelde ruimtes (zie Tabel 5).

Tabel 5 Ruimtekoeling in het gebouw

Klimaatinstallatie	Opwekking	Distributie	Pompregeling
Installatie 1	Geen koeling		

2.3.5 Warm tapwater

Voor het bereiden van warm tapwater kunnen allerlei opwekkers worden gebruikt. Hoe verder de tappunten van deze opwekker verwijderd zijn, hoe meer energie verloren gaat in de warmwaterleidingen. In Tabel 6 wordt de warm tapwaterinstallatie beschreven.

Tabel 6 Warm tapwaterbereiding in het gebouw

Klimaatinstallatie	Opwekking	Distributie
Installatie 1	Elektrische boiler	Tappunten binnen 3 meter

2.3.6 Bevochtiging

In sommige gebouwen vindt bevochtiging van de lucht plaats. Hiervoor zijn verschillende systemen beschikbaar. In Tabel 7 worden gegevens voor de eventuele bevochtiging van het gebouw weergegeven.

Tabel 7 Bevochtiging in het gebouw

Klimaatinstallatie	Systeem	Distributie	Vochtterugw.
Installatie 1	Geen bevochtiging		

2.3.7 Zonne-energie

Het laatste onderdeel van de klimaatinstallatie is zonne-energie. Hieronder worden zonnecollectoren (thermisch) en zonnepanelen (elektrisch) beschouwd. In Tabel 8 worden de zonnesystemen van het gebouw opgesomd.

Tabel 8 Zonne-energie toegepast in het gebouw

Klimaatinstallatie	Opp. [m^2]	Systeem	Specificatie
-			

2.4 De bouwkundige constructies

Gevels, ramen, vloeren, daken en deuren zijn allemaal bouwkundige constructies. De isolatiewaarde van een constructie bepaalt voor een aanzienlijk deel hoeveel warmte uit het gebouw naar buiten kan ontsnappen. Bij een hogere isolatiewaarde is minder verwarmingsenergie benodigd, maar kan wel de koelbehoefte vergroten.

In de Tabel 9 vindt u de thermische eigenschappen van de bouwkundige constructies van het gebouw. De Rc-waarde wordt gebruikt voor dichte constructies: hoe hoger de waarde, hoe hoger de isolatiegraad. Voor ramen (en soms voor dichte constructies) wordt de U-waarde gehanteerd: hoe lager de U-waarde, hoe hoger de isolatiegraad. Tenslotte staat de ZTA-waarde voor het percentage zonlicht dat door een raam naar binnen kan komen.

Tabel 9 Bouwkundige constructies in het gebouw

Constructie	Type	Rc [m^2K/W]	U [m^2K/W]	ZTA [%]
Vloer 2013	Vloer	3,50		
Gevel 2013	Wand	3,50		
Deur hout	Deur	0,12		
Raam ht/hr++/gl	Raam		1,80	60

Voor het bepalen van het energiecertificaat voor het gebouw, moet het ISSO beslisdiagram worden toegepast op de bouwkundige constructies. In Tabel 10 worden de beslissingen per constructie samengevat.

Tabel 10 Verantwoording ISSO-beslisdiagram voor constructies

Constructie	Beslissingen		
Vloer 2013	Isolatie onbekend	Bouwperiode >=2013	
Gevel 2013	Isolatie onbekend	Bouwperiode >=2013	
Deur hout	D01 Deur		
Raam ht/hr++/gl	Hout of kunststof	HR++ glas	

2.5 De energiesector(en)

Energiesectoren zijn groepen van ruimtes in het gebouw. Een gebouw kan worden onderverdeeld in één of meerdere sectoren. In een energiesector komt alles samen. Elke sector heeft zijn eigen gebruiksfuncties, is aangesloten op een klimaatinstallatie, heeft allerlei bouwkundige constructies, apparaten en verlichting.

2.5.1 Organisatie en gebruik

De organisatie en het gebruik van het gebouw bepaald in belangrijke mate het energiegebruik van het gebouw. Bij een hoge personele bezetting, lange gebruikstijden, en hoge temperatuurinstellingen zal het energiegebruik hoog zijn. In Tabel 11 wordt de indeling in energiesectoren met de bijbehorende netto gebruiksoppervlaktes en gebruiksfuncties gepresenteerd.

Tabel 11 Overzicht energiesectoren met bijbehorende oppervlaktes en gebruiksfuncties

Energiesector	NVO [m²]	Gebruiksfunctie
Sector 1	104,0	Winkel

2.5.2 Afmetingen en constructies

In Tabel 13 vindt u alle afmetingen van de bouwkundige constructies in het gebouw met de bijbehorende oriëntaties en begrenzingen. De isolerende eigenschappen van deze constructies kunt u vinden in paragraaf 2.4 (de bouwkundige constructies).

Tabel 13 Afmetingen, oriëntaties en begrenzingen van de bouwkundige constructies

Energiesector	Opp [m^2]	Constructie	Orientatie	Begrenzing
Sector 1	104,0	Vloer 2013	Horizontaal	Kruipruimte
	9,9	Gevel 2013	Zuid-West	Onverwarmde naastliggende ruimte
	10,4	Raam ht/hr++/gl	Zuid-West	Onverwarmde naastliggende ruimte
	12,0	Raam ht/hr++/gl	Zuid-West	Onverwarmde naastliggende ruimte
	1,6	Deur hout	Zuid-West	Onverwarmde naastliggende ruimte

2.5.3 Klimatisering

Elke energiesector is aangesloten op een klimaatinstallatie. Tabel 14 biedt een overzicht van de energiesectoren en klimaatinstallaties. In dit overzicht wordt ook vermeld van welke installatie-onderdelen de energiesector gebruikmaakt. Voor meer informatie over de klimaatinstallaties, kunt u paragraaf 2.3 (De klimaatinstallatie(s)) raadplegen.

Tabel 14 Klimatisering van de energiesectoren

Energiesector	Klimaatinstallatie	Verw	Koel	Tap	Bev	Zon
Sector 1	Installatie 1	X		X		

Vervolgens geeft Tabel 15 het ventilatiesysteem en de bijbehorende ventilatievouden per energiesector weer. Een ventilatievoud van bijvoorbeeld 2,0 betekent dat in een uur evenveel verse lucht wordt ingeblazen als twee keer de inhoud van de energiesector. Het getal tussen haakjes geeft het ventilatievoud buiten gebruikstijden weer.

Tabel 15 Ventilatiegegevens van de energiesectoren

Energiesector	Systeem	Natuurlijke ventilatie [-/h]	Mechanische ventilatie [-/h]	Warmteterug-winning
Sector 1	Mechanische afzuiging	0,63 (0,00)	1,50 (0,00)	Geen

2.5.4 Verlichting

Tenslotte is het gebouw voorzien van verlichting. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie typen verlichting:

- Basisverlichting (zie Tabel 16), dit is de verlichting van de werkplekken, gangen, kantines en dergelijke. Deze verlichting staat aan tijdens gebruikstijden en geeft warmte af in het gebouw.

Tabel 16 Basisverlichting in de energiesectoren

Energiesector	Verlichtingsgroep	Perc. sector	Vermogen	Regeling
Sector 1	Groep	100,0 %	29,0 W/m2	Centraal aan/uit

3 Het energielabel

De Europese richtlijn ‘Energieprestatie voor gebouwen' (EPBD 2002/91/EC) stelt dat voor elk gebouw bij verandering van huurder of eigenaar transparantie over de energetische kwaliteiten gegeven moet worden. In Nederland is hiervoor het energiecertificaat opgesteld. Het energiecertificaat geeft de energetische kwaliteit van het gebouw weer met de energie-index en het bijbehorende energielabel. Het energielabel heeft een vergelijkbare vormgeving als de labels voor witgoed en auto's.

Met behulp van de geattesteerde EPA-U software van Vabi Software BV is het energielabel voor het gebouw berekend (zie Tabel 17). Hierbij is ook een lijst met standaard maatregelen opgenomen, waarmee het energielabel verbeterd zou kunnen worden.

Tabel 17 Het energielabel van het gebouw

Energielabel	A
Energie-index	0,94
Standaard maatregelen	- Toepassen zonwering - Toepassen spaarlampen en/of HF-verlichting met spiegeloptiekarmaturen - Toepassen veegschakeling, daglichtschakeling en/of aanwezigheidsdetectie voor verlichting - Toepassen kierdichting

Bijlage: Energielabel gebouw

Bijlage

43126_meetrapport13002_0_607_A3_winkels_dd_25-01-2013.pdf



interim bouwconsult
buro voor bouwmanagement

meetrapport

meetcertificaatno. 13.002.0.607.A3

betreft	: Bezaanjachtplein
gelegen	: Amsterdam Noord
bouwdeel	: Winkelruimten
in opdracht van	: Banne Binnen c.v.
datum	: 25 januari 2013
status	: definitief
type	: A
versie	: 0



Interim Bouwconsult b.v.
Van Houten Industriepark 23
1381 MZ Weesp
Postbus 250
1380 AG Weesp
telefoon (0294) 45 71 99
telefax (0294) 45 78 53
e-mail info@interimbouwconsult.nl
website www.interimbouwconsult.nl



inhoud

- voorwoord
- toelichting en definities op de meetnorm NEN 2580/C1 (nl)
- toelichting NTA 2581 (nl)
- toelichting meetrapport
- meetstaten
- bruto vloeroppervlak

Gerapporteerde gegevens mogen slechts worden gehanteerd voor het doel waarvoor zij volgens de in de opdracht beschreven werkzaamheden zijn vermeld. Het gebruiken van gegevens door opdrachtgever of derden voor andere doeleinden, geschiedt voor eigen risico.

Interim Bouwconsult b.v. kan niet aansprakelijk worden gesteld voor conclusies die anderen verbinden aan door ons verstrekte gegevens.

De metingen zijn verricht op basis van de in het meetrapport vermelde tekeningen en indien deze door of namens de opdrachtgever zijn verstrekt, zijn eventuele afwijkingen met de werkelijkheid niet voor risico van Interim Bouwconsult b.v

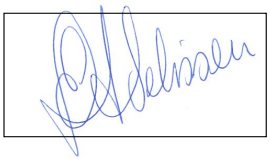
Niets uit dit rapport mag worden gebruikt, verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm op welke wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Interim Bouwconsult b.v.

© copyright 1998-2013 Interim Bouwconsult b.v.

voorwoord

Dit meetrapport is vervaardigd in opdracht van Banne Binnen c.v.. De meetresultaten zijn gebaseerd op de in het rapport vermelde tekeningen. Interim Bouwconsult b.v. verklaart dat de gerapporteerde meetgegevens voldoen aan de meetmethode en berekeningswijze zoals omschreven in de NEN 2580 (nl): mei 2007, inclusief correctieblad C1: 2008 (nl). Het meetrapport is opgesteld conform de door NEN uitgegeven NTA 2581 (nl): 'opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'; ICS 01.040.91;91.040.01, december 2011.

interim bouwconsult b.v.



ing. E.G.A. Selissen



ing. M. Keizer



Toelichting en definities op de meetnorm volgens NEN 2580/C1 (nl)

Al de in het meetcertificaat en meetrapport genoemde meetwaarden zijn gemeten volgens de bepalingsmethoden volgens de NEN 2580 "Oppervlakten en inhouden van gebouwen", mei 2007 welke de termen, definities en bepalingsmethoden voor de oppervlakten van terreinen met een bouwbestemming en voor de vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen daarvan geeft.

Van de gebruikte terminologie volgen hieronder de definities zoals deze gebruikt zijn in het meetrapport: de nummers verwijzen naar de desbetreffende artikelen in de norm welke geraadpleegd dient te worden indien een nadere toelichting of nadere informatie m.b.t. de te volgen berekeningsmethode en voorwaarden is gewenst.

2.1.1 ***Gebouwgebonden ruimte:*** Een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, met een netto-hoogte van tenminste 1,5m., dat geheel of gedeeltelijk door bouwkundige scheidingsconstructies begrensd wordt en waarvan de vloer of de overdekking een onderdeel vormt van de constructie van het gebouw.

2.1.6 ***Bouwlaag:*** Een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,5m. in hoogte verschillen.

3.2 ***Terreinoppervlakte:*** is de oppervlakte van een door kadastrale of andere grenzen bepaald perceel, voor zover dit bestemd of gebruikt is voor de plaatsing van één of meer gebouwen met het daarbij behorende niet te bebouwen terreingedeelte.

3.3 ***Bebouwde terreinoppervlakte:*** is de oppervlakte binnen de buitenomtrek van een gebouw ter hoogte van het maaiveld, voor zover deze oppervlakte binnen de terrein-oppervlakte is gelegen.

3.4 ***Onbebouwde terreinoppervlakte:*** is het gedeelte van de terreinoppervlakte dat niet als bebouwde terreinoppervlakte wordt aangemerkt.

3.5 ***Overbouwde terreinoppervlakte:*** is de som van de oppervlakten van de delen van een gebouw, die zich geheel boven het niveau van het maaiveld bevinden en daar niet mee gelijk liggen, voor zover deze oppervlakte binnen de terreinoppervlakte is gelegen.

3.6 ***Onderbouwde terreinoppervlakte:*** is de som van de oppervlakten van de delen van een gebouw, die zich geheel onder het niveau van het maaiveld bevinden en daar niet mee gelijk liggen op erboven uitsteken, voor zover deze oppervlakte binnen de terreinoppervlakte is gelegen.

4.2 ***Bruto-vloeroppervlakte:*** van een ruimte een groep van ruimten of van een gebouw is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande

scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw omhullen.

4.3 ***Netto-vloeroppervlakte:*** van een ruimte, een groep van ruimten of van een gebouw is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten of het gebouw.

4.4 ***Tarra-oppervlakte:*** van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de bruto-oppervlakte en de netto-oppervlakte van respectievelijk de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

4.5.1 ***Gebruiksoppervlakte:*** van een ruimte, een groep van ruimten of van een gebouw is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw omhullen.

4.6.1 ***Verhuurbare oppervlakte van een gebouw:*** is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte, groep van binnenruimten of gebouw omhullen. Waar gelijke gebouwfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie. Ter plaatse van raamopeningen in de opgaande scheidingsconstructies aan de buitengevels wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5m. boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

B.1.1 ***Installatie-oppervlakte:*** is de netto-vloeroppervlakte van de ruimten voor alle gebouwinstallaties.

B.1.2.1 ***Verticaal-verkeersoppervlakte:*** is de netto-vloeroppervlakte die worden ingenomen door alle tot een gebouw behorende binnenruimten en voorzieningen voor verticaal verkeer.

B.1.2.2 ***Horizontaal-verkeersoppervlakte:*** is gelijk aan de som van de gebruiks-oppervlakten van de binnenruimten, die per bouwlaag uitsluitend of hoofdzakelijk dienen voor de verkeersontsluiting of de verkeersafwikkeling.

B.1.3 ***Nuttige oppervlakte:*** is dat deel van de netto-vloeroppervlakte dat direct gericht is op de doelstelling en het gebruik van het gebouw of een deel daarvan. Dit is de som van de netto-vloeroppervlakten van alle binnenruimten van het gebouw, met uitzondering van de ruimten waarvan installatie-oppervlakte (B.1.1) en verkeersoppervlakte (B.1.2) worden bepaald.



Toelichting op NTA 2581: 2011 (nl) 'opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

NTA 2581 *Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580* kan worden gezien als een aanvulling op NEN 2580. De norm is opgesteld om op een eenduidige wijze een meetrapport op te stellen, met als doel een helder inzicht te krijgen in de resultaten en uitgangspunten van het meetrapport.

De NTA 2581 verlangt onder meer antwoord op de vraag wat het verschil is tussen een meetcertificaat en een meetstaat, daarnaast dienen de minimale eisen vermeldt te worden in een meetrapport om tot een kwalitatief en compleet product te komen.
Conform de norm wordt ook aangegeven indien een meetcertificaat gebaseerd is op een meting vanaf tekening, of een meetcertificaat gebaseerd op een meting vanaf tekening in combinatie met een controle op locatie.
In het hoofdstuk 'Toelichting meetrapport' zijn alle uitgangspunten, voorbehouden en aannames vanuit de NTA 2581 vastgelegd.

Copyright Nederlands Normalisatie Instituut



Toelichting meetrapport

"Onder NEN 2580:2007 wordt verstaan NEN 2580 uitgave mei 2007, inclusief correctieblad NEN 280:2007/C1:2008".

In NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN2580" zijn twee typen meetcertificaten gedefinieerd. Het afgegeven meetcertificaat heeft type;

☒ **A** Gebouw op locatie op maatvoering en ruimtegebruik gecontroleerd.
☐ **B** Gebouw niet op locatie op maatvoering en ruimtegebruik gecontroleerd.

☒ Datum inmeting: 15 januari 2013

De tekeningen waar vanaf gemeten is, zijn:

☐ digitale tekeningen;
☒ digitale tekeningen gemaakt op basis van een inmeting;
☐ digitale tekeningen gemaakt op basis van papieren en/of gescande tekeningen;
☐ papieren tekeningen gevectoriseerd met digitizer;
☐ gescande tekeningen, gevectoriseerd met behulp van de overlay-techniek;

De status van de gebruikte tekeningen is:

☐ ontwerptekening;
☐ bouwaanvraagtekening;
☐ bestektekening;
☐ werktekening;
☐ revisietekening;
☐ onbekend;
☒ anders, nl. inmeting

Naast de huidige tekeningen, die vermeldt staan in de meetstaten, zijn de volgende tekeningen ook geraadpleegd:

☒ geen;
☐ geveltekeningen, tekeningnummer;
☐ doorsneden, tekeningnummer;
☐ details, tekeningnummer;

Tijdens de inmeting is gebruik gemaakt van de volgende meetapparatuur:

☐ niet van toepassing.
☒ Leica Disto™ D3, handlasermeter met een nauwkeurigheid van ± 1mm.
☐ Bosch DLE 30, handlasermeter met een nauwkeurigheid van ± 3mm.

☒ Het object is op locatie ingemeten en heeft een BVO van meer dan 200 m². De tekeningen zijn in overeenstemming met de werkelijke situatie. Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5%, er van uitgaand dat de totale lengte- resp. breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt van de gemeten maat.

☐ Het object is op locatie ingemeten en heeft een BVO van minder dan 200 m². De tekeningen zijn in overeenstemming met de werkelijke situatie. Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 1 m².

☐ Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekeningen. De gemeten oppervlakten kunnen daarom afwijken van de oppervlakten in de werkelijke situatie resp. de te realiseren situatie. Tevens kan het aangenomen ruimtegebruik daarvan uiteindelijk anders zijn.

Indien er geen controle op locatie heeft plaatsgevonden, is de reden:

☒ niet van toepassing;
☐ dit viel buiten de opdracht;
☐ het gebouw is in aanbouw;
☐ het gebouw wordt verbouwd;
☐ het gebouw is (nog) niet gerealiseerd;

De volgende gegevens ontbraken in de tekeningen ten aanzien van het meten vanaf de (digitale) tekening(en):

☒ niet van toepassing;
☐ 1,5 m – hoogtelijn bij trappen en/of schuine vlakken;
☐ gebruiksfuncties;
☐ anders, nl.;

Van de navolgende ruimtes is het ruimtegebruik niet eenduidig vastgesteld en is het gebruik aangenomen:

☒ niet van toepassing;
☐ technische ruimtes;
☐ kantoorruimtes;
☐ gangzones;
☐ woonruimtes;
☐ anders, nl.;



Tijdens de inmeting was er geen toegang tot de volgende ruimtes:

- ☒ niet van toepassing;
- ☐ technische ruimtes;
- ☐ kantoorruimtes;
- ☐ gangzones;
- ☐ woonruimte ;
- ☐ anders, nl.;

De glaslijncorrectie is gebaseerd op:

- ☐ niet van toepassing;
- ☐ de geraadpleegde tekeningen;
- ☒ een inmeting;
- ☐ een aanname;

De vrije hoogte onder trappen en schuine (dak)vlakken is gebaseerd op:

- ☐ niet van toepassing;
- ☐ de geraadpleegde tekeningen;
- ☒ een inmeting;
- ☐ een aanname;

Copyright Nederlands Normalisatie Instituut



MEETSTATEN



interim bouwconsult
buro voor bouwmanagement

meetrapport
no.13.002.0.607.A3

betreft	: Bezaanjachtplein	meetnorm	: NEN 2580
locatie	: Amsterdam-Noord	uitgave	: NEN 2580(nl) : mei 2007
bouwdeel	: Winkelruimten	bestand	: meetrapport13002-607-A3
projectno.	: 13.002	datum	: 25.01.2013
in opdracht van	: Banne Binnen c.v.	blad	: 1

bruto vloeroppervlak	:	9.985 m²
bruto vloeroppervlak buitenruimte	:	
gebruiksoppervlak	:	
gebruiksoppervlak gemeenschappelijke. verkeersruimte	:	

totaaloverzicht per FUNCTIE

WINKELRUIMTEN

algemene gegevens		bruto vloeroppervlakte (BVO)		gebruiksoppervlakte (GO)	
bouwlaag/ bouwnr.	**omschrijving/woningtype**	**BVO**	**BVO buitenruimte**	**GO**	**GO gem. verkeersruimte ***
	WINKELRUIMTEN	**7.583 m²**			
	BERGINGEN	**626 m²**			
	VERKEERSRUIMTEN	**1.763 m²**			
	LIFTEN	**13 m²**			
	TECHNIEK				
totaal		**9.985 m²**			

(c) 2010 interim bouwconsult b.v.

interim bouwconsult
buro voor bouwmanagement

meetrapport
no.13.002.0.607.A3

betreft	: Bezaanjachtplein	**totalen WINKELRUIMTEN :**		**totalen BERGING :**		meetnorm	: NEN 2580
locatie	: Amsterdam-Noord	Bruto vloeroppervlakte (BVO) :	**7.583 m²**	Bruto vloeroppervlakte (BVO) :		uitgave	: NEN 2580(nl) : mei 2007
bouwdeel	: Winkelruimten	Bruto vloeroppervlakte (BVO) buitenruimte:		Gebruiksoppervlakte (GO) :		bestand	: meetrapport13002-607-A3
projectno.	: 13.002	Gebruiksoppervlakte (GO) :		**totalen PARKEREN :**	aantal pp.	datum	: 25.01.2013
in opdracht	: Banne Binnen c.v.	aantal units :	**35**	Bruto vloeroppervlakte (BVO) :		blad	: 2

WINKELRUIMTEN

OVERZICHT WINKELRUIMTEN - BERGING - PARKEREN

WINKELRUIMTEN										BERGING			PARKEREN		
kadastrale gegevens			algemene gegevens				bruto vloeroppervlakte (BVO)		gebruiks oppervlakte (GO)	nivo	bruto vloer oppervlakte (BVO)	gebruiks oppervlakte (GO)	pp. index	nivo	bruto vloer oppervlakte (BVO)
hoofd index	onder splitsing	app. index	nivo	bouw nr.	ruimte nr.	omschrijving/woningtype	BVO	BVO (buiten ruimte)							
A3		A11	0	W28	0-WI-28	winkelunit 28	67,2 m²								
A3		A12	0	W29	0-WI-29	winkelunit 29	110,6 m²								
A3		A13	0	W1	0-WI-01	winkelunit 01	126,9 m²								
A3		A14	0	W2	0-WI-02	winkelunit 02	109,1 m²								
A3		A15	0	W30	0-WI-30	winkelunit 30	95,7 m²								
A3		A16	1	W15	1-WI-15	winkelunit 1-WI-15	207,7 m²								
A3		A17	1	W15	1-WI-15	winkelunit 1-WI-15	207,7 m²								
A3		A18	1	W16	1-WI-16	winkelunit 1-WI-16	180,4 m²								
A3		A19	1	W17	1-WI-17	winkelunit 1-WI-17	295,1 m²								
A3		A20	1	W18	1-WI-18	winkelunit 1-WI-18	172,5 m²								
A3		A21	1	W19	1-WI-19	winkelunit 1-WI-19	121,4 m²								
A3		A22	1	W20	1-WI-20	winkelunit 1-WI-20	161,7 m²								
A3		A23	1	W21	1-WI-21	winkelunit 1-WI-21	250,5 m²								
A3		A24	1	W22	1-WI-22	winkelunit 1-WI-22	257,5 m²								
A3		A25	1	W23	1-WI-23	winkelunit 1-WI-23	173,9 m²								
A3		A26	1	W24	1-WI-24	winkelunit 1-WI-24	204,0 m²								
A3		A27	1	W25	1-WI-25	winkelunit 1-WI-25	448,1 m²								
A3		A28	1	W27	1-WI-27	winkelunit 1-WI-27	109,6 m²								
A3		A29	1	W26	1-WI-26	winkelunit 1-WI-26	215,1 m²								
A3		A30	1	W14	1-WI-14	winkelunit 1-WI-14	119,7 m²								
A3		A31	1	W13	1-WI-13	winkelunit 1-WI-13	133,0 m²								
A3		A32	1	W12	1-WI-12	winkelunit 1-WI-12	114,9 m²								
A3		A33	1	W11	1-WI-11	winkelunit 1-WI-11	148,6 m²								
A3		A34	1	W10	1-WI-10	winkelunit 1-WI-10	1.501,1 m²								
A3															
A3															

(c) 2010 interim bouwconsult b.v.

interim bouwconsult
buro voor bouwmanagement

meetrapport
no.13.002.0.607.A3

betreft	: Bezaanjachtplein	**totalen WINKELRUIMTEN :**		**totalen BERGING :**		meetnorm	: NEN 2580
locatie	: Amsterdam-Noord	Bruto vloeroppervlakte (BVO) :	**7.583 m²**	Bruto vloeroppervlakte (BVO) :		uitgave	: NEN 2580(nl) : mei 2007
bouwdeel	: Winkelruimten	Bruto vloeroppervlakte (BVO) buitenruimte:		Gebruiksoppervlakte (GO) :		bestand	: meetrapport13002-607-A3
projectno.	: 13.002	Gebruiksoppervlakte (GO) :		**totalen PARKEREN :**	aantal pp.	datum	: 25.01.2013
in opdracht	: Banne Binnen c.v.	aantal units :	**35**	Bruto vloeroppervlakte (BVO) :		blad	: 2

WINKELRUIMTEN

OVERZICHT WINKELRUIMTEN - BERGING - PARKEREN

WINKELRUIMTEN

kadastrale gegevens			algemene gegevens				bruto vloeroppervlakte (BVO)		gebruiks oppervlakte (GO)
hoofd index	onder splitsing	app. index	nivo	bouw nr.	ruimte nr.	omschrijving/woningtype	BVO	BVO (buiten ruimte)	
A3		A34	2	W10	2-WI-10	sociale ruimte winkelunit 10	164,6 m²		
A3		A35	1	W9	1-WI-09	winkelunit 1-WI-09	1.168,1 m²		
A3		A36	1	W8	1-WI-08	winkelunit 1-WI-08	157,6 m²		
A3		A37	1	W6	1-WI-06	winkelunit 1-WI-06	82,0 m²		
A3		A38	1	W5	1-WI-05	winkelunit 1-WI-05	125,1 m²		
A3		A39	1	W4	1-WI-04	winkelunit 1-WI-04	92,4 m²		
A3		A40	1	W3	1-WI-03	winkelunit 1-WI-03	250,3 m²		
A3		A41	1		1-WI-3	geldautomaat bank 1	4,5 m²		
A3		A42	1		1-WI-4	geldautomaat bank 2 (incl. pc	7,2 m²		

BERGING

nivo	bruto vloer oppervlakte (BVO)	gebruiks oppervlakte (GO)

PARKEREN

pp. index	nivo	bruto vloer oppervlakte (BVO)

(c) 2010 interim bouwconsult b.v.



interim bouwconsult
buro voor bouwmanagement

meetrapport
no.13.002.0.607.A3

betreft	: Bezaanjachtplein	**totalen WINKELRUIMTEN :**		meetnorm	: NEN 2580
locatie	: Amsterdam-Noord	Bruto vloeroppervlakte (BVO) :	**7.583 m²**	uitgave	: NEN 2580(nl) : mei 2007
bouwdeel	: Winkelruimten	Bruto vloeroppervlakte (BVO) buitenruimte:		bestand	: meetrapport13002-607-A3
projectno.	: 13.002	Gebruiksoppervlakte (GO) :		datum	: 25.01.2013
in opdracl	: Banne Binnen c.v.	Gebruiksoppervlakte (GO) verkeersruimte		blad	: 3

WINKELRUIMTEN

WINKELRUIMTEN

kadastrale gegevens			algemene gegevens				bruto vloeroppervlakte (BVO)		gebruiksoppervlakte (GO)	
hoofd index	onder splitsing	app. index	nivo	bouw nr.	ruimte nr.	omschrijving/woningtype	BVO	BVO (buiten ruimte)	GO	GO (gem. verkeers
A3		A11	0	W28	0-.WI-28	winkelunit 28	67,2 m²			
A3		A12	0	W29	0-.WI-29	winkelunit 29	110,6 m²			
A3		A13	0	W1	0-.WI-01	winkelunit 01	126,9 m²			
A3		A14	0	W2	0-.WI-02	winkelunit 02	109,1 m²			
A3		A15	0	W30	0-.WI-30	winkelunit 30	95,7 m²			
A3		A16	1	W15	1-.WI-15	winkelunit 1-.WI-15	207,7 m²			
A3		A17	1	W15	1-.WI-15	winkelunit 1-.WI-15	207,7 m²			
A3		A18	1	W16	1-.WI-16	winkelunit 1-.WI-16	180,4 m²			
A3		A19	1	W17	1-.WI-17	winkelunit 1-.WI-17	295,1 m²			
A3		A20	1	W18	1-.WI-18	winkelunit 1-.WI-18	172,5 m²			
A3		A21	1	W19	1-.WI-19	winkelunit 1-.WI-19	121,4 m²			
A3		A22	1	W20	1-.WI-20	winkelunit 1-.WI-20	161,7 m²			
A3		A23	1	W21	1-.WI-21	winkelunit 1-.WI-21	250,5 m²			
A3		A24	1	W22	1-.WI-22	winkelunit 1-.WI-22	257,5 m²			
A3		A25	1	W23	1-.WI-23	winkelunit 1-.WI-23	173,9 m²			
A3		A26	1	W24	1-.WI-24	winkelunit 1-.WI-24	204,0 m²			
A3		A27	1	W25	1-.WI-25	winkelunit 1-.WI-25	448,1 m²			
A3		A28	1	W27	1-.WI-27	winkelunit 1-.WI-27	109,6 m²			
A3		A29	1	W26	1-.WI-26	winkelunit 1-.WI-26	215,1 m²			
A3		A30	1	W14	1-.WI-14	winkelunit 1-.WI-14	119,7 m²			
A3		A31	1	W13	1-.WI-13	winkelunit 1-.WI-13	133,0 m²			
A3		A32	1	W12	1-.WI-12	winkelunit 1-.WI-12	114,9 m²			
A3		A33	1	W11	1-.WI-11	winkelunit 1-.WI-11	148,6 m²			
A3		A34	1	W10	1-.WI-10					
A3		A34	1	W10	1-.WI-10					
A3		A34	2	W10	2-.WI-10	sociale ruimte winkelunit 10	164,6 m²			
A3		A34	1	W10	1-.WI-10	winkelunit 1-.WI-10	1.501,1 m²			
A3		A35	1	W9	1-.WI-09	winkelunit 1-.WI-09	1.168,1 m²			
A3		A36	1	W8	1-.WI-08	winkelunit 1-.WI-08	157,6 m²			
A3		A37	1	W6	1-.WI-06	winkelunit 1-.WI-06	82,0 m²			
A3		A38	1	W5	1-.WI-05	winkelunit 1-.WI-05	125,1 m²			
A3		A39	1	W4	1-.WI-04	winkelunit 1-.WI-04	92,4 m²			
A3		A40	1	W3	1-.WI-03	winkelunit 1-.WI-03	250,3 m²			
A3		A41	1		1-.WI-3	geldautomaat bank 1	4,5 m²			
A3		A42	1		1-.WI-4	geldautomaat bank 2 (incl. portaal)	7,2 m²			

(c) 2010 interim bouwconsult b.v.

interim bouwconsult
buro voor bouwmanagement

meetrapport
no.13.002.0.607.A3

betreft	: Bezaanjachtplein	**totalen BERGINGEN :**		meetnorm	: NEN 2580
locatie	: Amsterdam-Noord	Bruto vloeroppervlakte (BVO) :	**626 m²**	uitgave	: NEN 2580(nl) : mei 2007
bouwdeel	: Winkelruimten	Bruto vloeroppervlakte (BVO) buitenruimte:		bestand	: meetrapport13002-607-A3
projectno.	: 13.002	Gebruiksoppervlakte (GO) :		datum	: 25.01.2013
in opdracl	: Banne Binnen c.v.	Gebruiksoppervlakte (GO) verkeersruimte		blad	: 4

WINKELRUIMTEN

BERGINGEN

kadastrale gegevens			algemene gegevens				bruto vloeroppervlakte (BVO)		gebruiksoppervlakte (GO)	
hoofd index	onder splitsing	app. index	nivo	bouw nr.	ruimte nr.	omschrijving/woningtype	BVO	BVO (buiten ruimte)	GO	GO (gem. verkeers
			0		0-.WIB-77	miva toilet parkeergarage	15,4 m²			
			0		0-.WIB-18	tapis roulant (incl. techniek)	55,7 m²			
			0		0-.WIB-8	tapis roulant (incl. techniek)	114,4 m²			
			1		1-.WIB-10	expeditie 2	165,2 m²			
			1		1-.WIB-5	expeditie 1	148,5 m²			
			1		1-.WIB-6	containerruimte winkeliers	35,1 m²			
			1		1-.WIB-11	gang 1 thv expeditie 2	24,2 m²			
			1		1-.WIB-7	gang 1 thv expeditie 1	43,5 m²			
			1		1-.WIB-8	gang 2 thv expeditie 1	24,2 m²			

(c) 2010 interim bouwconsult b.v.



interim bouwconsult
buro voor bouwmanagement

meetrapport
no.13.002.0.607.A3

betreft	: Bezaanjachtplein	**totalen VERKEERSRUIMTEN :**		meetnorm	: NEN 2580
locatie	: Amsterdam-Noord	Bruto vloeroppervlakte (BVO) :	**1.763 m²**	uitgave	: NEN 2580(nl) : mei 2007
bouwdeel	: Winkelruimten	Bruto vloeroppervlakte (BVO) buitenruimte:		bestand	: meetrapport13002-607-A3
projectno.	: 13.002	Gebruiksoppervlakte (GO) :		datum	: 25.01.2013
in opdracl	: Banne Binnen c.v.	Gebruiksoppervlakte (GO) verkeersruimte		blad	: 5

WINKELRUIMTEN

VERKEERSRUIMTEN

kadastrale gegevens			algemene gegevens				bruto vloeroppervlakte (BVO)		gebruiksoppervlakte (GO)	
hoofd index	onder splitsing	app. index	nivo	bouw nr.	ruimte nr.	omschrijving/woningtype	BVO	BVO (buiten ruimte)	GO	GO (gem. verkeers
			0		0-.WIE-17	entreehal 1 winkels/wijkcentrum	275,7 m²			
			0		0-.WIE-7	entreehal 2 winkels	161,0 m²			
			1		1-.WIE-9	winkelpassage	1.326,0 m²			

(c) 2010 interim bouwconsult b.v.



interim bouwconsult
buro voor bouwmanagement

meetrapport
no.13.002.0.607.A3

betreft	: Bezaanjachtplein	**totalen LIFTEN :**		meetnorm	: NEN 2580
locatie	: Amsterdam-Noord	Bruto vloeroppervlakte (BVO) :	**13 m²**	uitgave	: NEN 2580(nl) : mei 2007
bouwdeel	: Winkelruimten	Bruto vloeroppervlakte (BVO) buitenruimte:		bestand	: meetrapport13002-607-A3
projectno.	: 13.002	Gebruiksoppervlakte (GO) :		datum	: 25.01.2013
in opdracl	: Banne Binnen c.v.	Gebruiksoppervlakte (GO) verkeersruimte		blad	: 6

WINKELRUIMTEN

LIFTEN

kadastrale gegevens			algemene gegevens				bruto vloeroppervlakte (BVO)		gebruiksoppervlakte (GO)	
hoofd index	onder splitsing	app. index	nivo	bouw nr.	ruimte nr.	omschrijving/woningtype	BVO	BVO (buiten ruimte)	GO	GO (gem. verkeers
			2		2-.WIL-55	lift W-1	5,8 m²			
			2		2-.WIL-53	trappenhuis stallingsgarage	7,4 m²			

(c) 2010 interim bouwconsult b.v.



interim bouwconsult
buro voor bouwmanagement

meetrapport
no.13.002.0.607.A3

betreft : Bezaanjachtplein	**totalen TECHNIEK :**	meetnorm : NEN 2580
locatie : Amsterdam-Noord	Bruto vloeroppervlakte (BVO) :	uitgave : NEN 2580(nl) : mei 2007
bouwdeel : Winkelruimten	Bruto vloeroppervlakte (BVO) buitenruimte:	bestand : meetrapport13002-607-A3
projectno. : 13.002	Gebruiksoppervlakte (GO) :	datum : 25.01.2013
in opdracl : Banne Binnen c.v.	Gebruiksoppervlakte (GO) verkeersruimte	blad : 7

WINKELRUIMTEN

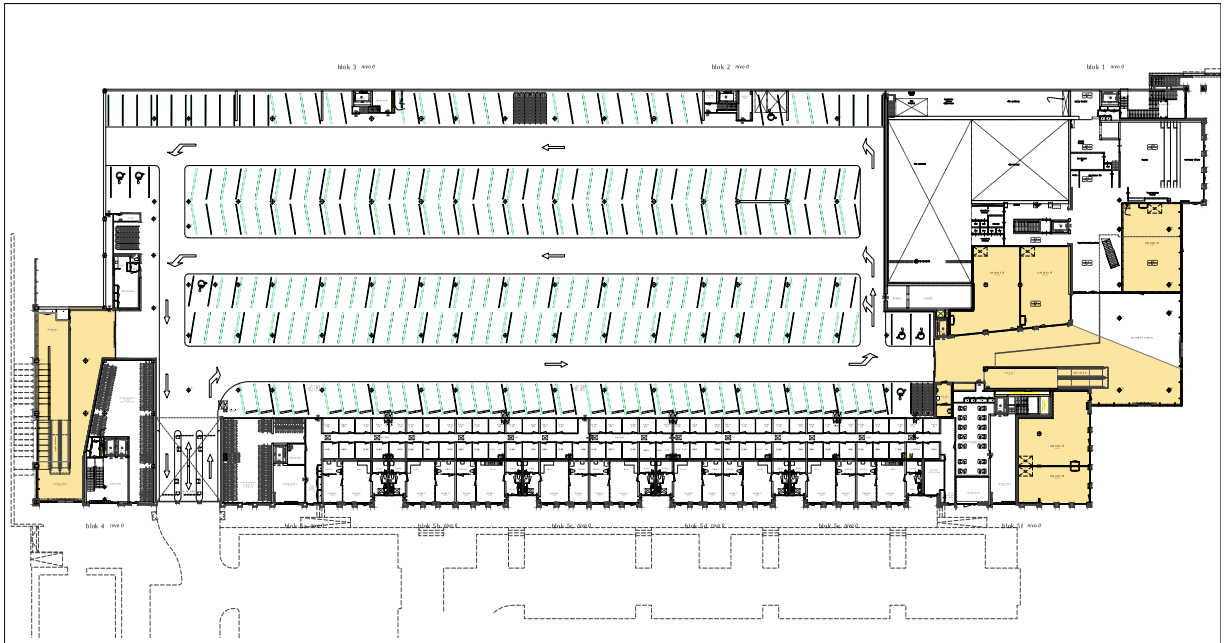
TECHNIEK

kadastrale gegevens			algemene gegevens				bruto vloeroppervlakte (BVO)		gebruiksoppervlakte (GO)	
hoofd index	onder splitsing	app. index	nivo	bouw nr.	ruimte nr.	omschrijving/woningtype	BVO	BVO (buiten ruimte)	GO	GO (gem. verkeers

(c) 2010 interim bouwconsult b.v.



TEKENINGEN



nivo 0

BVO-lijn

A3 - WINKELRUIMTEN
BRUTO VLOEROPPERVLAK

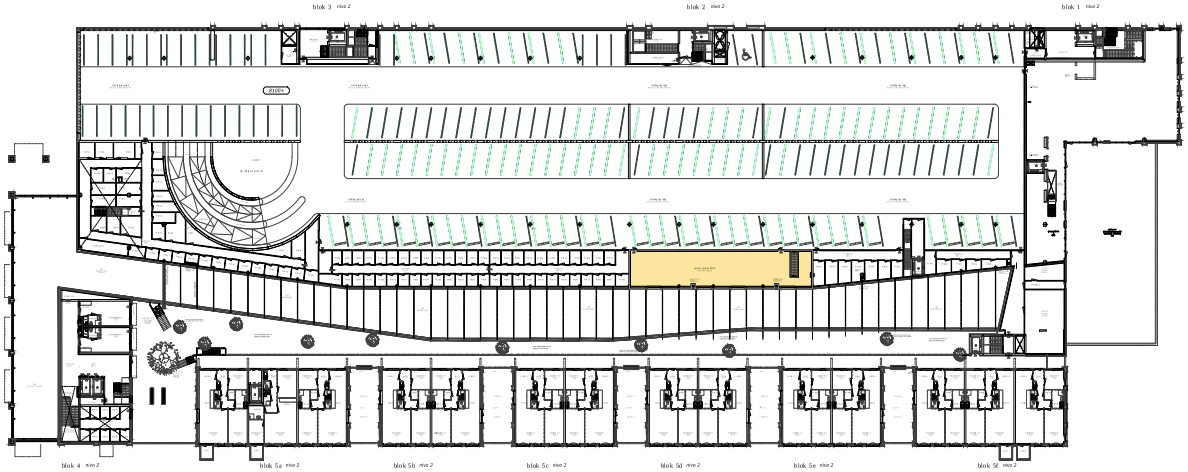
interim bouwconsult
buro voor bouwmanagement

Bezaanjachtplein
Amsterdam

revisie : 25.01.2013

bladnr.: A3-02

nivo 1
A3 - WINKELRUIMTEN
BRUTO VLOEROPPERVLAK
interim bouwconsult
bureau voor bouwmanagement
Bezaanjachtplein
Amsterdam
revisie: 25.01.2013
blad nr.: A3-03



nivo 2

BVO-lijn

A3 - WINKELRUIMTEN
BRUTO VLOEROPPERVLAK

interim bouwconsult
buro voor bouwmanagement

Bezaanjachtplein
Amsterdam

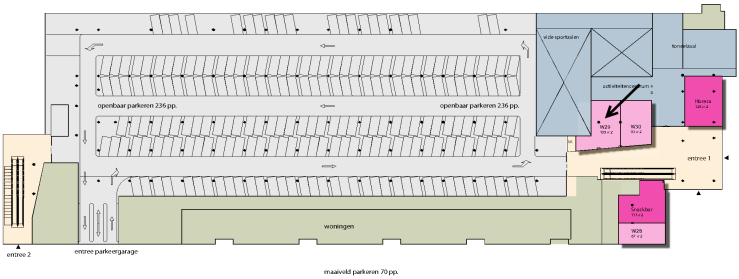
revisie : 25.01.2013

bladnr.: A3-04

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

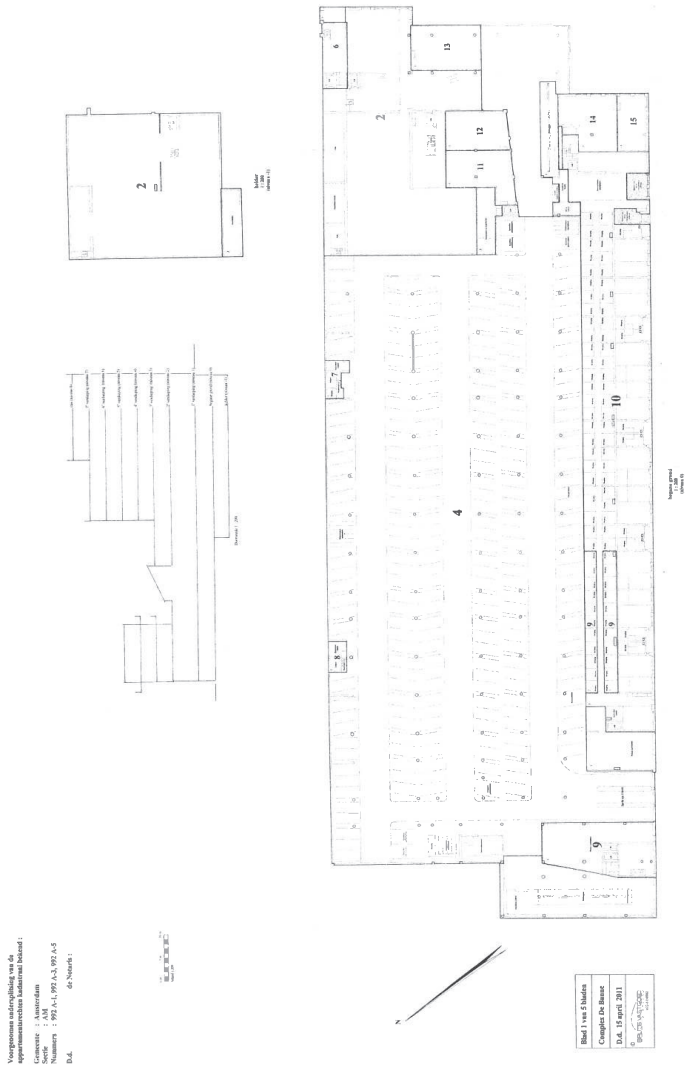
Bijlage

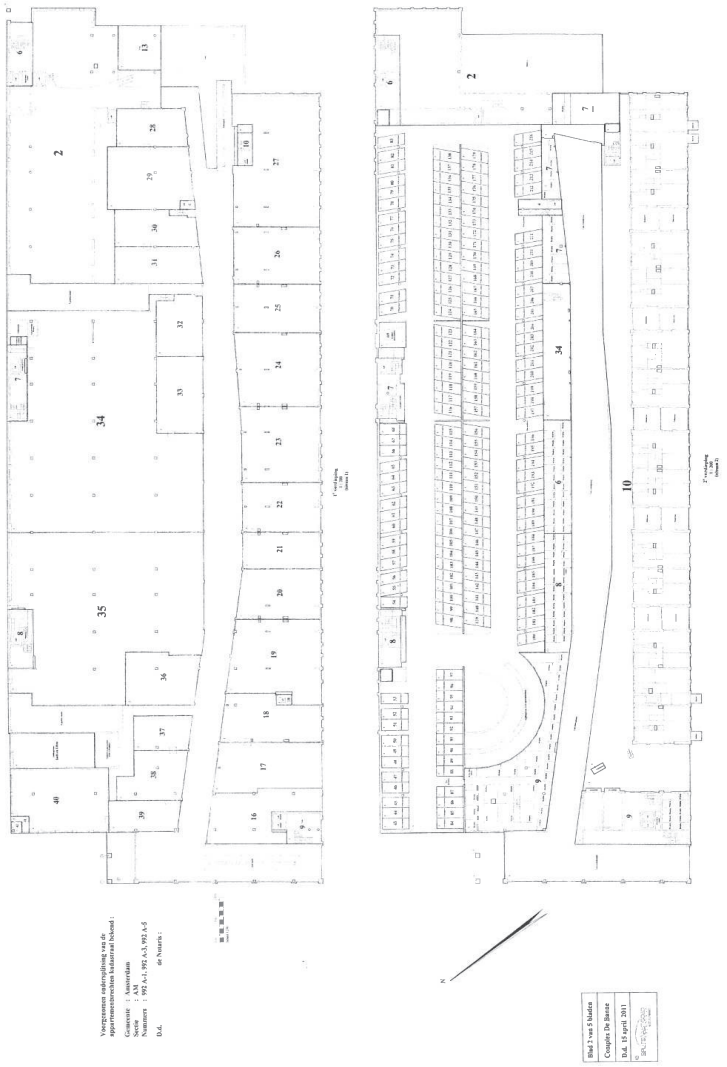
43126_Overzichtsplattegrond Bezaanjachtplein 255.pdf


openbaar parkeren 236 pp.
openbaar parkeren 236 pp.
entree 2
entree parkeergarage
woningen
entree 1
maaiveld parkeren 70 pp.

Bijlage

43126_splitsingstekening.pdf


Voorgenomen onderspliniing van de appartementsrechten kadastraal bekend :
Gemeente : Amsterdam
Sectie : AM
Nummers : 992 A-1, 992 A-3, 992 A-5
D.d. de Notaris :
Blad 1 van 5 bladen
Complex De Bazuc
D.d. 15 april 2011
BELOW VASTGOED



Bijlage

43126_Technische Omschrijving Winkels d.d. 22 september 2010.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

BanneBinnen cv
Amsterdam Noord

TECHNISCHE OMSCHRIJVING WINKELS

Winkelcentrum Bezaanjachtplein
Amsterdam-Noord



Datum: 22 september 2010

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding / algemene opmerkingen

2. Technische Omschrijving
2.1 Lay-out winkelcentrum
2.2 Winkelafmetingen en verdiepingshoogte
2.3 Vloerconstructies
2.4 Draagconstructie
2.5 Gevelconstructies
2.6 Winkelpuien
2.7 Binnenwanden
2.8 Plafond
2.9 Winkelpassage
2.10 Expeditiehoven

3. Technische Installaties
3.1 Riolering
3.2 Voorzieningen ten behoeve van de meterkast
3.3 Gasaansluiting winkelunits 01, 02 en 03
3.4 Elektra-aansluiting winkelunits
3.5 Wateraansluiting winkelunits
3.6 Telefoonaansluiting winkelunits
3.7 Individuele verwarming middels stadsverwarming
3.8 Ventilatie winkelunits
3.9 Koeling
3.10 Brandveiligheid
3.11 Reclame
3.12 Verlichting
3.13 Spreek- en luisterinstallatie
3.14 Geluidsinstallatie
3.15 Cameratoezicht
3.16 Feestverlichting

4. Werken in winkelunits voor rekening van koper niet tot de bouw behorend



1. **Inleiding**

Deze technische omschrijving heeft betrekking op het bouwkundige casco van het nieuw te realiseren winkelcentrum Bezaanjachtplein te Amsterdam Noord. Het winkelcentrum maakt integraal onderdeel uit van het gehele complex op het Bezaanjachtplein dat tevens uit de volgende functies bestaat: circa 200 appartementen, circa 236 openbare parkeerplaatsen, een aparte parkeergarage voor de bewoners en winkeleigenaren met circa 174 parkeerplaatsen (waarvan 30 parkeerplaatsen gereserveerd voor de winkeleigenaren) en een wijkcentrum met een bibliotheek, buurttheater, gymzalen, naschoolse opvang en diverse vergader- en activiteitenruimten.

De onderstaande documenten zullen onlosmakelijk onderdeel uitmaken van de definitieve koopovereenkomsten:

- Technische Omschrijving Winkels d.d. 22 september 2010;
- Pui- en reclamereglement d.d. 9 juli 2010.

De basis van deze technische omschrijving vormen de tekeningen van RPHS architecten uit Voorburg d.d. 7 juli 2010.

Algemene opmerkingen

- De winkelruimte wordt casco geleverd op basis van de uitgangspunten zoals overeengekomen in de intentieovereenkomst van 25 mei 2007. Geen installaties anders dan in deze technische omschrijving beschreven worden aangebracht. Alle nadere indelingen, vloer-, plafond- en wandafwerkingen alsmede installaties komen voor rekening van de koper.
- Ten behoeve van de boven de winkels gelegen appartementen en parkeergarage en/of naastgelegen winkelunits kunnen in de winkelunit installaties worden geïnstalleerd in de daarvoor gereserveerde ruimten en schachten. De koper dient hiertoe zijn medewerking te verlenen. De installatieonderdelen van derden moeten bereikbaar blijven voor onderhoud.
- Ten behoeve van de afbouwwerkzaamheden dient de koper te voldoen aan de geldende eisen van brandweer, nutsbedrijven en het bouwbesluit.
- Door verkoper zullen in overleg met de nutsbedrijven mantelbuizen/kabelgoten worden voorzien voor de invoer van elektra, water, stadsverwarming en telefoon. De koper dient zelf tijdig de benodigde aansluitingen en meters aan te vragen. De volledige aansluitkosten zijn voor rekening van de koper.
- In het ontwerp is uitgegaan van een bezettingsgraad B3.
- De winkelunit wordt casco geleverd. De koper is verantwoordelijk voor het tijdig ontwerpen en uitvoeren van de winkelafbouw en reclame binnen de door verkoper en VVE gestelde randvoorwaarden. De koper is verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen en verkrijgen van alle benodigde vergunningen en ontheffingen, zoals de bouwvergunning benodigd voor de winkelafbouw, gebruiksvergunning, Hinderwet, arbeidsinspectie, ed. Tevens is de koper verplicht om tijdens de afbouwperiode een CAR-verzekering af te sluiten voor zijn activiteiten.
- Na goedkeuring verkoper en na ontvangst van de eventueel voor de afbouw benodigde bouwvergunning staat de koper vrij de winkelafbouw door een eigen aannemer c.q. installateur te laten uitvoeren.
- Aan de casco winkelruimten mogen zonder vooraf schriftelijke goedkeuring van verkoper geen wijzigingen worden aangebracht.
- De aansluitingen voor de nutsvoorzieningen dienen door de koper tijdig te worden aangevraagd. Een en ander nader af te stemmen met de afbouwcoördinator.
- Eventueel aanvullend te maken sparingen dienen tijdig in overleg met de verkoper te worden vastgesteld en komen voor rekening van de koper. Na vaststelling door de verkoper worden de

aanvullende sparingen zoveel mogelijk voor de oplevering aangebracht door de verkoper. Voor de standaard aansluitmogelijkheden waar rekening mee gehouden is, verwijzen wij naar de technische omschrijving hoofdstuk 3.

- De koper dient in het ontwerp van de winkelafbouw rekening te houden met inpandige ruimte voor emballage, afval en winkelwagens.

2. Technische Omschrijving

2.1 Lay-out winkelcentrum
Volgens de bijgaande tekening van RPHS architecten te Voorburg d.d. 07-07-2010.

2.2 Winkelafmetingen en verdiepingshoogte
Voor de afmeting van de winkel verwijzen wij u naar de bijgaande detailtekening d.d. @
Bruto verdiepingshoogte (van bovenkant afgewerkte winkelvloer tot bovenkant afgewerkte verdiepingsvloer): ca. 4.800 mm
Vrije verdiepingshoogte (i.v.m. constructie en leidingen): ca. 3.500 mm
De definitieve bruto vloeroppervlakte van de winkelunit wordt in het werk vastgesteld op basis van NEN 2580.

2.3 Vloerconstructies
De winkelvloer is een betonnen vloer voorzien van een constructieve druklaag. De nuttige vloerbelasting ten behoeve van de winkelruimten is inclusief afwerkvloer 5,0 kN/m2. In de supermarkten en expeditiehoven zijn we inclusief afwerkvloer uitgegaan van een nuttige vloerbelasting van 10,0 kN/m2.

De bovenkant van de ruwe betonvloer (inclusief constructieve druklaag) in de winkelruimten ligt op 250 mm -/- peil. Voordat de koper een afwerkvloer aanbrengt dient de koper op de constructieve druklaag 75 mm EPS isolatie aan te brengen, 50 mm Rockwool aan te brengen, vervolgens een folie (naden overlappen en afplakken) en tenslotte een zwevende betonvloer van minimaal 80 mm gewapend met Bekaert staalvezels. Er blijft dan 45 mm over voor een afwerkvloer. Voor de winkelruimten waar een nuttige vloerbelasting van 5,0 kN/m2 geldt, kunnen de druklaag en afwerklaag gecombineerd worden. Eventuele leidingen kunnen horizontaal in de EPS isolatielaag opgenomen worden en verticaal omhoog gebracht worden door de Rockwool en de zwevende betonvloer. Door de betonlaag moeten de leidingen ingepakt worden met minimaal 15 mm isolatie. Ter voorkoming van geluidsoverlast moet de isolatie ook langs de zijkanten van de druklaag en afwerking aangebracht worden. Boven de betonvloer moet de leiding voorzien worden van een flexibele aansluiting met apparatuur.

2.4 Draagconstructie
De gehele draagconstructie voldoet aan de geldende normen en eisen van het Bouwbesluit. Conform het advies van de constructeur zijn de nodige dilataties opgenomen in de constructie. Voor de positie van kolommen en wanden verwijzen wij naar de tekening van RPHS architecten. De gebouwdilataties dienen in overleg met de afbouwcoördinator door de koper doorgezet te worden in de vloer-, wand- en plafondafwerking.

2.5 Gevelconstructies
Alle gevels worden geïsoleerd conform de geldende normen en eisen van het Bouwbesluit. Vormgeving, materialisering en kleurstelling volgens RPHS architecten in overleg met verkoper en Welstand.

De buitengevel is van schoonmetselwerk. Aan de IJdoornlaan wordt het metselwerk ter plaatse van het maaiveld (tot ca. 3,0 meter boven maaiveld) behandeld met een anti-graffity coating.

Ook de gevel in de passage is voorzien van schoonmetselwerk (boven en deels tussen de winkelpuien), maar is niet voorzien van een anti-graffity coating.

2.6 Winkelpuien
De winkelpuien worden volgens tekening standaard uitgevoerd in meranti hout in kleur RAL 7024 (grafietgrijs). De pui is standaard uitgevoerd met 1 enkele deur. Volgens het pui- en reclamereglement is het tevens mogelijk om, indien tijdig afgestemd met de afbouwcoördinator, een enkele hoge deur, een dubbele deur of een enkele schuifdeur te plaatsen, waarbij de meerkosten worden verrekend met de koper.

Aan de binnenzijde is het toegestaan om interne rolluiken toe te passen. De rolluiken dienen minimaal 70% transparant te zijn. De rolluiken dienen volgens de in het pui- en reclamereglement opgenomen detailleringen door en voor rekening van de koper te worden aangebracht. Aan de buitenzijde van de winkelpuien worden geen rolluiken toegestaan.

In het ontwerp van de winkelpuien is conform Bouwbesluit met de benodigde ventilatie rekening gehouden. Hiertoe is een ventilatierooster opgenomen in de bovenzijde van de winkelpui.

De standaard heldere beglazing van de winkelpuien in de passage zijn in geïsoleerde uitvoering. Andere dan de standaard aangeboden beglazing is zonder voorafgaande goedkeuring van de verkoper niet toegestaan.

Ten behoeve van de constructie zijn in de winkelpuien constructie elementen opgenomen. Deze stalen kolommen mogen niet verwijderd worden.

De onderdorpels van de winkelpuien worden in natuursteen uitgevoerd.

2.7 Binnenwanden
De winkelscheidende wanden zijn van kalkzandsteen of beton zoals aangegeven op de tekening van RPHS architecten. De kalkzandsteenwanden kunnen 100 mm dik zijn (ruimtescheidend) of zijn 150 mm of 214 mm dik (dragend). De wanden worden niet behangklaar opgeleverd en niet voorzien van een wandafwerking. Ook eventuele betonwanden, betonschijven en betonkolommen worden niet afgewerkt.

Het is niet toegestaan om zonder toestemming van verkoper zaken te bevestigen aan de binnenwanden.

Overige binnenwanden moeten door de koper zelf aangebracht worden. Uitwerking in overleg met de afbouwcoördinator.

2.8 Plafond
Het ruwbouw plafond in de winkelruimten bestaat uit een betonvloer / betonsysteemvloer en constructieve betonbalken, onafgewerkt.

Langs het plafond van de winkels lopen diverse installatieonderdelen van de winkels en bovenliggende woningen. Het eventueel door de koper aan te brengen plafond mag de functionaliteit van de aanwezige installatieonderdelen niet nadelig beïnvloeden. De installaties van derden moeten te allen tijde bereikbaar blijven voor inspectie en onderhoud.

Bij het toepassen van een verlaagd plafond gelden de voorwaarden zoals gesteld in het pui- en reclamereglement, waarbij in de eerste 3 meter in de winkel de hoogte van winkelpui aangehouden moet worden om de hoogte te benadrukken.

2.9 Winkelpassage
De winkelpassage waaraan de winkelunit gelegen is, wordt gekwalificeerd als een overdekte buitenruimte. De passage wordt niet actief geconditioneerd. De ventilatie wordt op een natuurlijke manier (passief) georganiseerd middels diverse openingen in de passagekap.

De vloerafwerking in de winkelpassage is een nog nader te bepalen natuurstenen vloer. Kleur en materiaal wordt bepaald door RPHS architecten in overleg met verkoper.

2.10 Expeditiehoven
Het winkelcentrum krijgt 2 interne expeditiehoven. De wanden van de expeditiehoven zijn van onafgewerkt beton of kalkzandsteen (zie tekening RPHS architecten). De vloer van de expeditiehoven is van gevlinderd beton en niet voorzien van een extra afwerklaag. De expeditiehoven worden afgesloten middels vouwhekken. Aangrenzend aan de expeditiehoven zijn opslagruimten voorzien waar tijdelijke opslag kan plaatsvinden van goederen (conform huishoudelijk reglement).

De vloer van de expeditiehoven ligt op 100 mm -/- peil vanwege de gewenste vrije hoogte van de expeditie van circa 4,25 meter.

3. Technische Installaties

3.1 Riolering
Ten behoeve van elke winkel wordt één rioolaansluitpunt van Ø110 mm op een vaste plaats ter beschikking gesteld. Voor de plaats zie tekening RPHS architecten waarop de plaats van de pantry gearceerd is aangegeven. Deze rioolaansluiting wordt aangesloten op het gemeenteriool. Op deze rioolaansluiting kan de koper een door de koper te realiseren pantry/toilet aansluiten. Indien meerdere aansluitingen op het gemeenteriool worden gewenst door de koper, zullen deze na goedkeuring verkoper op kosten van de koper worden voorzien.

Eventuele noodzakelijke vetvangputten of andere bijzondere voorzieningen dienen voor rekening van en door de koper zelf te worden aangebracht en onderhouden. Voor de aanleg en locatie van deze voorzieningen is vooraf toestemming nodig van verkoper en gemeente. Benodigde vergunningen door en voor rekening van de koper.

3.2 Voorzieningen ten behoeve van de meterkast
Door de verkoper wordt een bouwkundige meterkast geplaatst op de op tekening aangegeven positie. Het doorvoeren van mantelbuizen/kabelgoten tot in de meterkast of benodigde sparingen voor doorvoer van de mantelbuizen behoren tot de bouw en worden door en voor rekening van verkoper aangebracht. Hierbij is rekening gehouden met standaard aansluitvermogens, welke u hierna vindt in de hoofdstukken 3.3 tot en met 3.7. Afwijkingen hierop komen voor rekening van de koper. De opgenomen mantelbuizen zijn voor stadsverwarming, elektriciteit, water en telefoon. Alleen ten behoeve van bereiding van voedsel is rekening gehouden met een gasaansluiting in de winkelunits 01 (horeca wijkcentrum), 02 (snackbar) en 03 (Chinees restaurant). CAI is niet meegenomen.

3.3 Gasaansluiting winkelunits 01, 02 en 03
Koper vraagt zelf een huisaansluiting aan (incl. bemetering) en sluit zelf de overeenkomst met een energieleverancier naar keuze ten behoeve van de levering. Meterplaatsing en aansluitkosten alsmede leidingaanleg vanaf de meterkast is voor rekening van de koper. Een en ander in overleg met de afbouwcoördinator en na goedkeuring verkoper. Uitgangspunt in het ontwerp is een G16 aansluiting.

3.4 Elektra-aansluiting winkelunits
Koper vraagt zelf een huisaansluiting aan (incl. bemetering) en sluit zelf de overeenkomst met een energieleverancier naar keuze ten behoeve van de levering. Meterplaatsing en aansluitkosten alsmede leidingaanleg vanaf de meterkast is voor rekening van de koper. Een en ander in overleg met de afbouwcoördinator en na goedkeuring verkoper. Uitgangspunt is max. 63 Ampère aan vermogen per winkelunit, met uitzondering van de supermarkt Lidl waarvoor een max. van 3x250 Ampère geldt. Voor de Plus supermarkt is rekening gehouden met een trafo. Verkoper stelt hiervoor een bouwkundige ruimte ter beschikking, maar Plus dient zelf een trafo aan te vragen. Een en ander in overleg met de afbouwcoördinator en na goedkeuring verkoper.

3.5 Wateraansluiting winkelunits
Koper vraagt zelf een huisaansluiting aan (incl. bemetering) en sluit zelf de overeenkomst met de leverancier ten behoeve van de levering. Meterplaatsing en aansluitkosten alsmede leidingaanleg vanaf de meterkast is voor rekening van de koper. Een en ander in overleg met de

afbouwcoördinator en na goedkeuring verkoper. Uitgangspunt is 1,5 m3 per uur (Qn 1,5), met uitzondering van de supermarkten waarvoor het uitgangspunt 2,5 m3 per uur bedraagt (Qn 2,5).

Verkoper zal voor haar rekening afhankelijk van de voorschriften van de brandweer één of meerdere brandslanghaspels plaatsen in de winkelunit.

Warmtapwater kan worden gerealiseerd middels een elektrische boiler, welke door de koper zelf dient te worden aangebracht. Ook kan men middels de afleverset van de stadsverwarmingsinstallatie warmtapwater bereiden. De koper dient dit aan te geven bij het warmteleverend bedrijf.

3.6 Telefoonaansluiting winkelunits
Aanvraag en aansluiting van de telefoonaansluiting door een voor rekening van koper. Aansluiting kan via de door verkoper geïnstalleerde mantelbuizen/kabelgoten in de meterkast. Uitgangspunt is één ISRA-punt per winkelunit.

3.7 Individuele verwarming middels stadsverwarming
De winkelunits worden door verkoper voorzien van een aansluitmogelijkheid middels twee aansluitstompen op het centrale stadsverwarmingsnet. Bij aanvraag van een aansluiting door de koper zal het energieleverend bedrijf een aansluitset leveren en monteren in de meterkast en deze aansluiten op het centrale stadsverwarmingsnet.

3.8 Ventilatie winkelunits
Door verkoper wordt via de winkelpui of via de buitengevel van de winkelunit van natuurlijke luchttoevoer voorzien, gebaseerd op bezettingsgraad B3. Voor de luchtafvoer zijn op diverse vaste locaties luchtkanalen in schachten en dakdoorvoeren aangebracht. De koper dient na goedkeuring verkoper zelf voor de installatie van de ventilatie-units te zorgen en voor de kanaalaanleg naar de schachten. De ventilatiekanalen moeten door koper zo worden uitgevoerd dat alle kanalen op onderdruk staan (door het toepassen van een ventilator op het dak). Alle te installeren installatie onderdelen moeten voldoen aan de op het moment van plaatsing geldende wettelijke (geluids)eisen. Eventuele maatregelen om te voldoen aan deze eisen en andere aanvullende voorzieningen (akoestische of esthetische afscherming) zijn voor rekening van de koper.

3.9 Koeling
Op de daktuin zijn enkele opstelplaatsen gereserveerd voor de condensoren van de airco-untis. Ten behoeve van de leidingaanleg zijn door verkoper schachten voorzien waarin de koper zijn leidingwerk kan aanbrengen. Voor de condensoren van de supermarkten zijn opstelplaatsen gereserveerd op de daken van blok 2 en 3. Ook daar zijn verticale schachten voorzien waarin de koper zijn geïsoleerde koudemiddelleidingen aan kan brengen. Gezien de situering van de airco-units op de daktuin dient door de koper te worden voldaan aan enkele randvoorwaarden ten aanzien van geluid (conform het advies van de akoestisch adviseur) en esthetica (conform advies RPHS architecten).

3.10 Brandveiligheid
Ten behoeve van de Plus supermarkt is rekening gehouden met een sprinklerinstallatie. Basisnet wordt aangelegd door verkoper. Tevens wordt door verkoper een side wall sprinklerinstallatie in de winkelpassage aangebracht. Overige rook- en brandmeldinstallaties zijn voor rekening van koper.

Conform de intentieovereenkomst van 25 mei 2007 zal verkoper voor haar rekening afhankelijk van de voorschriften van de brandweer één of meerdere brandslanghaspels plaatsen in de winkelunit.

Overige brandblusmiddelen, ontruimingsinstallaties, vluchtwegaanduidingen, noodverlichting en noodstroomverlichting dienen binnen de winkelunit door en voor rekening van koper te worden aangebracht conform de voorschriften van de brandweer.

Het gehele winkelcentrum is voorzien van een basis brandmeld- en ontruimingsinstallatie. In alle winkelunits is een inkoppelmogelijkheid aangebracht voor de winkelinstallatie. Een en ander in overleg met de afbouwcoördinator en na goedkeuring verkoper.

3.11 Reclame
(Verlichte) naamsaanduidingen en reclamevoeringen volgens het pui- en reclamereglement en na goedkeuring verkoper. Reclamevoering op de winkelpuien door en voor rekening van koper volgens pui- en reclamereglement. Verkoper brengt verticale elementen aan ten behoeve van reclamevoering.

3.12 Verlichting
In overleg met RPHS architecten en een Clemens lichtadvies worden door verkoper plannen uitgewerkt voor de verlichting van de passage en andere algemene ruimten.

3.13 Spreek- en luisterinstallatie
Een spreek- en luisterinstallatie is niet voorzien.

3.14 Geluidsinstallatie
Eventuele geluidsinstallatie dient door koper zelf aangebracht te worden. Door verkoper zijn geen voorzieningen getroffen.

3.15 Cameratoezicht
Camera's dienen door koper zelf aangebracht te worden. Door verkoper zijn geen voorzieningen getroffen.

3.16 Feestverlichting
Door verkoper wordt op bepaalde locaties op de metselwerkpenanten stopcontacten opgenomen ten behoeve van feestverlichting en bevestigingsogen.

4. Werken in winkelunits voor rekening van koper niet tot de bouw behorend

- Binnenwanden;
- Wand-, vloer- en plafondafwerkingen, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk en dergelijk;
- Alle binnen en buiten installaties, tenzij benoemd in deze technische omschrijving;
- Vaste en losse inrichting (pantry, magazijn, meubilair ed.);
- Inbraakinstallaties;
- Noodverlichting en aanwijsborden in de winkel;
- Nadere eisen van gemeente, brandweer, Hinderwet en overige kosten met betrekking tot de winkelafbouw van kopers;
- Aansluitkosten en aanvragen van nutsvoorzieningen;
- Reclamevoering binnen en buiten conform pui- en reclamereglement.

Bijlage

43126_Uitgifte in erfpacht.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bezoekadres
Buikslotermeerplein 2000
1025 XL Amsterdam

Postbus 37608
1030 BB Amsterdam
Telefoon: 020-6349911
Fax: 020-6349340
www.noord.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 37608 1030 BB Amsterdam

Banne Binnen CV
P/a Deltaforte Projectmanagement
t.a.v. dhr. V. Verbiest
Postbus 12356
1100 AJ AMSTERDAM ZUIDOOST

Datum	
Ons kenmerk	dw/E11130/1/ Z08-04719/2562
Uw kenmerk	
Behandeld door	Danny Wüstlich
Doorkiesnummer	020-634.9436
E-mail	erfpacht@noord.amsterdam.nl
Bijlage	Bericht van acceptatie, tekening nr. 2008-016, Algemene Bepalingen 2000, terreinspecificatie, retourenveloppe
Onderwerp	Uitgifte in erfpacht project Banne Centrum, deelgebied Bezaanjachtplein

Geachte heer Verbiest,

Onder verwijzing naar de tussen u en het stadsdeel Noord gevoerde onderhandelingen en neergelegd in de 'Raamovereenkomst De Banne Centrumgebied' d.d. 25 mei 2007 (hierna te noemen "de Raamovereenkomst") bied ik u hierbij onder de in deze brief vermelde voorwaarden in voortdurende erfpacht aan de te vormen appartementsrechten, omvattende een aandeel in het op bijgevoegde tekening (nummer 2008-016) met enkele arcering aangegeven terrein en de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de appartementsrechten A1, A2 en A4 t/m A6. De appartementsrechten omvatten in totaal een publiek toegankelijke bebouwde parkeergarage op niveau 0 voor 236 parkeerplaatsen, sociaal-maatschappelijke voorzieningen (wijkcentrum) van 3.273 m² (BVO), 149 meergezinskoopwoningen met bijbehorende bergingen van 8.869 m² (GBO) en een daktuin, een particulier bebouwde parkeergarage voor 184 parkeerplaatsen op niveau 2 en een overdekt winkelcentrum met 29 winkelruimten met bijbehorende winkelpromenade, 2 tapis roulants, 2 opstellings ruimten voor winkelwagens, ruimten voor pinautomaten en 2 loading docks c.a. van in totaal 10.222 m² (BVO).

Op grond van hetgeen op pagina 3 van de Raamovereenkomst gestelde met betrekking tot de te realiseren gebouwde openbare parkeerplaatsen onder het winkelcentrum alsmede de sociaal-maatschappelijke voorzieningen (wijkcentrum), zullen deze erfpachten tegen stichtingskosten en na realisering op grond van een daartoe tussen partijen te sluiten koopovereenkomst terug geleverd worden aan de gemeente.

In verband hiermee zal deze uitgifte plaatsvinden door uitgifte van door de gemeente gevormde appartementsrechten, zodat ❶ de gemeente na verwerving van de erfpacht de volle eigendom op de appartementsrechten parkeerplaatsen en sociaal-maatschappelijke voorzieningen herkrijgt door vermenging van de erfpacht en de bloot eigendom en ❷ de gemeente deze parkeerplaatsen en de sociaal-maatschappelijke voorzieningen (wijkcentrum) zelf zal exploiteren.

Het door u in samenwerking met de opdrachtgever voor de overige appartementsrechten, Woningstichting Rochdale, te bebouwen terrein is gelegen aan het Bezaanjachtplein e.o. Het terrein is kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AQ, nr. 2405 en sectie AM, nr. 191 (ged.), 295 (ged.), 297, 556, 781, 914 (ged.) en is groot ongeveer 11.703 m². Nadat ik het bericht van acceptatie (zie bijlage) ondertekend van u retour heb ontvangen zal ik het dagelijks bestuur van het stadsdeel Noord (hierna te noemen "dagelijks bestuur") voorstellen het terrein aan u in erfpacht uit te geven tegen een jaarlijkse vergoeding (indexcanon) van € 105.300,-. Ik wijs u er nadrukkelijk op, dat het besluit tot uitgifte in erfpacht is voorbehouden aan goedkeuring door het dagelijks bestuur.

OPDRACHTGEVER OVERIGE APPARTEMENTSRECHTEN / SAMENWERKING

Het te realiseren appartementencomplex omvat naast de u hierbij in erfpacht aangeboden appartementsrechten ook 51 sociale huurwoningen (waarvan 28 WIBO woningen), die de gemeente in erfpacht uit zal geven aan Woningstichting Rochdale.

Gezien de technische en juridische samenhang van het te realiseren project, dient u de voorbereiding en realisering etc. van het bouwplan in overleg met Woningstichting Rochdale te regelen.

VORMING APPARTEMENTSRECHTEN

Omdat bij dit project voor de onderscheiden bestemmingen sprake is van verschillende uitgifteregimes, geeft de gemeente vooraf door haar gevormde appartementsrechten uit.

In overleg met u is de splitsings- en uitgiftestructuur overeengekomen:

		Splitsing in appartementsrechten en uitgifte in erfpacht project Bezaanjachtplein (E 11130/1 en EW 6215/1)			
Hoofd splitsing	Dossier nummer	Uitgifte en bestemming	Te vormen erfpachten	AB	Tijdvak
A 1	E 11130/1	149 meergezinskoopwoningen met bijbehorende bergingen (8.869 m² GBO), fietsenstalling, scootmobielruimten en een daktuin c.a.	E 11130/1	2000	50 jaar
A 2	E 11130/2	29 winkelruimten met bijbehorende winkelpromenade, entreehal, 2 expeditieruimten, 2 tapis roulants, 2 opstellingsruimten voor winkel wagens, ruimten voor pinautomaten en een aandeel in de algemene ruimten tussen de winkels en het wijkcentrum van in totaal 10.222 m² BVO	E 11130/2	2000	50 jaar
A 3	EW 6215/1	51 sociale huurwoningen (waarvan 28 WIBO-woningen) met bijbehorende bergingen, fietsplaatsen in de fietsenstalling en scootruimten c.a. (3.877 m² GBO)	EW 6215/1	1998	52/77 jaar
A 4	E 11130/3	Sociaal-maatschappelijke voorziening (activiteitencentrum) (3.273 m² BVO) Dit appartementsrecht wordt na oplevering tegen stichtingskosten obv een koopovereenkomst aan de gemeente terug geleverd.	E 11130/3	2000	50 jaar
A 5	E 11130/4	Een publiek toegankelijk bebouwde auto stallinggarage op niveau 0 voor 236 auto stallingplaatsen (6.080 m² BVO) Dit appartementsrecht wordt na oplevering tegen stichtingskosten obv een koopovereenkomst aan de gemeente terug geleverd.	E 11130/4	2000	50 jaar
A 6	E 11130/5	Een particuliere auto stallinggarage voor 184 auto stallingplaatsen met bijbehorende hellingbaan c.a. op niveau 2 (4.496 m² BVO)	E 11130/5	2000	50 jaar

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Noord

Ik verzoek u, in overleg met Woningstichting Rochdale, een in Amsterdam gevestigde notaris opdracht te verstrekken de splitsing in appartementsrechten voor te bereiden. Het is namelijk gelet op de toekomstige beheerssituatie evenwel uiterst wenselijk, dat de toekomstige zakelijk gerechtigden zoveel mogelijk zelf de inhoud van de splitsingsakte(n), -tekening(en) en –reglement(en) kunnen bepalen.

De concept splitsingsakte(n) met bijbehorende tekening(en), reglement(en) en kadastrale gegevens dienen zo spoedig mogelijk ter goedkeuring aan mijn stadsdeel te worden toegestuurd.

De met de splitsing in appartementsrechten gepaard gaande kosten alsmede de kosten van de kadastrale inmeting en vorming van een kadastraal perceel worden conform de in het splitsingsreglement te bepalen verhouding over de toekomstige zakelijk gerechtigden verdeeld. U dient tevens zorg te dragen voor de kadastrale inmeting inclusief de afgifte van een kadastraal nummer voor de ondergrond van het(de) appartementencomplex(en). Teneinde vóór de ingangsdatum van de erfpacht de bestuurlijke besluitvorming inzake de splitsing in appartementsrechten en inzake de erfpachtuitgifte te kunnen regelen heb ik de concept-splitsingsakte met bijbehorende tekening, reglement en kadastrale gegevens uiterlijk twee maanden voor deze ingangsdatum nodig.

Parkeren

Het stadsdeel Noord voert een actief parkeerbeleid, dat er op gericht is om in het kader van woningbouwplannen gebouwde parkeervoorzieningen ook daadwerkelijk door de bewoners van die plannen te stimuleren. Dit beleid kan er toe leiden, dat het niet kopen of huren van een parkeerplaats, waar dit wel tot de mogelijkheden behoorde, consequenties heeft met betrekking tot de toedeling van een parkeervergunning op maaiveld of de toewijzingsvolgorde van parkeerplaatsen in de garage van het appartementencomplex.

Dit beleid kan alleen dan effectief zijn als er in de splitsingsakte voor het complex en in de ondersplitsingsakte van het appartementsrecht parkeren alsmede in de bijzondere erfpachtvoorwaarden (zie aldaar) bepalingen zijn opgenomen, die zien op de volgorde waarin parkeerplaatsen (c.q. daarop betrekking hebbende erfpachten) te koop aangeboden dienen te worden

De in hoofdsplitsing op te nemen tekstaanpassing bestaat uit een inleidende zin, dat de opname van de navolgende voorwaarden in de ondersplitsingsakte voorwaarde is voor ondersplitsing van het hoofdappartementsrecht Parkeren. In de desbetreffende hoofd- en ondersplitsingsakten per blok zal -met tekstaanpassing waar de situatie daarom vraagt- de volgende tekst opgenomen c.q. verwerkt worden:

Aanbiedingsplicht parkeerplaatsen

De rechthebbende van een of meer van de onderappartementsrechten met indexnummers … tot en met …, omvattende een parkeerplaats, is bij een voorgenomen vervreemding (niet mede inhoudende de vervreemding van één van de onderappartementsrecht(en) omvattende een woning in het appartementencomplex), verplicht deze parkeerplaats in de volgende volgorde aan te bieden:

1. ***Aanbiedingsplicht 1***
   a. Indien een rechthebbende van een of meer van de onderappartementsrechten met indexnummers … tot en met ….(omvattende parkeerplaatsen, hierna ook te noemen: "de Aanbieder", zijn onderappartementsrecht(en) wenst te vervreemden, is hij verplicht dat (die) onderappartementsrecht(en) eerst te koop aan te bieden aan de rechthebbende(n)/ huurder(s) van de onderappartementsrechten in het betreffende appartementencomplex omvattende een woning, die in het complex geen parkeerplaats in erfpacht hebben of huren.

b. Van deze verplichting wordt ontheffing verleend, indien en voor zover de rechthebbende met het appartementsrecht parkeerplaats tevens het appartementsrecht woning in 1 koop wenst te vervreemden.
c. De Aanbieder biedt het (de) onderappartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de hoofdvereniging van eigenaren.
In die brief vermeldt hij de marktconforme koopprijs/ voorwaarden/ bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten.
Het bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n)/ huurder(s) van de onderappartementsrechten als bedoeld onder lid a, op een door haar te bepalen wijze.
d. Binnen zes (6) weken na de in de vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur dienen de rechthebbende(n)/ huurder(s) van de onderappartementsrechten als bedoeld onder a, die van hun recht van voorkeur gebruik willen maken, dit aan het bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waaraan hun recht van voorkeur is vervallen; de rechthebbende(n) dan wel huurder(s) die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna genoemd: "Eerste Gegadigde(n)".
e. Indien er meerdere Eerste Gegadigde(n) zijn, zal de toewijzing geschieden door middel van een loting, te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in lid c van dit artikel vermelde termijn door het bestuur bij voorkeur onder toezicht van een notaris. Elke Eerste Gegadigde krijgt een rangnummer.
f. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid c van dit artikel gestelde termijn casu quo de in lid d van dit artikel bedoelde loting deelt het bestuur aan de Aanbieder en de Eerste Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Eerste Gegadigde (de Eerste Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende onderappartementsrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht zijn aanbod in te trekken.
g. Indien de toegewezen Eerste Gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de Aanbieder, geen koopovereenkomst tot stand komt, zal de Eerste Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende onderappartementsrecht(en) dient aan te bieden.

2. Aanbiedingsplicht 2

a. Indien gehandeld is conform lid 1 en het betreffende onderappartementsrecht aan geen enkele Eerste Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van twee (2) maanden na het aanbod als bedoeld onder lid 1 sub e verplicht zijn onderappartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden vervolgens eerst te koop aan te bieden aan rechthebbende(n)/ huurder(s) van de onderappartementsrechten in het betreffende appartementencomplex omvattende een woning, die al wel een parkeerplaats in het complex in erfpacht hebben of huren.
b. De Aanbieder biedt zijn onderappartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de hoofdvereniging, voor dezelfde koopprijs/ voorwaarde/ bepalingen als hij zijn onderappartementsrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in lid 1 sub b van dit artikel.
Het bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n)/ huurder(s) van de onderappartementsrechten als bedoeld onder lid 2 sub a, op de wijze als hiervoor in lid 1 sub b van dit artikel bedoeld.

c. Binnen zes (6) weken na de in de vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur dienen de rechthebbende(n)/ huurder(s) van de onderappartementsrechten als bedoeld onder lid 2 sub a van dit artikel, die van hun recht van voorkeur gebruik wil maken, dit aan het bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen; de rechthebbende(n) dan wel huurder(s) die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken, worden hierna genoemd: "Tweede Gegadigde(n)".
d. Indien er meerdere Tweede Gegadigde(n) zijn, zal de toewijzing geschieden door middel van een loting, te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in lid 2 sub c van dit artikel vermelde termijn door het bestuur onder toezicht van een notaris. Elke Tweede Gegadigde krijgt een rangnummer.
e. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid 2 sub c van dit artikel gestelde termijn casu quo de in lid 2 sub d van dit artikel bedoelde loting deelt het bestuur aan de Aanbieder en de Tweede Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Tweede Gegadigde (de Tweede Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende onderappartementsrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht om aanbod in te trekken.
f. Indien de toegewezen Tweede Gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de Aanbieder, geen koopovereenkomst tot stand komt plaatsvindt, zal de Tweede Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende onderappartementsrecht(en) dient aan te bieden.

3. Verkoop aan derden

a. Indien gehandeld is conform de leden 1 en 2 en het betreffende onderappartementsrecht(en) aan geen enkele Eerste Gegadigde dan wel Tweede Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van vier (4) maanden na het aanbod als bedoeld in lid 2 sub e van dit artikel (dan wel vanaf zes (6) maanden nadat de bouw van het complex is voltooid) vrij zijn onderappartementsrecht(en) aan een derde te vervreemden voor eenzelfde koopprijs/ voorwaarde/ bepalingen als hij zijn onderappartementsrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in lid 1 sub b van dit artikel.
b. Indien de Aanbieder gedurende deze periode zijn onderappartementsrecht(en) voor een lagere koopprijs of onder andere voorwaarden/ bepalingen wenst te vervreemden of indien de Aanbieder zijn onderappartementsrecht(en) na de periode van vier (4) maanden na het aanbod als bedoeld in lid 2 sub e. van dit artikel wenst te vervreemden, dient hij zijn onderappartementsrecht(en) wederom conform het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel aan de rechthebbende(n)/ huurder(s) van de onderappartementsrechten omvattende een woning van het complex aan te bieden.

4. Uitsluitingen

a. De in leden 1 tot en met 3 van dit artikel vermelde aanbiedingsplicht geldt niet:
b. ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
c. ingeval van vervreemding van een parkeerplaats die mede inhoudt de vervreemding van één van de onderappartementsrecht(en) omvattende een woning in het complex;

5. Boete

Indien een rechthebbende van een onderappartementsrecht met indexnummers # tot en met #. omvattende een parkeerplaats overgaat tot vervreemding zonder de bepalingen van lid 1. tot en met 5. van dit artikel na te leven, verbeurt deze

rechthebbende een onmiddellijk opeisbare boete van vijfendertig duizend euro (€ 35.000,--) ten behoeve van de hoofdvereniging.
Deze boetes zullen jaarlijks (voor het eerst op 1 januari 2010) worden geïndexeerd aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens.

ERFPACHTVOORWAARDEN

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

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

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

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

1. 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 Burgemeester en Wethouders behoeft;
   C. 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 voor wat betreft de appartementsrechten:
   1º A1 bestemd tot 149 meergezinskoopwoningen met bijbehorende bergingen van 8.869 m² gebruiksoppervlakte (gbo), fietsenstalling, scootmobielruimten c.a.;
   2º A2 bestemd tot een overdekt winkelcentrum met 29 winkelruimten met bijbehorende winkelpromenade, 2 tapis roulants, 2 opstellingsruimten voor winkelwagens, ruimten voor pinautomaten en 2 loading-docks c.a. van in totaal 10.222 m² (BVO);
   3º A4 bestemd tot een sociaal-maatschappelijke voorziening (wijkcentrum) van 3.273 m² (BVO), welk appartementsrecht na uitgifte in erfpacht en na oplevering op basis van een koopovereenkomst terug geleverd zal worden aan de gemeente Amsterdam;
   4º A5 bestemd tot een publiek toegankelijke bebouwde stallinggarage op niveau 0 voor 236 auto stallingplaatsen van 6.080 m² (BVO), welk appartementsrecht na uitgifte in erfpacht en na oplevering op basis van een koopovereenkomst terug geleverd zal worden aan de gemeente Amsterdam;
   5º A6 bestemd tot een particuliere bebouwde auto stallinggarage op niveau 2 voor 184 auto stallingplaatsen van 4.496 m² (BVO);

2b. de erfpachter is verplicht het terrein overeenkomstig de onder 2a. genoemde bestemming te gebruiken;

2c. in afwijking van het onder 2b. gestelde is het de erfpachter toegestaan de na ondersplitsing ontstane tot één- of meergezins **koop**woningen bestemde onderappartementsrechten als één- en meergezins **huur**woningen te gebruiken zulks met inachtneming van het hierna onder 1° tot en met 3° volgende alsmede met inachtneming van het onder 9. en 10. gestelde;
   1° aan de hiervoor bedoelde gebruikswijzigingen zal geen herziening van de canon als bedoeld in artikel 12 van de Algemene Bepalingen zijn verbonden;
   2° de hier gegeven toestemming nadrukkelijk wordt beperkt tot de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 5 van de Algemene Bepalingen;
   3° de erfpachter die gebruik wenst te maken van de onder 2c. bedoelde mogelijkheden tot gebruikswijziging dient van de voorgenomen gebruikswijziging vooraf schriftelijk melding te doen aan Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam;

3. de erfpachter is verplicht het terrein overeenkomstig de overeengekomen splitsings- en uitgiftestructuur over te nemen en uit te voeren;

4a. de erfpachter verklaart zich bekend met het door de gemeente gevoerde beleid de sociaalfysieke structuur van de stad te versterken. In dat kader keert de gemeente voor de sociaal-maatschappelijke ruimten subsidies uit, teneinde de huur van dergelijke voorzieningen zodanig te verlagen, dat deze binnen het bereik vallen van op sociaal-maatschappelijk/-cultureel gebied actieve instellingen (Programma Maatschappelijke Investeringen);

4b. de erfpachter verklaart zich bekend met de PMI-subsidie ten behoeve van de door de erfpachter aan [naam huurder] te verhuren sociaal-maatschappelijke ruimte, die voorcalculatorisch is bepaald op € [bedrag PMI subsidie],-;

4c. aan deze PMI subsidie zijn een aantal voorwaarden verbonden teneinde zeker te stellen, dat deze ruimte gedurende 35 jaar verhuurd zal worden aan [naam huurder] dan wel andere door de gemeente voor te dragen gegadigden tegen een vaste huur, die gedurende deze periode slechts aangepast mag worden met het consumenten prijsindexcijfer alle huishoudens en wijzigingen van het geldende BTW-tarief;

4d. onverminderd de uit de subsidiebeschikking opgenomen voorwaarden, zal de gemeente nadat de subsidie definitief zal zijn vastgesteld ter vervanging van de onderhavige bepaling definitieve bijzondere erfpachtvoorwaarden vaststellen; de erfpachter verklaart zich hiermee bekend en verplicht zich aan het verlijden van een akte houdende deze nadere erfpachtvoorwaarden mee te werken; de kosten van de akte zullen door de gemeente worden gedragen;
de gemeente zal de nadere bijzondere erfpachtvoorwaarden vaststellen met inachtneming van:
   A. de op de erfpacht toepasselijke Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam,
   B. de Algemene Subsidieverordening Amsterdam 2004,
   C. de aan subsidies in de Algemene Wet Bestuursrecht opgenomen kaders,
   D. de relevante jurisprudentie inzake privaatrechtelijke regelingen bij gemeentelijke subsidies en
   E. gedurende de eerste 35 jaar van de erfpacht geldt de verplichting tot verhuur op basis van:de navolgende aan de subsidieberekening te grondslag liggende essentialia:
      1°. de erfpachter is verplicht de ruimte te verhuren aan een door de gemeente (Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling) bindend voor te dragen huurder; de gemeente draagt als eerste huurder voor [naam eerste huurder],

kantoorhoudend [adres huurder] te [postcode huurder] Amsterdam; inschrijvingsnummer kamer van koophandel [nummer];

2°. de erfpachter is verplicht de beëindiging van een huurovereenkomst zo spoedig mogelijk aan Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling te melden; Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling verplicht zich zo snel mogelijk een nieuwe, binnen de doelstelling van de PMI-subsidie passende huurder bindend voor te dragen

3°. Huurovereenkomsten met de door de gemeente voorgedragen huurders dienen te worden gesloten met een looptijd van .. jaar, die op basis van met stilzwijgende verlenging zullen worden voortgezet voor steeds een aanvullende periode van ... maanden;

4°. een aanvangshuur van € 101,-/m² vvo incl 19% BTW (prijspeil 2010), de erfpachter is gerechtigd de huur jaarlijks per 1 januari –en aldus voor het eerst per 1 januari 2011– aan te passen:

i. aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau; door de dan geldende huur te vermenigvuldigen met het quotiënt met als teller het door het Centraal Bureau voor de Statistiek bekend gemaakte consumentenprijsindexcijfer reeks alle gezinnen voor de maand juni van het jaar voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar en als noemer het overeenkomstige cijfer over de maand juni van het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar;
Indien door enige oorzaak een of beide consumentenprijsindexcijfers niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt door de Gemeenteraad bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven

ii. bij wijziging van het geldende BTW-tarief per ingangsdatum van die tariefswijziging door de dan geldende huur te vermenigvuldigen met het quotiënt met als teller het nieuw geldende BTW-tarief en als noemer het geldende BTW-tarief

4e. onverminderd het in artikel 29 van de Algemene bepalingen gestelde, kunnen Burgemeester en Wethouders wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze bijzondere bepalingen, besluiten de erfpachter een boete op te leggen van ten hoogste het bedrag van de beschikte en uitgekeerde subsidie; artikel 28 leden 1 en 3 tot en met 5 zijn op deze boete van overeenkomstige toepassing;

4f. de werking van dit artikel zal worden opgeschort totdat de PMI-subsidie aan de erfpachter zal zijn beschikt en uitgekeerd;

5. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
- ✓ de verplichting het perceel te bebouwen conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan,
- ✓ de verplichting om het perceel en de opstallen overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken en
- ✓ het verbod het bouwvolume van de opstallen te wijzigen,

zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 2000 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;

6a. de erfpachter is verplicht met de bebouwing van het terrein aan te vangen binnen zes maanden na ingangsdatum van de erfpacht en dient vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan;

6b. tenminste 13 weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn, dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van het erfpachtterrein en het overige werkterrein van bouwmateriaal en afval zijn ontdaan teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;

6c. de bebouwing van het terrein en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen 32 maanden na de datum van ingang van de erfpacht;

6d. van het gestelde onder 5a, 5b en 5c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande, schriftelijke toestemming van het dagelijks bestuur;

7. 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 het stadsdeel Noord een bouwvergunning is afgegeven.

8. het warmtebedrijf WestPoort Warmte BV zal mede ten behoeve van het erfpachtperceel een warmtenet aanleggen, onderhouden en exploiteren; op grond van het bepaalde in artikel 17 van de Algemene bepalingen is de erfpachter verplicht de op, in, aan of boven het perceel aangebrachte delen van het warmtenet en de daarvoor benodigde voorzieningen te gedogen en voorts om de woningen op het warmtenet aan te sluiten en aangesloten te houden;

9a. onverminderd het onder 10 gestelde (verhuur) is de erfpachter verplicht de erfpacht vóór oplevering van de koopwoningen te splitsen in zoveel erfpachten als de desbetreffende erfpacht onderappartementsrechten koopwoning c.q. parkeerplaatsen omvat; de goedkeuring als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 voor deze splitsing in erfpachten wordt geacht te zijn verleend;

9b. wanneer de erfpachter aan zijn onder 9a. bedoelde verplichting zal voldoen, dan dient hij Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam onder opgave van de VON-koopsommen en de gebruiksvloeroppervlakten van de woningen te verzoeken de verdeling van de grondwaarde, canon en afkoopsom over de erfpachten vast te stellen;

10a. voor zover de erfpachter koopwoningen op voet van het onder 2c. gestelde als huurwoningen wil gebruiken, dan is hij verplicht in (gedeeltelijke) afwijking van het onder 9 gestelde de erfpacht vóór oplevering van de woningen te splitsen:
1º voor wat betreft de als huurwoningen te gebruiken woningen: in zoveel erfpachten als de desbetreffende erfpacht hoofdappartementsrechten huurwoning omvat, elke erfpacht omvat één hoofdappartementsrecht huurwoningen en zoveel onderappartementsrechten parkeerplaats als het hoofdappartementsrecht huurwoningen omvat;
2º voor wat betreft de als koopwoning te gebruiken woningen: in zoveel erfpachten als de desbetreffende erfpacht onderappartementsrechten koopwoning omvat; elke erfpacht omvat één onderappartementsrecht koopwoning;
3º voor wat betreft de niet in de onder 10a.1º begrepen onderappartementsrechten parkeren: in zoveel erfpachten als in de desbetreffende erfpacht parkeerplaatsen resteren; elke erfpacht omvat één onderappartementsrecht parkeren;
de goedkeuring als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 voor deze splitsing in erfpachten wordt geacht te zijn verleend;

10b. wanneer de situatie als bedoeld onder 10a. van toepassing is, dan dient de erfpachter Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam onder opgave van de VON-koopsommen en de gebruiksvloeroppervlakten van de woningen te verzoeken de verdeling van de grondwaarde, canon en afkoopsom over de erfpachten vast te stellen;

11a. Indien de erfpachter het gebruik van de huurwoningen als bedoeld in artikel 2c. wil wijzigen in koopwoningen, dan is hij gedurende ten hoogste 5 jaren ná de ingangsdatum van de erfpacht gerechtigd de erfpacht omvattende het desbetreffende hoofdappartementsrecht huurwoningen en het met het aantal huurwoningen overeenkomstig aantal onderappartementsrechten parkeren te splitsen in zoveel erfpachten als de desbetreffende erfpacht onderappartementsrechten koopwoning c.q. parkeerplaatsen omvat; de goedkeuring als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 voor deze splitsing in erfpachten wordt geacht te zijn verleend

11b. indien de erfpachter van zijn onder 11a. bedoelde recht gebruik wil maken, dan dient hij Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam onder opgave van de VON-koopsommen en de gebruiksvloeroppervlakten van de woningen te verzoeken de verdeling van de grondwaarde, canon en afkoopsom over de erfpachten vast te stellen;

12a. de erfpachter verklaart zich nadrukkelijk bekend met het door het stadsdeel gevoerde parkeerbeleid en de in dat kader opgenomen verkoopregulerende voorwaarden, welke zijn opgenomen in de hoofdsplitsingsakte van het appartementencomplex en in de ondersplitsingsakte van het hoofd appartementsrecht parkeergarage; de erfpachter is verplicht deze voorwaarden na te komen;

12b. ten aanzien van de erfpachten omvattende een onderappartementsrecht parkeerplaats is de erfpachter bij de voorgenomen **verhuur** van de erfpacht omvattende een parkeerplaats verplicht de bij vervreemding geldende aanbiedingsvolgorde overeenkomstig aan te houden, derhalve:

a. het in artikel .. lid.. van de ondersplitsingsakte van appartementsrecht .. gestelde na te leven en overeenkomstig de voorwaarden en procedure als in dit lid omschreven de volgende vervreemdingsvolgorde in acht te nemen:

1. aan erfpachters/huurders van een ander in het appartementencomplex gelegen onderappartementsrecht woning of huurder sociale huurwoning die nog niet de beschikking hebben over een parkeerplaats;
2. aan erfpachters/huurders van een ander in het appartementencomplex gelegen onderappartementsrecht woning of huurder sociale huurwoningen die reeds de beschikking hebben over een parkeerplaats;
3. aan derden;

b.voorts dient de erfpachter bij verkoop c.q. verhuur van een woning gegadigden te wijzen op het door het stadsdeel gevoerde parkeerbeleid, zoals dat zal gelden ten tijde van de voorwaarde omtrent verkoop/verhuur; dit beleid is thans vastgelegd in de Parkeernota "Parkeren op maat" Amsterdam-Noord 2007, op grond van dit beleid kan het niet kopen of huren van een parkeerplaats, waar dit wel tot de mogelijkheden behoorde, consequenties hebben met betrekking tot de toedeling van een parkeervergunning op maaiveld of de toewijzingsvolgorde van parkeerplaatsen in de garage van het appartementencomplex. De verkrijger van een erfpacht omvattende een parkeerplaats wordt steeds geacht bekend te zijn met het actuele parkeerbeleid van stadsdeel Noord en zich daarvan rekenschap te geven. Volgens het parkeerbeleid van stadsdeel Noord maakt de verkrijger van een erfpacht **geen** aanspraak op een parkeervergunning op maaiveld.

Voor de vastlegging van de definitieve gebruiksvloeroppervlakten op het niveau van de hoofdappartementsrechten zal in de uitgifteakten worden uitgegaan van de gegevens per gebouw, zoals deze in het te nemen bestuurlijk besluit, zullen worden vermeld.

Kenmerk dw/E11130/1
Z08-04719/2562

Pagina 11 van 22

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Noord

Ter uitwerking van de in de bijzondere bepalingen 8 respectievelijk 9 en 10 vervatte splitsingsverplichting c.q. splitsingsrecht zullen te gelegener tijd de gebruiksvloeroppervlakten per woning worden vastgesteld (splitsingsbesluit) en de desbetreffende erfpacht-/splitsingsakten worden vastgelegd:

U dient 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.
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.

AANVAARDEN ONDERGROND APPARTEMENTENCOMPLEX

U dient het terrein, waarop het appartementencomplex zal worden gebouwd, tezamen met Woningstichting Rochdale / de opdrachtgever te aanvaarden in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat de bodem in milieu hygiënische zin geschikt zal zijn 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 "Terreinspecificatie en nadere informatie bij uitgifte in erfpacht".

VASTSTELLING INGANGSDATUM ERFPACHT / BOUWRIJPE LEVERING

De ingangsdatum van de erfpacht wordt bepaald op de 1e of 16e van de maand, het dichtst liggend bij de datum waarop u met de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden zal starten. Op deze datum zal het stadsdeel Noord het terrein bouwrijp overeenkomstig specificatie aan u leveren. Als de omstandigheden hiertoe naar het oordeel van het dagelijks bestuur aanleiding geven, kan van deze regel worden afgeweken.
Op basis van de voor het project afgesproken planning, voor bouwrijpe levering en ingangsdatum erfpacht, is met u overeengekomen dat als uitgangspunt zal gelden 1 juli 2010.

Indien blijkt dat u het terrein vooruitlopend op de geplande ingangsdatum van de erfpacht in gebruik hebt genomen, zal de ingangsdatum worden vastgesteld op de 1e of 16e van de maand, het dichtst liggende bij de datum van ingebruikname.

ECONOMISCHE LEVERING

Indien de erfpachtakte niet wordt verleden direct na de datum dat het terrein bouwrijp wordt geleverd, is op deze datum sprake van een economische levering. Daarvan is namelijk sprake zodra de erfpachter (verkrijger) enig risico loopt van waardeverandering van het perceel. Een economische levering is belast met overdrachtsbelasting.
Daar de economische levering bouwrijpe grond betreft, is tevens btw verschuldigd [1].

[1] Mits de volgende criteria in acht worden genomen, geldt economische levering van het recht als een btw-belaste levering:
A) de economische levering dient plaats te vinden op grond van een tussen de gemeente en de erfpachter/ontwikkelaar tot stand gekomen obligatoire overeenkomst; d.w.z. een nader uitgewerkte erfpachtovereenkomst, waarbij partijen wederzijds onvoorwaardelijk instemmen en die met een formeel bestuurlijk besluit is bekrachtigd;
B) de economische levering dient materieel betekenis te hebben, d.w.z. dat de gemeente het terrein op basis van die erfpachtovereenkomst feitelijk aan de erfpachter/ontwikkelaar ter beschikking stelt, die het terrein ook daadwerkelijk in gebruik neemt; met het terrein worden alle risico's (waaronder waardeverandering) met betrekking tot het terrein aan de erfpachter/ontwikkelaar overgedragen; bovendien komen alle op het terrein vallende baten en lasten ten gunste respectievelijk ten laste van de erfpachter/ontwikkelaar;
C) van de economische levering dient een door de gemeente en de erfpachter/ontwikkelaar te ondertekenen proces verbaal opgemaakt te worden;
D) de gemeente en de ontwikkelaar dienen overeenkomstig de wettelijke vereisten melding respectievelijk aangifte van de economische levering te doen en;
E) de economische levering dient uiterlijk 3 maanden na de oplevering van de bebouwing, doch vóór de eerste ingebruikneming daarvan gevolgd te worden door een juridische levering.

Op grond van samenloop van heffingen kan van de overdrachtsbelasting vrijstelling worden verleend mits de feitelijke levering van het bouwterrein plaatsvindt op basis van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst èn wordt vastgelegd in een proces verbaal van oplevering.
Van een onvoorwaardelijke erfpachtovereenkomst is sprake als de erfpachtaanbieding door de erfpachter zonder voorwaarden is geaccepteerd en door middel van een bestuurlijk besluit is vastgesteld.
Voor zover een economische levering plaatsvindt, zal ik de economische levering melden aan de Belastingdienst. Daarnaast ben u zelf verplicht binnen vier weken na de datum van de economische levering, aangifte van overdrachtsbelasting te doen.
U kunt bij de aangifte vrijstelling verzoeken van overdrachtsbelasting wegens samenloop op grond van artikel 15 lid 1a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

FINANCIËLE AFWIKKELING

De financiële gegevens in deze aanbieding zijn gebaseerd op de Raamovereenkomst. Hierin is onder meer een vaste prijs (lumpsum) overeengekomen voor de te ontwikkelen gronden van de deelprojecten, welke in totaal € 9.600.000,- (exl. BTW) bedraagt en specifiek voor project Bezaanjachtplein € 3.400.000,- (exl. BTW) bedraagt. Indien partijen een intensiever programma in het plangebied realiseren, zal dit niet leiden tot een hogere grondprijs.

FINANCIËLE GEGEVENS

De totale grondwaarde voor het u hierbij in erfpacht aangeboden terrein bedraagt **€ 3.025.850,-**. Deze grondwaarde is gebaseerd op de in bijzondere bepaling 2a opgenomen bestemmingen te weten: een publiek toegankelijke bebouwde parkeergarage op niveau 0 voor 236 parkeerplaatsen, sociaal-maatschappelijke voorzieningen (wijkcentrum) van 3.273 m² (BVO), 149 meergezinskoopwoningen met bijbehorende bergingen van 8.869 m² (GBO) en een daktuin, een particulier bebouwde parkeergarage voor 184 parkeerplaatsen op niveau 2 en een overdekt winkelcentrum met 29 winkelruimten met bijbehorende winkelpromenade, 2 tapis roulants, 2 opstellingsruimten voor winkelwagens, ruimten voor pinautomaten en 2 loading docks c.a. van in totaal 10.222 m² (BVO).

Betalingsmogelijkheden canon / afkoop

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

1. Indexcanon
   De jaarlijks te indexeren canon bedraagt € 105.300,- en is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en een canonpercentage van 3,48. De canon wordt overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.
2. Canon 10 jaar vast
   De canon bedraagt € 139.189,- en wordt om de 10 jaar aangepast. Deze canon is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en een canonpercentage van 4,60. De canon wordt overeenkomstig artikel 8 van de Algemene Bepalingen elke 10 jaar aangepast aan het alsdan voor dit canontype geldende canonpercentage.
3. Canon 25 jaar vast
   De canon bedraagt € 150.687,- en wordt om de 25 jaar aangepast. Deze canon is gebaseerd op de bovengenoemde grondwaarde en een canonpercentage van 4,98. De canon wordt overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Bepalingen elke 25 jaar berekend op basis van het alsdan voor dit canontype geldende canonpercentage en schaduwgrondwaarde.

4. Afkoop
   De canon kan conform artikel 10 van de Algemene Bepalingen over het volle eerste erfpachttijdvak van 50 jaar vooruitbetaald worden tegen een afkoopsom van € 3.025.850,-.

Op grond van gevestigd gemeentelijk erfpachtbeleid, zal de uitgifte **voor wat betreft de marktwoningen** aan u plaatsvinden op basis van een jaarlijks te indexeren canon. De erfpachter –de gerechtigde waaraan u overdraagt, hierna te noemen "Eindgebruiker"– heeft vervolgens bij aktepassering, waarbij de Eindgebruiker het erfpachtrecht verkrijgt, eenmalig de vrijheid om te kiezen voor een andere betalingswijze van de canon. U bent verplicht de notaris, die de overdracht aan de betreffende Eindgebruiker behandelt, te instrueren dat hij melding maakt in de betreffende akte, waarbij de Eindgebruiker het erfpachtrecht verkrijgt, van de door de Eindgebruiker gekozen betalingswijze met betrekking tot de canon overeenkomstig een door mij aan te leveren aktetekst.

Met dit gemeentelijk erfpachtbeleid wordt beantwoord aan het doel van de Algemene Bepalingen 2000 om er naar te streven, de Eindgebruiker (erfpachter / bewoner) een zo groot mogelijke keuzevrijheid te bieden om een optimale huisvestinglast te bereiken, gelet op (hypotheek)renten en zijn individueel bepaalde inkomens-/vermogenspositie met daaraan verbonden fiscale behandeling.

De hiervoor opgenomen mogelijkheid - om na de ingangsdatum van de erfpachtrechten een nadere keuze te maken voor een betalingsregime- staat bekend als de projectontwikkelaarsregeling.

Deze regeling geldt voor de duur van 2 jaar. Deze regeling geldt gewoonlijk voor de duur van 2 jaar, maar is op grond van de complexiteit van het project en de daarvoor benodigde bouwtijd verlengd tot 3 jaar. Voor de uitwerking van deze regeling zie hierna onder het kopje "Betalingen erfpacht".

Voor de overige onder deze erfpachtvoorwaarden uit te geven bestemmingen, kunt u op voorhand kiezen voor één van de canontypen of afkoop van de canons over het eerste erfpachttijdvak.

Indien de Eindgebruiker kiest voor één van de drie hierboven onder 1. tot en met 3. aangegeven wijzen van jaarlijkse canonbetaling, dan is het na de vestiging van de erfpachtrechten niet meer mogelijk gedurende het erfpachttijdvak voor een andere wijze van canonbetaling te kiezen. Wel blijft het mogelijk de dan resterende canontermijnen van het lopend tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen (afkoop). Voor de goede orde meld ik u dat deze afkoopsom dan zal worden gebaseerd op de dan geldende schaduwgrondwaarde.

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

A. Betalingen erfpacht

Op de ingangsdatum van een erfpachtrecht bent u aan de gemeente ter zake van dat erfpachtrecht betaling verschuldigd. Bij deze betaling worden de volgende componenten onderscheiden:

1. Canon / afkoopsom
   a. woningen c.a. (projectontwikkelaarsregeling): daar de Eindgebruikers in veel gevallen pas bekend worden nadat een erfpachtrecht is ingegaan of tussen partijen geacht wordt te zijn ingegaan, bent u tweemaal de jaarlijkse indexcanon verschuldigd [2)].

[2)] Voor zover de tot drie jaar verlengde projectontwikkelaarsregeling van toepassing is en woningen bij aanvang van het derde jaar nog onverkocht zijn, bent u bij aanvang van het derde erfpachtjaar de volle,

b. overige bestemmingen: al naar gelang uw keuze bent u de canon over het eerste erfpachtjaar of de afkoopsom verschuldigd.
c. de canon en/of de afkoopsom is verschuldigd vanaf de ingangsdatum van een erfpachtrecht en moet uiterlijk worden voldaan bij passering van de (eerste) erfpachtakte, dan wel uiterlijk één jaar na de ingangsdatum van een erfpachtrecht.

2. Waarborgsom
De betaalde waarborgsom zal worden verrekend met de tweemaal verschuldigde jaarlijkse indexcanon. Het saldo moet uiterlijk worden voldaan bij passering van de (eerste) erfpachtakte, dan wel uiterlijk één jaar na de ingangsdatum van een erfpachtrecht.

3. BTW
Op het moment van de juridische levering of, indien dit eerder plaatsvindt, op het moment van de economische levering is over het bedrag van de grondwaarde BTW verschuldigd naar het ten tijde van de betreffende levering geldende tarief. De BTW moet uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum zijn voldaan.

4. Aanvullende canon / afkoopsom
Voor zover de grondwaarde / canon is verhoogd (zie paragrafen Grondslagen prijzen / prijsaanpassing), is deze verhoging eveneens vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht verschuldigd. Deze verhoging moet uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

5. OZB
Eventueel aan mijn dienst opgelegde aanslagen onroerende zaak belasting en andere lasten met betrekking tot een erfpachtrecht zijn vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht verschuldigd. De belasting en andere lasten moeten uiterlijk 30 dagen na de factuurdatum worden voldaan.

Het voor een erfpachtrecht in totaal verschuldigde bedrag moet uiterlijk worden voldaan bij passering van de (eerste) erfpachtakte, doch uiterlijk één jaar na de ingangsdatum van het erfpachtrecht indien passering van de (eerste) erfpachtakte alsdan nog niet heeft plaatsgevonden.

6. Renten
Al naar gelang de datum waarop betaling van de voorgaande posten verschuldigd is, is over de eventueel tussenliggende periode tot de datum van ontvangst van uw betaling een rente verschuldigd. Gelet op de status van de Eindgebruiker zal deze rente voor de woningen en eventueel bijbehorende parkeerplaatsen zijn gebaseerd op de wettelijke renten (BW6:119) en voor de overige bestemmingen op de wettelijke handelsrente (BW6:119a).

De betaling van de indexcanon door u over de eerste drie erfpachtjaren houdt voor de Eindgebruiker voor de onderscheiden betalingsmogelijkheden, het volgende in:

1. indexcanon:
   a. De indexering van de canon na afloop van het eerste erfpachtjaar wordt niet op achterhand bij de Eindgebruiker in rekening gebracht.
   b. De Eindgebruiker ontvangt vanaf het eerste erfpachtjaar na levering een factuur van het Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam voor de geïndexeerde canon.
   c. De indexcanon voor het derde erfpachtjaar wordt vastgesteld op basis van de aanvangscanon en een aanpassingscoëfficiënt, die is samengesteld uit de

---

overeenkomstig artikel 7 geïndexeerde indexcanon over die erfpachtjaren verschuldigd. De bij aanvang van het derde erfpachtjaar verschuldigde indexcanon dient binnen een betalingstermijn van 30 dagen na factuur te zijn voldaan.

over het eerste en tweede erfpachtjaar geldende aanpassingscoëfficiënten. Voor het vierde en opvolgende erfpachtjaren wordt de indexcanon overeenkomstig artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000 aangepast.

2. 10 jaar vaste canon
   a. De Eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de Eindgebruiker het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt[3], een bedrag te betalen. Dit bedrag omvat het verschil tussen het bedrag van de 10 jaar vaste canon over de periode dat de indexcanon door u is voldaan. De notaris dient dit bedrag van de Eindgebruiker te innen en rechtstreeks aan de gemeente te voldoen.
   b. De Eindgebruiker ontvangt vanaf het eerste erfpachtjaar na levering een factuur van het Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam voor de 10 jaar vaste canon.
   c. De eerste 10-jaarlijkse canonaanpassing zal na afloop van het tiende erfpachtjaar plaatsvinden.

3. 25 jaar vaste canon
   a. De Eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de Eindgebruiker het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, een bedrag te betalen. Dit bedrag omvat het verschil tussen het bedrag van de 25 jaar vaste canon over de periode dat de indexcanon door u is voldaan. De notaris dient dit bedrag van de Eindgebruiker te innen en rechtstreeks aan de gemeente te voldoen.
   b. De Eindgebruiker ontvangt vanaf het derde erfpachtjaar (of bij de verlengde projectontwikkelaarsregeling vanaf het eerste erfpachtjaar na levering) een factuur van het Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam voor de 25 jaar vaste canon.
   c. De 25-jaarlijkse canonaanpassing zal na afloop van het vijfentwintigste erfpachtjaar plaatsvinden.

4. afkoop
   a. De Eindgebruiker dient bij aktepassering, waarbij de Eindgebruiker het erfpachtrecht op een appartementsrecht (omvattende een woning) verkrijgt, het verschil tussen de afkoopsom en de vooruitbetaalde indexcanon te betalen.
   b. Omdat de afkoopsom op de ingangsdatum van het erfpachtrecht is verschuldigd, is bij een (gedeeltelijke) latere betaling daarvan een rente verschuldigd. Deze bijbetaling zal daarom door de gemeente worden verhoogd met rente over de periode van de ingangsdatum van het erfpachtrecht tot de datum van betaling van het onder a. bedoelde bedrag. De rente zal worden berekend op basis van het canonpercentage voor de indexcanon.
   c. De notaris dient de bijbetaling (a) en de rente daarover (b), van de Eindgebruiker te innen en rechtstreeks aan de gemeente te voldoen.

Met betrekking tot alle 4 hierboven omschreven vormen van (canon)betaling dient u de notaris -met betrekking tot de te passeren notariële akte tussen u en de Eindgebruiker dan wel tussen de gemeente en de Eindgebruiker- te instrueren.

In dat kader zal de gemeente de bedragen van de bijbetalingen (10 jaar vaste canon, 25 jaar vaste canon en afkoop) en een dagrente (afkoop) vaststellen in een aan ontwikkelaar en notaris te verstrekken overzicht.

---

3) Als we de variant van een door de ontwikkelaar te splitsen erfpacht handhaven te wijzigen in: "waarbij de Eindgebruiker een appartementsrecht (omvattende een woning) op een onverdeeld aandeel in de gevestigde erfpacht verkrijgt," geldt idem voor 25 jaar vaste canon en afkoop.

Aan het begin van het derde erfpachtjaar zal de gemeente een nieuw overzicht opstellen en verspreiden voor de alsdan onverkochte woningen op basis van de alsdan aan u over het derde erfpachtjaar in rekening gebrachte indexcanon.[4].

Voor zover woningen na afloop van de projectontwikkelaarsregeling nog onverkocht zijn, zullen u de indexcanons voor de opvolgende canontermijnen op de gebruikelijke wijze in rekening worden gebracht. Desgewenst is het mogelijk per half jaar een opgave te doen van de voor dat half jaar geldende afkoopsommen op basis van tussentijdse afkoop van de nog niet resterende canontermijnen. U kunt hiertoe onder opgave van de nog onverkochte woningen een verzoek indienen bij Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam.

B. Verplichtingen projectontwikkelaar

Op bijgaand financieel overzicht staat de verdeling van de hiervoor genoemde bedragen over de te realiseren appartementsrechten. U dient er zorg voor te dragen dat de per (onder)erfpachtrecht / kavel gespecificeerde vloeroppervlakten (go / bvo) en bedragen in de onderscheiden erfpachtakten worden opgenomen alsmede dat de verdeling van vloeroppervlakten (go / bvo) en de canon in het splitsingreglement wordt opgenomen.

U dient de Eindgebruikers èn de notaris juist en volledig te informeren over de desbetreffende erfpachtrechten, de financiële- en overige condities, zoals in deze erfpachtaanbieding opgenomen. Op grond van het voorgaande dient u de notaris te instrueren dat hij contact opneemt met de gemeente Amsterdam bij elke overdracht van u aan een Eindgebruiker inzake een in deze aanbieding opgenomen erfpachtrecht. De gemeente zal de notaris -naar aanleiding van het contact dat door de notaris is opgenomen met de gemeente- informeren over de op dat moment bestaande vordering van de gemeente op de Eindgebruiker, waaronder in ieder geval -doch niet uitsluitend- de hiervoor genoemde vordering onder 4.c. (afkoop).

In verband met voorgaande verplichtingen ten opzichte van de gerechtigden (Eindgebruikers) en de notaris(sen) bent u aansprakelijk voor de gevolgen, waaronder eventuele schade die de gemeente lijdt, welke voortvloeien uit het niet of onvolledig voldoen aan deze informatieplicht.

Ten einde de Eindgebruikers de mogelijkheid tot prijsvergelijking te bieden, bent u verplicht om in de verkoopbrochures een overzicht op te nemen, waarin voor elk erfpachtrecht / appartementsrecht afzonderlijk zijn opgenomen:

a. de v.o.n.-prijs (waaronder wordt verstaan: de koop-/aanneemsom van een voor 50 jaar afgekocht erfpachtrecht inclusief belastingen en kosten)
b. de aanneemsom
c. de koopsom inclusief de daarin begrepen indexcanon over de eerste 2 jaar
d. de grondwaarde
e. de BTW over de grondwaarde
f. de indexcanon

---

4) mogelijkheden zijn dus
   a. De gemeente stelt het bedrag van de bijbetaling vast in een aan ontwikkelaar en notaris te verstrekken overzicht.
   b. De gemeente stelt het bedrag van de bijbetaling vast in een aan ontwikkelaar en notaris te verstrekken overzicht. Aan het begin van het derde erfpachtjaar zal de gemeente een nieuw overzicht opstellen en verspreiden voor de alsdan onverkochte woningen op basis van de alsdan aan u over het derde erfpachtjaar in rekening gebrachte indexcanon.
   c. De gemeente stelt het bedrag van de bijbetaling vast in een aan ontwikkelaar en notaris te verstrekken overzicht. Aan het begin van het derde en vierde erfpachtjaar zal de gemeente een nieuw overzicht opstellen en verspreiden voor de alsdan onverkochte woningen op basis van de alsdan aan u over het derde, respectievelijk derde en vierde erfpachtjaar in rekening gebrachte indexcanon.

   Geldt m.m. idem voor 25 jaar vast en afkoop

g. de 10 jaar vaste canon en de bij keuze daarvan door de Eindgebruiker aanvullend aan de gemeente verschuldigde nabetaling
h. de 25 jaar vaste canon en de bij keuze daarvan door de Eindgebruiker aanvullend aan de gemeente verschuldigde nabetaling
i. de afkoopsom en en de bij keuze daarvan door de Eindgebruiker aanvullend aan de gemeente verschuldigde bijbetaling en daarover te berekenen dagrenten

U dient ervoor te zorgen dat het Stadsdeel Noord direct na het passeren van de akten een overzicht van de notaris ontvangt, waaruit blijkt wanneer de erfpachtakte, splitsingsakte en toedelings-/leveringsakten van de diverse appartementsrechten zijn verleden alsmede aan wie de appartementsrechten zijn toegedeeld. Daarnaast dient in dit overzicht te zijn opgenomen welke bedragen op welke data aan het Stadsdeel Noord zijn overgemaakt, alsmede de inschrijvingsgegevens van de onderscheiden akten in de openbare registers.

WAARBORGSOM

Bij deze aanbieding is een bericht van acceptatie bijgevoegd. Nadat ik dit bericht van acceptatie ondertekend van u heb ontvangen, is de erfpachtovereenkomst tot stand gekomen en zal ik u een nota voor de waarborgsom sturen. Dit bedrag, ad € 105.300,-, komt overeen met ongeveer de vorengenoemde indexcanon. De waarborgsom is bedoeld als zekerheid tot nakoming van deze erfpachtovereenkomst.

De waarborgsom dient te zijn voldaan binnen twee weken na dagtekening van de nota. Bij eventueel latere betaling bent u een rente verschuldigd gelijk aan de wettelijke rente. De waarborgsom wordt in mindering gebracht op de canon over het eerste erfpachtjaar of de afkoopsom. De gemeente vergoedt over de waarborgsom geen rente.

Indien de erfpacht niet gevestigd wordt, anders dan door toedoen van de gemeente, zal de waarborgsom ten behoeve van de gemeente zijn verbeurd. Zij kan echter geheel of gedeeltelijk worden teruggegeven, indien daartoe naar het oordeel van het dagelijks bestuur aanleiding bestaat. De waarborgsom is tevens bedoeld als reservering van het u hierbij in erfpacht aangeboden terrein voor de periode tot één maand na de geplande datum van het slaan van de eerste paal, derhalve tot 1 december 2010.

RESERVERINGSVERGOEDING

Indien op 1 december 2010 de erfpacht niet is gevestigd of geacht wordt te zijn ingegaan kan, indien daar tussen u en het stadsdeel Noord overeenstemming over wordt bereikt, tot voortzetting van de terreinreservering worden gekomen. Hiervoor dient een reserveringsvergoeding te worden betaald. De reservering geldt dan voor de periode 1 december 2010 tot 1 december 2011.
De hoogte van de reserveringsvergoeding is gelijk aan het bedrag van de dan geldende indexcanon vermeerderd met de hierover verschuldigde btw. De reserveringsvergoeding dient vooruit te worden betaald. Bij te late betaling bent u wettelijke rente verschuldigd.

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

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

Hierin is:

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

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Noord

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

ZAKELIJKE VERPLICHTINGEN

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

PLANWIJZIGINGEN EN START BOUW

Indien het te realiseren bouwplan in hoeveelheden, bestemmingen en/of opbouw afwijkt van de in deze aanbieding opgenomen gegevens, dan verzoek ik u, die afwijkingen mij uiterlijk 4 weken, voordat de eerste paal wordt geslagen aan de in hoofde van deze brief genoemde contactpersoon te melden. Voorts wordt u verzocht uiterlijk 4 weken voor het slaan van de eerste paal de alsdan bekende exacte datum door te geven.

OPSCHORTENDE VOORWAARDE

Deze erfpachtaanbieding wordt u gedaan onder de opschortende voorwaarde dat de overeenkomst ter zake de teruglevering van de te realiseren gebouwde openbare parkeergarage onder het winkelcentrum alsmede de niet-commerciële voorzieningen (wijkcentrum) door de erfpachter aan de gemeente Amsterdam uiterlijk op datum van het slaan van de eerste paal tot stand zal zijn gekomen.

SLOTBEPALINGEN

- Splitsing erfpacht

  De erfpachter is verplicht de erfpacht te splitsen in:
  A. 1 erfpacht, omvattende het appartementsrecht A1: 149 meergezinskoopwoningen met bijbehorende bergingen van 8.869 m² gbo;
  B. 1 erfpacht, omvattende het appartementsrecht A2: 10.222 m² bvo winkelruimten met bijbehorende winkelpromenade, 2 tapis roulants, 2 opstellingsruimten voor winkelwagens, ruimten voor pinautomaten en 2 loading docks;
  C. 1 erfpacht, omvattende het appartementsrecht A3: 51 sociale huurwoningen waarvan 28 WIBO-woningen met bijbehorende bergingen van 3.877 m² gbo;
  D. 1 erfpacht, omvattende het appartementsrecht A4: 3.273 m² bvo sociaal-maatschappelijke voorzieningen (wijkcentrum);
  E. 1 erfpacht, omvattende het appartementsrecht A5: een publiek toegankelijke bebouwde auto stallinggarage op niveau 0 van 6.080 m² BVO;
  F. 1 erfpacht, omvattende het appartementsrecht A6: een auto stallinggarage voor 184 auto stallingplaatsen op niveau 2 van 4.496 m² BVO;

  de goedkeuring als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 wordt voor deze erfpachtsplitsing geacht te zijn verleend. Bij deze splitsing dient de volgende toedeling van grondwaarden, canons en BTW in acht genomen te worden:

Kenmerk dw/E11130/1
Z08-04719/2562

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Noord

te vormen erfpachten	bestemming	grondwaarde	index canon 3,48%	canon 10 jaar vast 4,60%	canon 25 jaar vast 4,98%	afkoopsom 50 jaar	BTW 19,00%
E11130/1	8.869 m² gbo 149 meergezinsmarkwoningen met bergingen en daktuin c.a.	€ 637.544	€ 22.187	€ 29.327	€ 31.750	€ 637.544	€ 121.133
E11130/2	10.222 m² bvo 29 winkels met promenade expeditie, pinautomaten c.a.	€ 1.913.721	€ 66.597	€ 88.031	€ 95.303	€ 1.913.721	€ 363.607
EW6215/1	51 sociale huurwoningen (waarvan 28 WBO-Woningen) met bergingen c.a.	€ 374.150	€ 13.020	nvt	nvt	€ 374.150	€ 71.089
E11130/3	3.273 m² bvo sociaal-maatschappelijke voorziening (wijkcentrum)	€ 474.585	€ 16.516	€ 21.831	€ 23.634	€ 474.585	€ 90.171
E11130/4	236 openbare parkeerplaatsen in de stallinggarage op niveau 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
E11130/5	184 auto stallingplaatsen in de particuliere stallinggarage op niveau 2	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
	Totalen	€ 3.400.000	€ 118.320	€ 139.189	€ 150.687	€ 3.400.000	€ 646.000

- Uitwerking bijzondere bepaling 5 vóór aktepassering
  Indien de erfpachter niet voldoet aan de onder bijzondere bepaling 5a., 5b. en/of 5c. omschreven verplichtingen is het dagelijks bestuur -onverminderd de in artikel 28 van de Algemene Bepalingen genoemde bevoegdheden- bevoegd zolang de erfpacht niet is gevestigd:
  1. geen uitvoering meer te geven aan de erfpachtovereenkomst;
  2. zolang van de onder 1. bedoelde bevoegdheid geen gebruik is gemaakt, de canon jaarlijks aan te passen aan het alsdan volgens het gemeentelijk grondwaardebeleid geldende grondwaardepeil.

- Overdracht (recht op levering van de) erfpacht aan de eindgebruiker
  Het recht op levering dat voortvloeit uit acceptatie van deze erfpachtaanbieding en het te nemen uitgiftebesluit van het dagelijks bestuur 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 29 van de Algemene Bepalingen 2000 te bepalen boete.

  De erfpachter/ontwikkelaar heeft toestemming als bedoeld in artikel 14 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000, om (het recht op levering van) de erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen aan de door de gemeente beoogde eerste eindgebruiker/erfpachter.

- Warmtenet
  Conform de overeenkomst tussen warmtebedrijf WestPoort Warmte (WPW), de woningcorporaties, stadsdeel Amsterdam Noord en de Gemeente Amsterdam van 1 februari 2008 zal zoals aangegeven in artikel 2.2.1 en 5.1 van voormelde overeenkomst de door u te ontwikkelen nieuwbouw worden aangesloten op het warmtenet. Bij het ontwerpen van de ondergrondse infrastructuur en bij het opstellen van het openbare ruimteplan zal het stadsdeel daarmee rekening houden.
  U dient de woningen zodanig te ontwerpen en in elke woning al zodanige voorzieningen op te nemen, dat aansluiting op het warmtenet mogelijk is. De woningen zullen geen aansluiting krijgen op het gasnet.

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Kenmerk dw/E11130/1
Z08-04719/2562

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Noord

- Aktepassering
  Ik vestig er nu reeds uw aandacht op, dat 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 het stadsdeel Noord 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. Partijen zullen vanaf de ingangsdatum van de erfpacht handelen alsof de erfpachtakte reeds is ingeschreven in de openbare registers.

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

- Bericht van acceptatie
  Ik verzoek u mij binnen één maand 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 kopie van uw identiteitsbewijs en een uittreksel van de Kamer van Koophandel van de vennootschap mee te sturen.
  Indien ik het bericht van acceptatie niet binnen één maand na dagtekening van deze brief heb ontvangen, vervalt deze erfpachtaanbieding en zal het stadsdeel Noord haar vrijheid van handelen ten aanzien van het terrein hernemen.
  Als echter het ondertekende acceptatiebericht en de daarop separaat te vragen waarborgsom zijn ontvangen zal ik aan het dagelijks bestuur voorstellen het terrein aan u in erfpacht uit te geven.

Ik wil u er nadrukkelijk op wijzen dat, indien u het acceptatiebericht onder voorwaarden retourneert, hiermee de erfpachtovereenkomst vooralsnog niet tot stand komt.
Overigens wijs ik u erop, dat het feitelijk in gebruik nemen van het terrein, geheel of gedeeltelijk, door mij wordt beschouwd als volledige acceptatie van het bovenstaande.

De uitgiftetekening heb ik naar KPN Telecom, SAM Stadswarmte, Alliander en Liander, Waternet en UPC verstuurd voor eventuele op –of aanmerkingen met betrekking tot mogelijke aanwezigheid van kabels en leidingen. Eventueel door hen gemaakte opmerkingen kan aanleiding geven om met u over specifieke punten nader in overleg te treden.

Wellicht ten overvloede wijs ik u er nogmaals op, dat het besluit tot uitgifte in erfpacht nadrukkelijk is voorbehouden aan het dagelijks bestuur. Voor nadere inlichtingen of een toelichting op deze aanbieding kunt u zich wenden tot de in hoofde genoemde contactpersoon.

Hoogachtend,
Stadsdeel Noord
Unit Beheren en Handhaven
Afdeling Bedrijven & Vastgoed

Mw. drs. A.R. Mol
Afdelingsmanager

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Kenmerk dw/E11130/1
Z08-04719/2562

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Noord

Bericht van Acceptatie

Terrein	: Bezaanjachtplein e.o.
Briefnr.	: Z08-04719/2562
Dossiernr.	: E 11130/1
Plannr.	: 715.01
Project	: Bezaanjachtplein

Ondergetekende(n) ([5]) .....

handelend voor ([6]) .....

in zijn/haar/hun kwaliteit van ([7]) .....

krachtens ([8]).....

verklaart/verklaren zich akkoord met de erfpachtaanbieding, zoals gedaan door het Stadsdeel Noord bij brief (nr. Z08-04719/2562).

Voorts verklaart/verklaren ondergetekende(n) van de hieronder aangekruiste betalingsmogelijkheid gebruik te willen maken: ([9])

Voor wat betreft het appartementsrecht A1 en A6 (149 meergezinskoopwoningen en particuliere auto stallinggarage niveau 2):

❑ Indexcanon	€ 22.187,-
❑ Canon 10 jaar vast	€ 29.327,-
❑ Canon 25 jaar vast	€ 31.750,-
❑ Afkoop 50 jarig erfpachttijdvak	€ 637.544,-

Voor wat betreft het appartementsrecht A2 (winkels):

❑ Indexcanon	€ 66.597,-
❑ Canon 10 jaar vast	€ 88.031,-
❑ Canon 25 jaar vast	€ 95.303,-
❑ Afkoop 50 jarig erfpachttijdvak	€ 1.913.721,-

Voor wat betreft de appartementsrechten A4 en A5 (openbare auto stallinggarage niveau 0 en wijkcentrum):

❑ Indexcanon	€ 16.516,-
❑ Canon 10 jaar vast	€ 21.831,-
❑ Canon 25 jaar vast	€ 23.634,-
❑ Afkoop 50 jarig erfpachttijdvak	€ 474.585,-

De waarborgsom ad € 105.300,- zal binnen twee weken na dagtekening van de betreffende nota zijn voldaan door overmaking van het bedrag op bankrekening nummer 4500488 van het Stadsdeel Noord.

([5]) naam/namen ondergetekende(n)
([6]) naam rechtspersoon
([7]) vertegenwoordigingsbevoegdheid
([8]) grondslag bevoegdheid; **s.v.p. kopie legitimatiebewijs en uittreksel Kamer van Koophandel meezenden** en voor zover de grondslag van de bevoegdheid daaruit niet expliciet blijkt, daarnaast statuten en indien van toepassing volmacht meezenden
([9]) aankruisen welke betalingsmogelijkheid gewenst wordt

Kenmerk dw/E11130/1
Z08-04719/2562

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Noord

Ondergetekende(n) verzoekt/verzoeken met het verlijden van de erfpachtakte te belasten: ([10])

notariskantoor .....

notaris .....

adres notaris .....Amsterdam

Ondergetekende valt t.a.v. de fiscale aspecten voor deze uitgifte in erfpacht onder:(11)

Naam Belastingeenheid .....

adres belastingeenheid .....

.....

Plaats : .....

Dagtekening : .....

Handtekening(en) : .....

([10]) naam en adres notariskantoor
(11) naam en adres belastingeenheid