

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 25 oktober 2019 16:11  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Concept reserveringsovereenkomst [REDACTED]  
**Bijlagen:** 2019-10-25 Concept reserveringsovereenkomst [REDACTED] concept d.d. 3 oktober 2019.docx; 2019-10-25 modelaanbieding [REDACTED].pdf

Hoi [REDACTED] hierbij aangepast document en de modelaanbieding.

In de overeenkomst onder overweging d staat de beoogde bestemming, namelijk [REDACTED] een en ander in de breedste zin van het woord).

De in de erfpachtovereenkomst precies op te nemen bestemming hangt uiteindelijk af van de verhouding [REDACTED] Die verhouding bepaald dan ook hoe de gemeente omgaat met de bepaling en eventuele verdeling van de grondwaarde.

Dan voor wat betreft de eventuele [REDACTED], dat specifieke deel is niet aan de orde geweest, is dat dan een [REDACTED] onder het [REDACTED] en wordt die dan door de Gem tot bvo en vervolgens onderdeel van de FSI gerekend?

De afbeelding hieronder komt uit de handleiding grondprijsbepaling en geeft aan wat de gemeente onder bedrijfsruimte verstaat.

<b>Bedrijfsruimte</b>	<p>Onder bedrijfsruimte wordt verstaan het vastgoed, dat volgens haar constructie en inrichting, gebruikt wordt voor productie, groothandel, transport, opslag, reparatie en/of onderhoudswerkzaamheden. Van bedrijfsruimte is sprake als 70% of meer van het bruto vloeroppervlak wordt gebruikt als bedrijfsruimte. De overige 30% mag worden gebruikt als ondersteunend kantoor of facilitaire ruimte. Wonen is hierbij nadrukkelijk uitgesloten.</p> <p>Een grondprijs voor bedrijfsruimte is van toepassing, als de ruimte voldoet aan functionele eisen, zoals een hoog plafond, zware maximale vloerbelasting, grote vrije overspanning, de aanwezigheid van overheaddeuren en de aanwezigheid van loadingdocks.</p> <p>In bijlage E wordt voor een aantal locaties voor bedrijfsruimte de grondprijs aangegeven.</p>
<b>Bedrijfsruimte in plint</b>	<p>Sinds de ICT zich in de jaren tachtig sterk heeft ontwikkeld, heeft een aantal sectoren een trend laten zien waarin het productieproces aanzienlijk is vereenvoudigd (bijvoorbeeld bepaalde drukkerijen). Dergelijk gebruik komt vaak voor in plinten waarbij de huurniveaus in lijn zijn met plintruimtes voor kantoor of winkels. Als er sprake is van de bestemming bedrijfsruimte zonder dat de ruimte voldoet aan de bovengenoemde fysieke kenmerken, dan wordt de ruimte kantoor- of winkelachtig gebruikt en wordt een overeenkomstige grondprijs gehanteerd. Hierbij wordt teruggevallen op referentiehuren van soortgelijk vastgoed in de omgeving.</p> <p>Als de bestemmingen bedrijfsruimte en kantoor zelfstandig gebruikt worden (bijvoorbeeld eigen ingang, aparte gebruiker en/of separaat huurcontract etc.) gelden er separate grondprijzen, één voor bedrijfsruimte en de ander voor kantoor.</p>
<b>Verdiepingsvloeren</b>	<p>Voor alle verdiepingsvloeren bij vastgoedobjecten zoals bedrijfsruimten en bedrijfsverzamelgebouwen geldt in principe een grondprijs voor kantoorruimte. Alleen van de begane grond van deze objecten wordt verondersteld dat ze als bedrijfsruimte wordt afgerekend mits deze ook daadwerkelijk als bedrijfsruimte is gebouwd en gebruikt.</p> <p>Een grondprijs voor bedrijfsruimte op de hoger gelegen etages is mogelijk, als de verdiepingen voldoen aan functionele eisen, zoals: hoog plafond en/of zware maximale</p>

Goed weekeinde.

Groet, [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 23 oktober 2019 10:16  
**Aan:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Onderwerp:** RE: Concept [REDACTED]

Dag [REDACTED],

Kan jij deze week met de tekstvoorstellen komen, ik wil deze overeenkomst graag afronden!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Projectmanager Amstel Business Park Zuid & Business Park Amsterdam Osdorp  
Projectmanagementbureau  
Gemeente Amsterdam

[REDACTED]  
[REDACTED]

Aanwezig: ma - do

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 17 oktober 2019 21:49  
**Aan:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Onderwerp:** RE: Concept [REDACTED]

Dag [REDACTED],

[REDACTED] dank voor je opmerkingen. Met betrekking tot je opmerkingen het volgende:

1. Nog een toevoeging, in de versie van september stond bij E nog genoemd:  
Het is [REDACTED] bekend dat ter zake van het perceel kadastraal bekend [REDACTED]  
[REDACTED] dat deel uitmaakt van de Bouwgrond, in rechte – ten gunste van GEM Lutkemeer – een (inmiddels onherroepelijk) ontruimingsvonnis is uitgesproken dat op termijn en op eerste verzoek van GEM Lutkemeer door GEM Lutkemeer wordt geëxecuteerd zodat op de Bouwgrond (die alsdan zonder recht of titel en vrij van gebruik is) een erfpachtrecht kan worden gevestigd ten gunste van [REDACTED]

De ontruiming heeft inmiddels plaatsgevonden vandaar dat dit is verwijderd.

2. In de reserveringsovereenkomst moet m.i. nog de juiste en volledige betreffende kadastrale percelen worden benoemd.  
Op basis van voorgaande concept overeenkomst betreft het de kadastrale percelen [REDACTED]  
[REDACTED]

Zal ik doorgeven.

3. In artikel 4.1 en 4.2 de gele markeringen. Zie de (eerdere) opmerking hieronder van [REDACTED]

Het is mij niet helder welke opmerking [REDACTED] heeft gemaakt mbt 4.1 en wat jullie gewijzigd willen zien in de overeenkomst. Klopt de tekst over indexering? @ [REDACTED], graag een voorstel met wijzigingen bijhouden in de overeenkomst die we hebben ontvangen op 7 oktober.

4. Verder staat onder 4.1 genoemd [REDACTED] is geen afzonderlijke canon aan de gemeente verschuldigd". Beter is daar te noemen "in de erfpachtovereenkomst wordt de grondwaarde aangeduid als erfpachtgrondwaarde.  
[REDACTED] is bij de erfpachtuitgifte verplicht de canon bij vooruitbetaling (afkoopsom) te voldoen. De afkoopsom is gelijk aan de vast te stellen erfpachtgrondwaarde.

Ik begrijp niet zo goed wat ze bedoelen met [REDACTED] is geen afzonderlijke canon aan de gemeente verschuldigd" bedoelen ze een canon naast de afkoopsom? @ [REDACTED] graag een tekstvoorstel doen met wijzigingen bijhouden in de overeenkomst ontvangen op 7 oktober?

5. Voor wat betreft genoemde bijlage is. Is dat de versie die ik eerder verspreid heb, het nog onbewerkte model / standaard uitgifte bedrijf of gaat het om een iets meer uitgewerkte versie?

Ik zie in de lijst met bijlagen überhaupt de model erfpachtaanbieding niet staan. We hebben met [REDACTED] en [REDACTED] afgesproken dat we bij de reserveringsovereenkomst een model erfpachtaanbieding (voor bedrijven) voegen. Bij de realisatieovereenkomst voegen we een concept erfpachtaanbieding waarin we zoveel mogelijk invullen. @ [REDACTED] kan jij deze model erfpachtaanbieding (nogmaals) sturen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Projectmanager Amstel Business Park Zuid & Business Park Amsterdam Osdorp  
Projectmanagementbureau  
Gemeente Amsterdam

[REDACTED]  
[REDACTED]

Aanwezig: ma - do