

**AANGETEKEND**

**GEM Lutkemeer C.V.**

T.a.v. [REDACTED]

Evert van de Beekstraat 356  
1118 CZ Schiphol

Datum: 12-03-2020

Contact: [REDACTED]

Onze referentie: [REDACTED]

Bijlage: Reserveringsovereenkomst

Uw referentie: -

**Onderwerp: Reserveringsovereenkomst, Business Park Osdorp te Amsterdam**

Geachte [REDACTED]

Hierbij treft u (in tweevoud) de éézijdig ondertekende reserveringsovereenkomst aan ten behoeve van bovengenoemde adres. Ik wil u vragen zorg te dragen voor het retourneren van één volledig geparafeerd en ondertekend exemplaar aan het volgende adres:

[REDACTED]

Wij vertrouwen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



**Business Park  
Amsterdam Osdorp**

## **RESERVERINGSOVEREENKOMST**

*inzake bouwgrond op Business Park Amsterdam Osdorp*

**Partijen:**

**GEM Lutkemeer C.V.**

**en**

**||** [Redacted]

**Tekenversie d.d. 3 maart 2020**

**Onder voorbehoud van goedkeuring door aandeelhouders van GEM Lutkemeer** **||** [Redacted]

**||** [Redacted]





## Business Park Amsterdam Osdorp

### Ondergetekenden:

1. de commanditaire vennootschap **GEM Lutkemeer C.V.**, kantoorhoudende te (1118 CZ) Schiphol aan de Evert van de Beekstraat 356 en ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 59489634, hierbij vertegenwoordigd door haar beherend vennoot de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid GEM Lutkemeer Beheer B.V., statutair gevestigd te Schiphol (gemeente Haarlemmermeer) en kantoorhoudende te (1118 CZ) Schiphol aan de Evert van de Beekstraat 356 en ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 59473649, welke vennootschap hierbij op haar beurt wordt vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid SADC Management B.V., statutair gevestigd te Schiphol en kantoorhoudend te (1118 CZ) Schiphol aan de Evert van de Beekstraat 356 en ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 33218796, hierbij vertegenwoordigd door de naamloze vennootschap Schiphol Area Development Company N.V., statutair gevestigd te Schiphol, kantoorhoudende te (1118 CZ) Schiphol, aan de Evert van de Beekstraat 356, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34063671, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED]

hierna gezamenlijk te noemen: "**GEM Lutkemeer**";

2. [REDACTED]

hierna te noemen: [REDACTED]

GEM Lutkemeer [REDACTED] hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**";

### Overwegingen

- A. GEM Lutkemeer ontwikkelt in samenwerking met de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Amsterdam, hierna te noemen: "**de Gemeente**", het duurzaam bedrijvenpark "Business Park Amsterdam Osdorp Fase II" in de Lutkemeerpolder, hierna te noemen: "**BPAO Fase II**". GEM Lutkemeer wenst tot BPAO Fase II behorende bouwgrond aan derden uit te geven, waarbij niet GEM Lutkemeer maar de Gemeente de bouwgrond uiteindelijk in erfpacht uit geeft;
- B. Erfpachttulgifte van bouwgrond in BPAO Fase II vindt steeds plaats bij wijze van eeuwigdurende erfpacht met inachtneming van nog door GEM Lutkemeer te bepalen (en in artikel 3.2

Paraaf GEM Lutkemeer C.V.

[REDACTED]



## Business Park Amsterdam Osdorp

en 4.2 van de Reserveringsovereenkomst nader omschreven) Algemene Uitgiftevoorwaarden BPAO Fase II, waarin de in artikel 3.2 en 3.3 van de Reserveringsovereenkomst bedoelde duurzaamheidsmaatregelen worden opgenomen, alsmede de *“Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam”* en het overig toepasselijke gemeentelijke erfpachtbeleid (zoals genoemd in artikel 3.1 sub iii);

- C. Beoogde erfpachters zullen met GEM Lutkemeer realisatieovereenkomsten sluiten, waarin de voorwaarden waaronder de uitgifte in erfpacht plaatsvindt en de bebouwing gerealiseerd dient te worden zullen worden opgenomen. GEM Lutkemeer is echter jegens de Gemeente contractueel verplicht om de betreffende bouwgrond in BPAO Fase II vervolgens – en uiterlijk voor ingang van het betreffende erfpachtrecht – aan de Gemeente in eigendom over te dragen. In verband met het voorgaande zal de vestiging van het erfpachtrecht waarmee de betreffende bouwgrond wordt bezwaard geschieden door de Gemeente na de vorenbedoelde eigendomsoverdracht door GEM Lutkemeer aan de Gemeente, waarna de Gemeente jegens GEM Lutkemeer contractueel verplicht is tot vestiging van het erfpachtrecht aan de beoogde erfpachter. In de (tussen GEM Lutkemeer en de beoogd erfpachter) te sluiten realisatieovereenkomst zal in dat verband worden opgenomen dat, indien aan de daarin opgenomen voorwaarden voor het verkrijgen van een erfpachtaanbieding is voldaan, de Gemeente verplicht is aan de beoogd erfpachter een erfpachtaanbieding te doen. Alle kosten, rechten en belastingen verband houdende met de vorenbedoelde erfpachtuitgifte zijn voor rekening van de beoogde derden-erfpachters. De derden-erfpachters zijn hierbij gerechtigd om (ter zake van de erfpachtuitgifte) de notaris te kiezen, welke in ieder geval als standplaats Amsterdam heeft;
- D. **I** s voornemens op de bouwgrond in BPAO Fase II met een totale grondoppervlakte van circa **I** gegeven op de kaart die als Bijlage 1 aan de Reserveringsovereenkomst is gehecht (kadastraal bekend gemeente Sloten (NH), **I** hierna te noemen: **“de Bouwgrond”**) bebouwing te realiseren, binnen de door GEM Lutkemeer in (onder meer artikel 3.2 en 4.2 van) de Reserveringsovereenkomst gestelde alsmede de nog door deze te stellen (rand)voorwaarden. **I** s voornemens een **I** **I**
- E. Het is **I** bekend dat het perceel kadastraal bekend Gemeente Sloten **I** **I** dat ook deel uitmaakt van de Bouwgrond, thans nog juridisch eigendom is van de Gemeente. GEM Lutkemeer garandeert dat laatstbedoeld kadastraal perceel deel kan uitmaken van de Bouwgrond waarvoor ten gunste van **I** een erfpachtrecht kan worden gevestigd.
- F. Partijen treden vanwege al het voorgaande met elkaar in onderhandeling.



G. Als Bijlage 2 zijn aangehecht de uittreksels uit het handelsregister van GEM Lutkemeer en

II

## **1. Doel van de Reserveringsovereenkomst**

1.1 Vanaf het moment van rechtsgeldig ondertekenen van de onderhavige overeenkomst ("de **Reserveringsovereenkomst**") treden Partijen exclusief met elkaar in onderhandeling over de voorwaarden van de uitgifte in erfpacht van de Bouwgrond aan II. Gedurende de in artikel 6.1 van de Reserveringsovereenkomst omschreven duur van de Reserveringsovereenkomst zal GEM Lutkemeer de Bouwgrond exclusief voor I reserveren en zich onthouden van elke handeling, in feitelijke of juridische zin, die de positie van II onder deze Reserveringsovereenkomst zal benadelen, tenzij een dergelijke handeling plaatsvindt in en na overleg met II.

1.2 Partijen streven ernaar om binnen de duur van de Reserveringsovereenkomst een realisatieovereenkomst ter zake de erfpachtnut uitgifte van de Bouwgrond te sluiten. In de realisatieovereenkomst worden de voorwaarden opgenomen waaronder de uitgifte in erfpacht plaatsvindt en de bebouwing gerealiseerd dient te worden. Dit betreft onder meer de grondwaarde, het bouwplan waarvoor II een omgevingsvergunningaanvraag indient en de voorwaarden zoals bedoeld in overweging C. van deze Reserveringsovereenkomst.

1.3 Totstandkoming van de realisatieovereenkomst alsmede de uiteindelijke vestiging van het erfpachtrecht waarmee de Bouwgrond wordt bezwaard vindt plaats onder het uitdrukkelijke voorbehoud van goedkeuring door de aandeelhouders van GEM Lutkemeer en de Gemeente. Totstandkoming van de vorenbedoelde realisatieovereenkomst vindt voorts niet eerder plaats dan nadat – het GEM Lutkemeer in redelijkheid genoegzaam is gebleken dat II een in artikel 2.3 van de Reserveringsovereenkomst bedoelde ontvankelijke omgevingsvergunningsaanvraag om te bouwen indient bij de Gemeente (althans: het college van B&W daarvan). Het moment waarop het erfpachtrecht wordt gevestigd wordt in nader overleg tussen Partijen overeengekomen, doch ligt uiterlijk acht (8) weken nadat de hiervoor bedoelde omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Deze termijn van acht (8) weken wordt slechts verlengd, indien GEM Lutkemeer daarmee schriftelijk heeft ingestemd.

## **2. Onderhandelingen**

2.1 Partijen zullen op serieuze wijze en met oog voor elkaars gerechtvaardigde belangen de onderhandelingen voeren met het oog op het sluiten van de in artikel 1.2 van de Reserveringsovereenkomst omschreven realisatieovereenkomst uiterlijk voor het verstrijken van de in artikel 6.1 bedoelde duur van de Reserveringsovereenkomst.



2.2 Namens GEM Lutkemeer zullen de onderhandelingen worden gevoerd door de [REDACTED] ofwel (een) door laatstgenoemde aan te wijzen vervanger(s) / opvolger(s). Namens [REDACTED] zullen de onderhandelingen worden gevoerd door [REDACTED] ofwel een door laatstgenoemde aan te wijzen vervanger(s) / opvolger(s). Voormelde onderhandelaars zijn niet bevoegd om namens GEM Lutkemeer, respectievelijk [REDACTED] overeenkomsten te sluiten, tenzij door GEM Lutkemeer aan [REDACTED] respectievelijk vice versa, uitdrukkelijk anderszins is medegedeeld.

2.3 [REDACTED] zal zo spoedig mogelijk gedurende de in artikel 6.1 bedoelde duur van de Reserveringsovereenkomst, [REDACTED] een voor de realisatie van het door [REDACTED] beoogde distributiecentrum ontvankelijke aanvraag voor de benodigde omgevingsvergunning om te bouwen bij de Gemeente (althans: het college van B&W daarvan) indienen. [REDACTED] zal zich maximaal inspannen tot het (tijdig) indienen en nadien het (tijdig) verkrijgen van de vorenbedoelde omgevingsvergunning. Alvorens [REDACTED] de aanvraag indient, zal zij deze ter goedkeuring voorleggen aan GEM Lutkemeer. GEM Lutkemeer zal daarbij de aanvraag alleen toetsen aan het vigerende bestemmingsplan Lutkemeerpolder, het concept beeldkwaliteitsplan (dat onderdeel zal uitmaken van de nog in uitwerking zijnde Algemene Uitgiftevoorwaarden BPAO Fase II) en de in artikel 3 vermelde documenten. GEM Lutkemeer zal voorts haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.

2.4 Partijen hebben een indicatieve planning opgesteld voor de te doorlopen stappen teneinde te komen tot het sluiten van de in artikel 1.2 van de Reserveringsovereenkomst omschreven realisatieovereenkomst en (de daarop volgende) vestiging van het erfpachtrecht waarmee de Bouwgrond wordt bezwaard, een ander als in de Reserveringsovereenkomst omschreven (zie Bijlage 3). Partijen zullen zich – voor zover dit in hun macht ligt – in redelijkheid maximaal inspannen om deze planning na te komen.

### **3. Informatieverstrekking door GEM Lutkemeer aan [REDACTED]**

3.1 GEM Lutkemeer heeft aan [REDACTED] ter informatie de navolgende documenten verstrekt:

- i. de kaart waarop de Bouwgrond die [REDACTED] beoogt in erfpacht te verwerven is aangegeven (Bijlage 1);
- ii. de indicatieve planning Bouwgrond (Bijlage 3); en
- iii. het toepasselijke gemeentelijk erfpachtbeleid, bestaande uit:
  - o het “*Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016*”, vastgesteld door de Raad van de Gemeente bij zijn besluit van 22 juni 2016, nummer 187/664;
  - o de “*Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam*”, vastgesteld door de Raad van de Gemeente bij zijn besluit van 22 juni 2016, nummer 187/664 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers op 11 juli 2016 in deel 68635 nummer 79 A; en





## Business Park Amsterdam Osdorp

- de "Beleidslijn gemeente Amsterdam voor vastgoedtransacties in het kader van de Wet Bibob" en de "Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten" (BIO) van de Gemeente (tezamen Bijlage 4).
- iv. de lijst met duurzaamheidsmaatregelen d.d. 9 juli 2019 (Bijlage 5).
- v. het concept-beeldkwaliteitsplan (Bijlage 6).

3.2 [REDACTED] is bekend en aanvaardt dat de "Algemene Uitgiftevoorwaarden BPAO Fase II" met bijbehorende bijlagen thans nog in uitwerking zijn en door GEM Lutkemeer aan [REDACTED] zullen worden verstrekt zodra deze gereed zijn (overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4). Voorts is [REDACTED] bekend en aanvaardt zij (i) het uitgangspunt van GEM Lutkemeer en de Gemeente dat bouwgrond in BPAO Fase II moet worden ontwikkeld conform de door GEM Lutkemeer op c.q. vast te stellen duurzaamheidsmaatregelen – zie ook artikel 3.1 sub iv. en 3.3 – en (ii) dat groene en aantrekkelijke binnen het landschap passende bebouwing een vereiste c.q. (rand)voorwaarde zal zijn ter zake van de door [REDACTED] voorgenomen bebouwing op de Bouwgrond (als in overweging D van de Reserveringsovereenkomst bedoeld). Beide voormelde zaken zullen in de "Algemene Uitgiftevoorwaarden BPAO Fase II" en de daarbij behorende bijlagen (waaronder de hiervoor en in artikel 3.1 sub iv. en 3.3 bedoelde duurzaamheidsmaatregelen) worden uitgewerkt c.q. opgenomen.

3.3 Ten aanzien van de in artikel 3.1 sub iv. en 3.2 bedoelde, door GEM Lutkemeer op c.q. vast te stellen duurzaamheidsmaatregelen geldt het navolgende. [REDACTED] is bekend met de lijst met duurzaamheidsmaatregelen d.d. 9 juli 2019, die als Bijlage 5 aan deze Reserveringsovereenkomst is gehecht en de basis zal vormen voor de duurzaamheidsmaatregelen die van toepassing zullen zijn op de erfpachtuitgifte van de Bouwgrond. In de realisatieovereenkomst zullen in dat verband de navolgende bepalingen worden opgenomen c.q. nader worden uitgewerkt:

- i. *Erfpachter [REDACTED] in dat geval) is bekend met het door GEM Lutkemeer opgestelde circulaire gebiedsplan voor BPAO Fase II.*
- ii. *Erfpachter is verplicht om bij de ontwikkeling en de inrichting van alsmede de realisatie van opstallen op de Bouwgrond de in de duurzaamheidsmaatregelen opgenomen maatregelen door te voeren, die vallen onder de categorie "no-regret".*
- iii. *Erfpachter zal zich maximaal inspannen om bij de ontwikkeling en de inrichting van alsmede de realisatie van opstallen op de Bouwgrond de in de duurzaamheidsmaatregelen maatregelen door te voeren, die vallen onder de categorie "comply-or-explain", tenzij Erfpachter aan GEM Lutkemeer in redelijkheid genoegzaam aantoon dat een maatregel:*
  - *in relatie tot de uitvoering van het beoogde bouwplan financieel onuitvoerbaar of disproportioneel is;*
  - *ruimtelijk onuitvoerbaar is, leidt tot disproportionele kostenverhogingen en/of aanpassingen vergt die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet ge- vergd kunnen worden; en/of*



## Business Park Amsterdam Osdorp

- o een onevenredige benadeling van de in het [REDACTED] beoogde bedrijfsvoering tot gevolg heeft;

in welke geval partijen zich zullen inspannen om in overleg een alternatieve maatregel te bepalen, die zoveel mogelijk aansluit bij de voorliggende maatregel en wel financieel en ruimtelijk uitvoerbaar is en geen onevenredige benadeling van de bedrijfsvoering tot gevolg heeft (een en ander zoals hiervoor bedoeld). Indien partijen hierover geen overeenstemming bereiken, dan zullen zij gezamenlijk een ter zake van de maatregel deskundige benoemen. Het honorarium voor de deskundige zullen GEM Lutkemeer en Erfpachter ieder voor de helft betalen. Het oordeel van de onafhankelijke deskundige is bindend voor GEM Lutkemeer en Erfpachter.

- iv. Erfpachter is verplicht om overeenkomstig het bepaalde in de duurzaamheidsmaatregelen een Value added plan op te stellen, zulks in ieder geval in samenwerking met door of namens GEM Lutkemeer aangewezen deskundigen. Het Value added plan dient, alvorens in uitvoering te worden genomen door Erfpachter, te worden goedgekeurd door GEM Lutkemeer, dat aan haar goedkeuring voorwaarden kan verbinden. GEM Lutkemeer zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden en evenmin daaraan onredelijke voorwaarden verbinden.

3.4 GEM Lutkemeer streeft er naar uiterlijk binnen drie (3) maanden na de rechtsgeldige ondertekening van deze Reserveringsovereenkomst aan [REDACTED] concept "Algemene Uitgiftevoorwaarden BPAO Fase II" (inclusief de duurzaamheidsmaatregelen) ter hand stellen. Indien deze voorwaarden bepalingen bevatten die aanzienlijk afwijken van de bepalingen in deze Reserveringsovereenkomst en voor [REDACTED] disproportioneel en onredelijk bezwarend zijn, dan heeft [REDACTED] het recht de Reserveringsovereenkomst (tussentijds) te beëindigen.

3.5 [REDACTED] heeft kennis genomen van de Algemene verkoopvoorwaarden welke Schiphol Area Development Company N.V. ("SADC") hanteert bij gronduitgifte, waarop de Algemene Uitgiftevoorwaarden BPAO Fase II ten delen zullen worden gebaseerd. Voorts heeft [REDACTED] kennis genomen van de "Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam" van de Gemeente. [REDACTED] heeft vervolgens aangegeven met welke onderdelen van de Algemene verkoopvoorwaarden van SADC en de Algemene bepalingen van de Gemeente zij zich op voorhand niet kan verenigen en waarover zij nader overeenstemming wenst te bereiken. Dit zijn de navolgende onderdelen:

Algemene Verkoopvoorwaarden SADC / Algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam (AB):

- Boetepalingen: i) de hoogte van de boete, ii) de bepalingen waarop de boete van toepassing is en iii) een eventuele cap van de boete zowel ten opzichte van GEM Lutkemeer als de Gemeente;
- Zekerheid / 403 verklaring als enige vorm van zekerheid;

Paraaf GEM Lutkemeer C.V.

I & II



## Business Park Amsterdam Osdorp

- Technische Uitgiftevoorwaarden;
- Parkmanagement;
- Een eventueel "recht van terugkoop";
- Bepalingen over de bebouwing van het Verkochte (waaronder termijnen);
- Bepalingen over de inrichting van het Verkochte (waaronder termijnen);
- (Rapport) Bodem (verontreiniging) + Bouwrijpheid, Opleverstaat, (Nuts)voorzieningen etc;
- Voorafgaande goedkeuring (van gemeente) op sale & lease back of overdracht aan ontwikkelaar; en
- Wijziging erfpachtrecht (artikel 10 AB).

Indien Partijen omtrent deze onderdelen geen overeenstemming bereiken, dan heeft [REDACTED] het recht de Reserveringsovereenkomst (tussentijds) te beëindigen. Partijen zullen de onderhandelingen over de onderdelen zo spoedig mogelijk aanvangen.

- 3.6 De in artikel 3.5 en 3.6 opgenomen beëindigingsrechten vervallen binnen twaalf (12) weken nadat GEM Lutkemeer aan [REDACTED] de concept "Algemene Uitgiftevoorwaarden BPAO Fase II" ter hand heeft gesteld. In geval van beëindiging op grond van het voorgaande in dit artikel zal GEM Lutkemeer verplicht zijn de door [REDACTED] reeds voldane reserveringsvergoeding volledig terug te betalen binnen vier (4) weken na eerste verzoek daartoe van [REDACTED] zal niet op onredelijke gronden van de voormelde rechten van beëindiging gebruikmaken.

#### 4. Grondprijs Bouwgrond

- 4.1 De grondwaarde voor de door [REDACTED] in eeuwigdurende erfpacht te verwerven Bouwgrond op basis van de erfpachtbestemming als bedoeld in overweging D bedraagt [REDACTED] [REDACTED] per m<sup>2</sup> te vermeerderen met omzetbelasting, prijspeil januari 2019. In totaal bedraagt de grondwaarde voor de (totale) Bouwgrond daarmee (gebaseerd op een metrage van [REDACTED] [REDACTED] te vermeerderen met omzetbelasting. De vorenbedoelde grondwaarde (prijspeil januari 2019) wordt gedurende de daarop volgende maanden tot de ingangsdatum van het erfpachtrecht (maandelijks) geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex reeks alle huishoudens 2015=100, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), met ingang van datum prijspeil (maandprijsindexcijfer 6 maanden voorafgaand aan maand van prijspeil: juli 2018) tot en met de ingangsdatum van het erfpachtrecht (maandprijsindexcijfer 6 maanden voorafgaand aan maand van ingangsdatum erfpacht). Er zal geen sprake zijn van grondwaardeverlaging in geval van negatieve indexering. [REDACTED] zal bij de vestiging van het erfpachtrecht de erfpachtcanon bij vooruitbetaling (afkoopsom) aan de Gemeente voldoen. Deze erfpachtcanon is gelijk aan de vast te stellen grondwaarde. [REDACTED] heeft daarna (bij ongewijzigde erfpachtbestemming als bedoeld in overweging D) geen enkele canonverplichting meer en is daarvan ontheven zodra zij de erfpachtcanon bij vooruitbetaling (afkoopsom) aan de Gemeente heeft voldaan.



## Business Park Amsterdam Osdorp

4.2 Zoals ook in de (thans nog in uitwerking zijnde) Algemene Uitgiftevoorwaarden BPAO Fase II zal worden neergelegd gaat de in het vorige artikellid vermelde grondwaarde van de Bouwgrond uit van (de aanname van) een Floor Space Index van ten hoogste 1. Onder Floor Space Index verstaan Partijen in dit artikellid: de index die het totale aantal m<sup>2</sup> bebouwing, inclusief de verdiepingen op een perceel vergelijkt met de totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlakte van datzelfde perceel.

4.3 Indien ter zake van de door [REDACTED] voorgenomen bebouwing op de Bouwgrond (als in overweging D van de Reserveringsovereenkomst bedoeld) sprake is van een Floor Space Index van meer dan 1 of met een andere bestemming als bedoeld in overweging D, is de in het vorige artikellid vermelde grondwaarde van de Bouwgrond niet van toepassing en geldt een gewijzigde grondwaarde van de Bouwgrond, conform hetgeen daarover zal worden neergelegd in de (thans nog in uitwerking zijnde) Algemene Uitgiftevoorwaarden BPAO Fase II. Ten gevolge van het gewenste intensieve ruimtegebruik van BPAO Fase II waaronder de Bouwgrond geldt voorts dat [REDACTED] verplicht is om te streven naar een zo hoog mogelijke Floor Space Index (tot ten hoogste 1) met een minimale ondergrens van 0,6, hetgeen ook in de Algemene Uitgiftevoorwaarden BPAO Fase II zal worden neergelegd.

### 5. Reserveringsvergoeding

5.1 Als tegenprestatie voor de in artikel 1.1 van de Reserveringsovereenkomst bedoelde reservering door GEM Lutkemeer voor [REDACTED] is [REDACTED] aan GEM Lutkemeer een maandelijkse reserveringsvergoeding verschuldigd die gebaseerd is op [REDACTED] van de in artikel 4.1 van de Reserveringsovereenkomst genoemde (totale) grondwaarde van de Bouwgrond ad EUR [REDACTED]

[REDACTED] te vermeerderen met omzetbelasting. De maandelijkse reserveringsvergoeding bedraagt derhalve EUR [REDACTED]

[REDACTED] De maandelijkse reserveringsvergoeding dient, voorafgaande aan de periode waarop zij betrekking heeft, te worden gestort op bankrekeningnummer [REDACTED] ten name van GEM Lutkemeer CV, en voor het eerst direct na de ondertekening van de Reserveringsovereenkomst. De reeds betaalde reserveringsvergoeding wordt door GEM Lutkemeer aan [REDACTED] gerestitueerd kort voorafgaande aan de vestiging van het erfpachtrecht (onder de voorwaarde dat de vestiging daadwerkelijk plaatsvindt).

5.2 Indien de Reserveringsovereenkomst eindigt door het verstrijken van de in artikel 6.1 van de Reserveringsovereenkomst bedoelde duur dan wel indien de Reserveringsovereenkomst tussentijds door GEM Lutkemeer wordt beëindigd overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.3 van de Reserveringsovereenkomst, zonder dat er een realisatieovereenkomst tussen GEM Lutkemeer en [REDACTED] tot stand is gekomen, heeft [REDACTED] geen recht op restitutie van de vorenbedoelde reserveringsvergoeding.





5.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.2, heeft [REDACTED] recht op restitutie van de haar betaalde Reserveringsvergoeding in de navolgende gevallen:

- i. indien rechtens vaststaat dat aan [REDACTED] geen onherroepelijke (bouw)omgevingsvergunning voor het in deze Reserveringsovereenkomst bedoelde distributiecentrum zal verkrijgen, ook niet na in redelijkheid van [REDACTED] te verlangen wijzingen in het bouwplan;
- ii. indien [REDACTED] heeft voldaan aan alle verplichtingen uit hoofde van de Reserveringsovereenkomst doch – om welke reden dan ook – de aandeelhouders van GEM Lutkemeer en/of de Gemeente geen goedkeuring geven aan de realisatieovereenkomst of de daarop volgende vestiging van het erfpachtrecht door de Gemeente aan [REDACTED];
- iii. indien [REDACTED] heeft voldaan aan alle verplichtingen uit hoofde van de Reserveringsovereenkomst doch de Gemeente geen medewerking verleent aan de vestiging van het erfpachtrecht aan [REDACTED];
- iv. in geval van tijdige (tussentijdse) beëindiging van de Reserveringsovereenkomst door [REDACTED] krachtens en overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4.

## **6. Duur en einde van de Reserveringsovereenkomst**

6.1 De Bouwgrond wordt door GEM Lutkemeer vanaf het sluiten van de Reserveringsovereenkomst tot en met [REDACTED] exclusief ten behoeve van [REDACTED] gereserveerd.

6.2 De Reserveringsovereenkomst eindigt van rechtswege:

- i. op het moment dat Partijen de in artikel 1.2 van de Reserveringsovereenkomst omschreven realisatieovereenkomst hebben ondertekend én deze realisatieovereenkomst door de aandeelhouders van GEM Lutkemeer en door de Gemeente is goedgekeurd; ofwel
- ii. door het verstrijken van de in artikel 6.1 bedoelde duur.

6.3 GEM Lutkemeer kan de Reserveringsovereenkomst eenzijdig beëindigen indien [REDACTED] nalaat een of meer van de in artikel 5.1 van de Reserveringsovereenkomst bedoelde maandelijkse reserveringsvergoedingen (tijdig) aan GEM Lutkemeer te betalen, en na schriftelijke ingebrekestelling met een nakomingstermijn van 5 werkdagen alsnog nalaat te betalen.

6.4 [REDACTED] is, ondanks het bepaalde in artikel 2.3 en 2.4, gerechtigd de Reserveringsovereenkomst eenzijdig te beëindigen indien [REDACTED] [REDACTED] geen (positieve) investeringsbeslissing neemt tot (i) het aangaan van een realisatieovereenkomst; en vervolgens (ii) het kopen / gevestigd krijgen van een erfpachtrecht op de Bouwgrond; en vervolgens (iii) de realisatie van een distributiecentrum op de Bouwgrond. Voormeld beëindigingsrecht zijdens [REDACTED] vervalt [REDACTED]



6.5 Het gevolg van einde c.q. beëindiging van de Reserveringsovereenkomst is – tenzij de Reserveringsovereenkomst eindigde vanwege de in artikel 6.2 sub i van de Reserveringsovereenkomst genoemde omstandigheid – dat GEM Lutkemeer de Bouwgrond, niet langer exclusief voor [REDACTED] in reservering houdt. In geval van beëindiging van de Reserveringsovereenkomst zijn Partijen jegens elkaar nimmer aansprakelijk voor de door de andere Partij geleden schade c.q. gemaakte kosten.

## **7. Kosten**

7.1. Onverminderd het in overweging C van de Reserveringsovereenkomst bepaalde dragen GEM Lutkemeer en [REDACTED] ieder afzonderlijk, hun interne en externe kosten ter zake van de opmaak en uitvoering van de Reserveringsovereenkomst.

## **8. Overige bepalingen**

8.1. Als Bijlage 7 is aan deze Reserveringsovereenkomst gehecht de [REDACTED]  
[REDACTED] waarin voormelde [REDACTED] verklaart dat [REDACTED] hoofdelijk aansprakelijk is voor de uit rechtshandelingen van [REDACTED] voortvloeiende verplichtingen en schulden.

8.2. Bij het sluiten van de in artikel 1.2 van de Reserveringsovereenkomst omschreven realisatieovereenkomst geldt overeenkomstig het gemeentelijk erfpachtbeleid onder meer het "*Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016*" alsmede de 'Beleidslijn Bibob vastgoedtransacties' en de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van de Gemeente, op grond waarvan (onder meer) een integriteitsbeoordeling zal plaatsvinden voorafgaande aan het sluiten van vorenbedoelde realisatieovereenkomst. De inhoud van een en ander is [REDACTED] bekend.

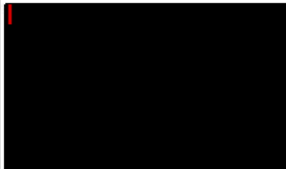
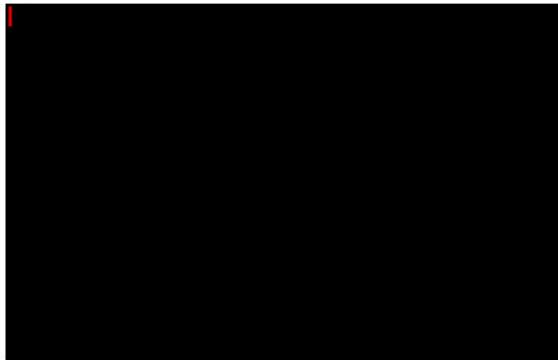
8.3. Behoudens een door GEM Lutkemeer schriftelijk en uitdrukkelijk te verlenen voorafgaande toestemming is het [REDACTED] verboden uit de Reserveringsovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan een derde vennootschap over te dragen. Aan een toestemming kan GEM Lutkemeer (aanvullende) voorwaarden verbinden. Een toestemming zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd. De toestemming zal in ieder geval worden verleend, indien de vennootschap aan [REDACTED] is [REDACTED]  
[REDACTED] geldt. Indien de vennootschap niet aan [REDACTED] is gelieerd [REDACTED]  
[REDACTED] geldt, zal de toestemming alleen worden verleend, indien de vennootschap naar het oordeel van GEM Lutkemeer voldoende solvabel en liquide en van goede naam en faam is (het bepaalde in artikel 8.2 is van overeenkomstige toepassing) en op genoegzame wijze zekerheid kan bieden jegens GEM Lutkemeer voor de nakoming van de verplichtingen uit de Reserveringsovereenkomst. Partijen zullen een gelijklopende bepaling opnemen in de realisatieovereenkomst.



## Business Park Amsterdam Osdorp

- 8.4. Wijziging van de Reserveringsovereenkomst is slechts mogelijk en van kracht voor zover daarmee door (beide) Partijen schriftelijk is ingestemd.
- 8.5. Met ondertekening van de Reserveringsovereenkomst vervallen alle eerder tussen Partijen – mondeling of schriftelijk – gemaakte afspraken ter zake van (de onderhandelingen over) de uitgifte in erfpacht van de Bouwgrond.
- 8.6. Op de Reserveringsovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 8.7. Op de in de Reserveringsovereenkomst genoemde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
- 8.8. De Rechtbank Noord-Holland is bij uitsluiting bevoegd geschillen over de Reserveringsovereenkomst of over de uitvoering daarvan te beoordelen.

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud op \_\_ maart 2020.



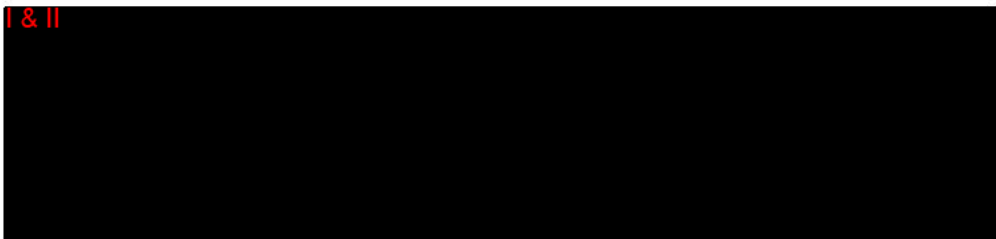
GEM Lutkemeer C.V.



Algemeen directeur Schiphol Area Development  
Company N.V.

### Bijlagen:

1. Kaart waarop de Bouwgrond die **I & II** beoogt in erfpacht te verwerven indicatief is aangegeven;
2. Uittreksels uit het handelsregister van GEM Lutkemeer en **I & II**
3. Indicatieve planning Bouwgrond I en Bouwgrond II;
4. Het toepasselijke gemeentelijk erfpachtbeleid, bestaande uit:
  - a. het *“Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016”*, vastgesteld door de Raad van de Gemeente bij zijn besluit van 22 juni 2016, nummer 187/664;
  - b. de *“Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam”*, vastgesteld door de Raad van de Gemeente bij zijn besluit van 22 juni 2016, nummer 187/664 en





## **Business Park Amsterdam Osdorp**

opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers op 11 juli 2016 in deel 68635 nummer 79 A; en

- c. de *"Beleidslijn gemeente Amsterdam voor vastgoedtransacties in het kader van de Wet Bibob"* en de *"Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten"* (BIO) van de Gemeente;

- 5. De lijst met duurzaamheidsmaatregelen d.d. 9 juli 2019;
- 6. Het concept-beeldkwaliteitsplan; en
- 7. I II



---

BIJLAGE 1



Kavel 1 totaal

 Kavel 1 excl.  
10% groen

 Kavel 1 10%  
groen

 Groen  
middengebied

Kavel 1 excl. 10% groen





# Inzien uittreksel - GEM Lutkemeer C.V. (59489634)

Kamer van Koophandel, 30 januari 2019 - 10:42

**KvK-nummer** 59489634

## Samenwerkingsverband

RSIN	853521748
Rechtsvorm	Commanditaire Vennootschap
Naam	GEM Lutkemeer C.V.
Datum oprichting	20-12-2013
Duur	Onbepaald
Aantal commanditaire vennoten	2
Commanditair kapitaal	Inbreng in geld: EUR 100.000,00

## Onderneming

Handelsnaam	GEM Lutkemeer C.V.
Startdatum onderneming	20-12-2013 (datum registratie: 23-12-2013)
Activiteiten	SBI-code: 4110 - Projectontwikkeling
Werkzame personen	0

## Vestiging

Vestigingsnummer	<u>000028782062</u>
Handelsnaam	GEM Lutkemeer C.V.
Bezoekadres	Evert van de Beekstraat 356, Gebouw C, 2e verdieping, 1118CZ Schiphol
Telefoonnummer	0202066640
Faxnummer	0202066649
Datum vestiging	20-12-2013 (datum registratie: 23-12-2013)
Activiteiten	SBI-code: 4110 - Projectontwikkeling De ontwikkeling van een bedrijventerrein en de grondexploitatie daarvan.
Werkzame personen	0

## Vennoot

Naam	GEM Lutkemeer Beheer B.V.
Bezoekadres	Evert van de Beekstraat 356, Gebouw C, 2e etage, 1118CZ Schiphol
Ingeschreven onder KvK-nummer	<u>59473649</u>
Datum in functie	20-12-2013 (datum registratie: 23-12-2013)
Bevoegdheid	Onbeperkt bevoegd

Gegevens zijn vervaardigd op 30-01-2019 om 10.42 uur.



**Inzien uittreksel**

Kamer van Koophandel, 01 maart 2020 - 10:23

**KvK-nummer**

Woonadressen zijn geen openbare gegevens en alleen beschikbaar voor in artikel 51 Handelsregisterbesluit genoemde organisaties.

**Rechtspersoon**

RSIN  
Rechtsvorm  
Statutaire naam  
Statutaire zetel  
Eerste inschrijving  
handelsregister  
Datum akte van oprichting  
Datum akte laatste  
statutenwijziging  
Datum laatste  
statutenwijziging  
Geplaatst kapitaal  
Gestort kapitaal  
Deponering jaarstuk

**Onderneming**

Handelsnaam  
Startdatum onderneming  
Activiteiten  
Werkzame personen

**Vestiging**

Vestigingsnummer  
Handelsnaam  
Bezoekadres  
Postadres  
Telefoonnummer  
E-mailadres  
Datum vestiging  
Activiteiten

Werkzame personen

**Enig aandeelhouder**

Naam  
Bezoekadres  
Ingeschreven onder KvK-  
nummer  
Enig aandeelhouder sedert

I & II

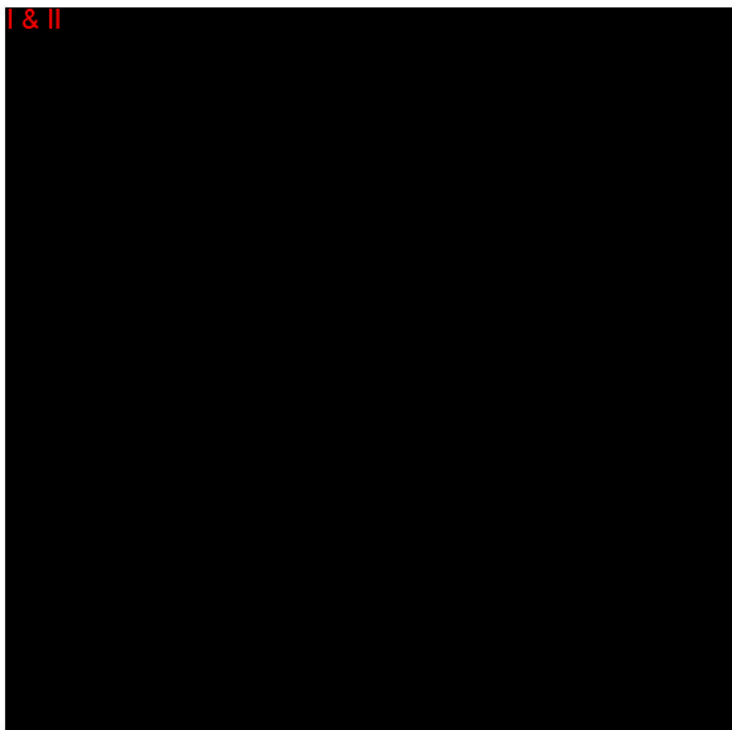
**Bestuurders**

Naam  
Bezoekadres  
Ingeschreven onder KvK-  
nummer  
Datum in functie  
Titel  
Bevoegdheid

Naam  
Geboortedatum  
Adres  
Datum in functie  
Titel  
Bevoegdheid

Naam  
Geboortedatum  
Adres  
Datum in functie  
Titel  
Bevoegdheid

I & II



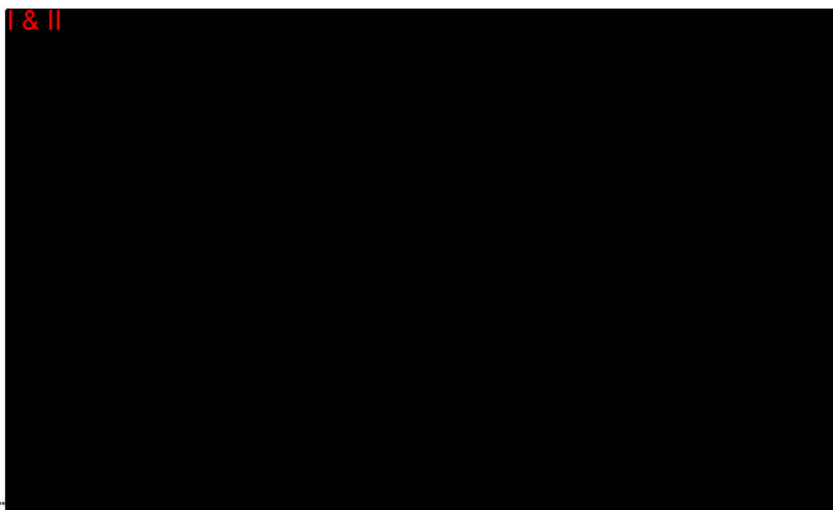
**Commissarissen**

Naam  
Geboortedatum  
Adres  
Datum in functie

Naam  
Geboortedatum  
Adres  
Datum in functie

Naam  
Geboortedatum  
Adres  
Datum in functie

I & II



Gegevens zijn vervaardigd op 01-03-2020 om 10.23 uur.

## Inzien uittreksel -

Kamer van Koophandel, 01 maart 2020 - 10:24

**KvK-nummer**

Woonadressen zijn geen openbare gegevens en alleen beschikbaar voor in artikel 51 Handelsregisterbesluit genoemde organisaties.

**De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.**

### Rechtspersoon

RSIN  
Rechtsvorm  
Statutaire naam  
Statutaire zetel  
Eerste inschrijving  
handelsregister  
Datum akte van oprichting  
Datum akte laatste  
statutenwijziging  
Geplaatst kapitaal  
Gestort kapitaal  
Deponering jaarstuk

eed op

### Onderneming

Handelsnaam  
Startdatum onderneming  
Activiteiten  
Werkzame personen

### Vestiging

Vestigingsnummer  
Handelsnaam  
Bezoekadres  
Postadres  
Telefoonnummer  
Internetadres  
E-mailadres  
Datum vestiging  
Activiteiten

Werkzame personen

### Enig aandeelhouder

Naam  
Bezoekadres  
Ingeschreven onder KvK-

I & II

1-3-2020

nummer  
Enig aandeelhouder sedert

**Bestuurder**

Naam  
Bezoekadres  
Ingeschreven onder KvK-  
nummer  
Datum in functie  
Titel  
Bevoegdheid

Gegevens zijn vervaardigd op 01-03-2020 om 10.24 uur.

---

BIJLAGE 3



Bijlage 3. Indicatieve planning

Periode	
	<b>Reserveringsovereenkomst</b>
Q1 2020	Reserveringsovereenkomst getekend
II	<b>Koopovereenkomst</b>
	Koopovereenkomst getekend
	<b>Omgevingsvergunning</b>
	Indiening ontvankelijke omgevingsvergunning II
	<b>Uitvoering</b>
	Kavel bouwrijp



---

BIJLAGE 4a

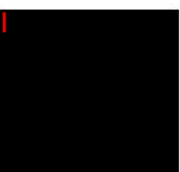




**Gemeente  
Amsterdam**

## **Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016**

Vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van 22 juni 2016,  
nummer 187/664.





**De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 22 juni 2016 besloten:**

**A I In te trekken:**

het erfpachtbeleid met betrekking tot de uitgifte van terreinen in voortdurende erfpacht, zoals vastgesteld in haar besluit van 6 april 1994 onder nummer 275 onder I.

**II Vast te stellen het volgende beleid:**

Erfpachtbeleid met betrekking tot de uitgifte van percelen in eeuwigdurende erfpacht:

**artikel 1 Definities**

In dit beleid wordt verstaan onder:

- a. afkoopsom:  
een eenmalig te betalen bedrag dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s);
- b. akte van vestiging:  
de notariële akte waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd. In de akte van vestiging zijn de rechten en plichten vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht;
- c. algemene bepalingen:  
de algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht, die op het erfpachtrecht van toepassing zullen zijn;
- d. bijzondere bepalingen:  
de bepalingen die gelden in aanvulling op, naast of in afwijking van de op het erfpachtrecht van toepassing te verklaren algemene bepalingen en met die algemene bepalingen zullen worden opgenomen in de erfpachtake;
- e. canon:  
het bedrag dat de erfpachter, al dan niet periodiek, aan de gemeente is verschuldigd als vergoeding voor het erfpachtrecht;
- f. canonpercentage:  
het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt;
- g. erfpachtgrondwaarde:  
de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtake opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn;
- h. erfpachtrecht:  
het zakelijk recht van erfpacht zoals omschreven in de erfpachtake (evenals het onverdeeld aandeel daarin);
- i. koper:  
de eerste erfpachter-bewoner die een tot koopwoning bestemd erfpachtrecht van een projectontwikkelaar verwerft;
- j. onroerende zaak:  
de grond met de eventueel daarop/daarin aanwezige of te bouwen opstallen of het appartementsrecht;

- k. openbare registers:  
de openbare registers waarin de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Kadaster) onder andere zakelijke rechten vastlegt;
- l. opstallen:  
gebouwen, werken en beplantingen;
- m. perceel:  
de onroerende zaak die in erfpacht is of wordt uitgegeven;
- n. projectontwikkelaarsregeling:  
de in artikel 3 opgenomen regeling, die kopers de keuze biedt het van de projectontwikkelaar te kopen erfpachtrecht koopwoning tegen canonbetaling voort te zetten of de canonverplichting tegen betaling van een afkoopsom te voldoen;
- o. uitgifte in erfpacht:  
de eerste keer dat een perceel in erfpacht wordt uitgegeven;
- p. vloeroppervlakte:  
de vloeroppervlakte van de bebouwing, berekend volgens normblad NEN 2580. Voor woningen wordt dit uitgedrukt in gebruiksoppervlakte (GO), voor andere bestemmingen in bruto vloeroppervlakte (BVO).

## **artikel 2 Aanbieding tot uitgifte in eeuwigdurende erfpacht**

1. Aan de uitgifte in erfpacht gaat een schriftelijke aanbieding vooraf. Deze aanbieding kan een verbindend onderdeel zijn van een meeromvattende gebiedsovereenkomst.
2. In de aanbieding staat in ieder geval:
  - a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
  - b. de splitsingsstructuur die zal gelden als sprake is van uitgifte van appartementsrechten die de gemeente heeft gevormd. Of hiervan sprake is wordt bepaald op basis van het uitvoeringsbeleid dat de gemeente daarvoor heeft vastgesteld;
  - c. de uitgiftestructuur die zal gelden als sprake is van de vestiging van meer dan een erfpachtrecht op basis van de te sluiten erfpachtovereenkomst. De uitgiftestructuur wordt in onderling overleg bepaald met inachtneming van het uitvoeringsbeleid dat de gemeente daarvoor heeft vastgesteld;
  - d. een verwijzing naar de algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht die op het erfpachtrecht van toepassing zullen zijn;
  - e. de bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zullen zijn, waaronder in ieder geval bepalingen over:
    - 1° de aanvaarding van het perceel;
    - 2° de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
    - 3° de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de bebouwing klaar moet zijn;
    - 4° de bevoegdheid van de gemeente de ontruiming van het perceel op grond van de grosse van de akte van vestiging in gang te zetten als de gemeente het erfpachtrecht heeft beëindigd wegens wanbetaling of ernstige tekortkoming of om redenen van algemeen belang;

- f. de financiële voorwaarden, waaronder:
    - 1° de tussen partijen overeengekomen erfpachtgrondwaarde;
    - 2° het canonbedrag met het bijbehorende canonpercentage;
    - 3° het bedrag van de afkoopsom als de erfpachter er voor kiest de canon op het moment van de vestiging van het erfpachtrecht vooruit te betalen;
  - g. de geplande ingangsdatum van het erfpachtrecht;
  - h. de termijn waarbinnen de aanbidding geldt;
  - i. de termijn waarbinnen de onder lid 2 sub f van dit artikel bedoelde financiële voorwaarden gelden. De gemeente is bevoegd om de financiële en eventueel andere voorwaarden te veranderen als deze termijn verstrijkt zonder dat het erfpachtrecht is gevestigd of door de aankomend erfpachter economisch is verkregen. Als dit de gemeente is toe te rekenen, zal zij deze bevoegdheid niet gebruiken;
  - j. de termijn waarbinnen de erfpachter met de bouw moet starten. Als binnen deze termijn niet met de bouw is gestart, is de gemeente bevoegd om:
    - 1° de financiële en eventueel andere voorwaarden te veranderen, of
    - 2° de erfpachtovereenkomst te ontbinden
 zo lang het erfpachtrecht nog niet is gevestigd;
  - k. de verplichting voor de aankomend erfpachter om een waarborgsom aan de gemeente te betalen. Dit bedrag betaalt de erfpachter na acceptatie van de aanbidding. De erfpachter voldoet de waarborgsom als zekerheid dat hij zijn verplichtingen uit de erfpachtovereenkomst zal nakomen;
  - l. een mogelijkheid om het perceel tegen betaling van een vergoeding:
    - 1° te reserveren onder de voorwaarden die in de aanbidding zijn bepaald, en
    - 2° de reservering te verlengen na het verstrijken van een termijn die in de aanbidding is opgenomen;
  - m. een integriteitsclausule op grond waarvan de gemeente de uitvoering van de erfpachtovereenkomst mag:
    - 1° opschorten, of
    - 2° geheel of gedeeltelijk ontbinden, of
    - 3° opzeggen;
  - n. voor zover van toepassing een uitwerking van de projectontwikkelaarsregeling, zoals bedoeld in artikel 3 van dit beleid.
  - o. voor zover van toepassing een voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Dit voorbehoud komt te vervallen met het besluit zoals bedoeld in artikel 4 van dit beleid.
3. Bij de aanbidding voegt de gemeente een tekening. Daaruit blijken de ligging en de grenzen van het perceel of van het terrein waarop het perceel betrekking heeft. Ook de hoekpunten van de grenzen zijn daarin met coördinaten benoemd. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Kadaster) zal het perceel op basis van deze tekening inmeten. De uitkomsten van die meting komen in de plaats van de hiervoor genoemde tekening.

### **artikel 3 Projectontwikkelaarsregeling bij bestemming koopwoning**

#### **1. Doel**

De gemeente wil haar erfpachters bij eerste uitgifte bij woningen een keuze bieden uit betaling van een canon of een afkoopsom. Deze keuze komt slechts de eerste erfpachter/bewoner

toe. Bij door een projectontwikkelaar gebouwde woning maakt de gemeente in eerste instantie afspraken met de projectontwikkelaar over de gronduitgifte. De koper is dan nog niet in beeld en daar kan ook best een aantal jaren overheen gaan. De projectontwikkelaarsregeling maakt het mogelijk dat op het moment dat de koper de woning afneemt van de projectontwikkelaar, de koper de keuze kan maken tussen betaling van canon en afkoopsom.

Met deze projectontwikkelaarsregeling geeft de gemeente kaders waaronder de koper de vrije keuze heeft bij een van de projectontwikkelaar te kopen erfpachtrecht met bestemming koopwoning.

2. *Toepassingsgebied projectontwikkelaarsregeling*

Als de bestemming van het erfpachtrecht meer dan 2 koopwoningen omvat en de projectontwikkelaar de erfpachter is op het moment van gronduitgifte, dan zal een uitwerking van deze projectontwikkelaarsregeling voor wat betreft de tot koopwoning bestemde erfpachtrechten worden opgenomen in de erfpachtaanbieding zoals bedoeld in artikel 2.

3. *Looptijd projectontwikkelaarsregeling*

De looptijd van de projectontwikkelaarsregeling is afhankelijk van:

- a. de ingangsdatum van het erfpachtrecht van de projectontwikkelaar.

Als het erfpachtrecht in gaat of geacht wordt te zijn ingegaan tussen:

- 1<sup>o</sup> 1 januari en 16 juni van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot 31 december van het eerste opvolgende kalenderjaar.  
2<sup>o</sup> 1 juli en 16 december van een kalenderjaar, dan heeft de regeling een looptijd tot 31 december van het tweede opvolgende kalenderjaar.

- b. de in de bijzondere bepalingen vastgelegde bouwtijd voor het complex waarvan het erfpachtrecht deel uitmaakt (zie artikel 2 lid e onder 3<sup>o</sup>).

De hiervoor bepaalde looptijden kunnen verlengd worden met:

- 1<sup>o</sup> 1 jaar als de bouwtijd langer is dan 24 maanden maar korter dan 36 maanden of  
2<sup>o</sup> 2 jaar als de bouwtijd langer is dan 36 maanden.

4. *Canonbetaling door projectontwikkelaar*

Voor de koopwoningen waarop de projectontwikkelaarsregeling van toepassing is, is de projectontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd:

- a. op de ingangsdatum van het erfpachtrecht de canon over de in lid 3 onder a bepaalde looptijd,  
b. op 1 januari van het opvolgende erfpachtjaar de over dat jaar verschuldigde, voor inflatie gecorrigeerde canon voor zover de tot koopwoning bestemde erfpachtrechten nog onverkocht zijn en nog niet op naam van koper zijn gevestigd of overgegaan.

5. *Keuze eerste koper / verrekening betaalde canon bij afkoop*

Als de koper bij de vestiging of levering van het tot koopwoning bestemde erfpachtrecht gedurende de looptijd van de projectontwikkelaarsregeling kiest voor afkoop van de canonverplichting voor de duur van het erfpachtrecht, dan:

- a. is de afkoopsom gelijk aan de erfpachtgrondwaarde waarop de canon bij uitgifte is gebaseerd en  
b. wordt op de afkoopsom de door de projectontwikkelaar aan de gemeente betaalde canon in mindering gebracht naar rato van de nog niet verstreken periode waarover de canon is voldaan.

#### artikel 4 Acceptatie van de aanbieding en besluit tot uitgifte

1. De gemeente neemt pas een besluit tot uitgifte nadat de aankomend erfpachter:
  - a. de aanbieding schriftelijk heeft geaccepteerd, en
  - b. zijn verplichtingen is nagekomen die staan in de erfpachtaanbieding voor zover deze betrekking hebben op de fase tot de vestiging van het erfpachtrecht of de economische verkrijging daarvan.
2. Als de aanbieding in de vorm van een model-erfpachtbevestiging een verbindend onderdeel is van een meeromvattende gebiedsovereenkomst, is geen apart besluit tot uitgifte vereist. De erfpachtovereenkomst is dan namelijk al bij de totstandkoming van de gebiedsovereenkomst gesloten. In dat geval vestigt de gemeente het erfpachtrecht zodra de aankomend erfpachter zijn verplichtingen uit die gebiedsovereenkomst is nagekomen. Als basis voor de vestiging geldt:
  - a. de erfpachtbevestiging aan de aankomend erfpachter, die de uitwerking vormt van de model-erfpachtbevestiging;
  - b. het bouwplan dat de aankomend erfpachter heeft ontwikkeld, en
  - c. de uitgiftestructuur die met hem is overeengekomen.
3. Als de aanbieding in de vorm van een model-erfpachtaanbieding een onderdeel is van een optieovereenkomst, is geen apart besluit tot uitgifte vereist. De erfpachtovereenkomst komt dan tot stand als de aankomend erfpachter zijn optie licht door het onvoorwaardelijk accepteren van de erfpachtaanbieding.

Zodra de aankomend erfpachter zijn verplichtingen uit die optieovereenkomst is nagekomen, werkt de gemeente deze erfpachtaanbieding uit op basis van:

  - a. de model-erfpachtaanbieding;
  - b. het bouwplan dat de aankomend erfpachter heeft ontwikkeld, en
  - c. de uitgiftestructuur die met hem is overeengekomen.



---

BIJLAGE 4b



**Gemeente  
Amsterdam**

## **Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam**

Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van 22 juni 2016, nummer 187/664 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam op 11 juli 2016 in deel 68635 nummer 79.



## Inhoudsopgave

<b>I ALGEMEEN .....</b>	<b>4</b>
artikel 1 Erfpacht in Amsterdam .....	4
artikel 2 Definities .....	4
<b>II UITGIFTE .....</b>	<b>5</b>
artikel 3 Uitgifte in erfpacht .....	5
artikel 4 Bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel .....	6
artikel 5 Overdracht voor ingebruikname .....	6
artikel 6 Lasten en belastingen .....	7
<b>III FINANCIËEL .....</b>	<b>7</b>
artikel 7 Canon .....	7
artikel 8 Afkoop van de canon .....	8
<b>IV BEHEER .....</b>	<b>8</b>
artikel 9 Gebruik overeenkomstig de bestemming .....	8
artikel 10 In stand houden van de opstallen .....	8
artikel 11 Splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht .....	9
artikel 12 Ondererfpacht .....	9
artikel 13 Gedoogplichten .....	9
artikel 14 Risico bij verslechterde staat van de onroerende zaak .....	10
artikel 15 Aansprakelijkheid en bijstaan in een geding .....	10
artikel 16 Overdracht van het erfpachtrecht .....	10
artikel 17 Niet nakomen van verplichtingen door de erfpachter .....	10
artikel 18 Boete .....	11
artikel 19 Herstel door de gemeente .....	11
<b>V Wijziging erfpachtrecht .....</b>	<b>12</b>
artikel 20 Voorwaarden bij het verlenen van vrijstelling of toestemming .....	12
artikel 21 Uitvoering overeenkomst tot wijziging erfpachtrecht .....	13
<b>VI BEËINDIGING .....</b>	<b>13</b>
artikel 22 Geen beëindiging door de erfpachter .....	13
artikel 23 Beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling canon .....	13
artikel 24 Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling canon .....	14
artikel 25 Beëindiging van het erfpachtrecht om redenen van algemeen belang .....	15
artikel 26 Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang .....	16
<b>VII SLOTBEPALINGEN .....</b>	<b>17</b>
artikel 27 Betalingen .....	17
artikel 28 Deskundigen .....	17
artikel 29 Hoofdelijke verbondenheid .....	18
artikel 30 Vertegenwoordiging .....	18
artikel 31 Ontruiming .....	19
artikel 32 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding .....	19
artikel 33 Mededelingen .....	19
artikel 34 Woonplaatskeuze .....	19
artikel 35 Kosten die verband houden met notariële akte .....	19
artikel 36 Algemene Termijnenwet .....	20



artikel 37 Citeertitel.....	20
Bijlage: Formulier aanwijzing vertegenwoordiger.....	21

## I ALGEMEEN

### artikel 1 Erfpacht in Amsterdam

De gemeente Amsterdam geeft percelen uit in eeuwigdurende erfpacht. De gemeente neemt daarbij deze Algemene Bepalingen in acht en verklaart deze van toepassing. In aanvulling, naast of in afwijking daarop zal de gemeente voor elke uitgifte met de erfpachter bijzondere bepalingen overeenkomen. Deze gaan onder andere over de bestemming en het toegestane gebruik van het perceel.

### artikel 2 Definities

- 1 In deze Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:
  - a. **afkoopsom:**  
een eenmalig te betalen bedrag dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s);
  - b. **Algemene Bepalingen:**  
de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam;
  - c. **artikel:**  
een artikel van de Algemene Bepalingen;
  - d. **bijzondere bepalingen:**  
de bepalingen die gelden in aanvulling op, naast of in afwijking van de Algemene Bepalingen zoals vermeld in de erfpachtakte;
  - e. **canon:**  
het bedrag dat de erfpachter, al dan niet periodiek, aan de gemeente is verschuldigd als vergoeding voor het erfpachtrecht;
  - f. **canonpercentage:**  
het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage wordt door de gemeente periodiek vastgesteld en bekendgemaakt;
  - g. **erfpachtakte:**  
de notariële akte waarin de rechten en plichten zijn vastgelegd die verbonden zijn aan het erfpachtrecht. Hieronder vallen:
    - de akte van vestiging waarbij het erfpachtrecht wordt gevestigd;
    - alle latere notariële akten waarin de rechten en plichten met betrekking tot het erfpachtrecht worden gewijzigd, waaronder de akte van omzetting waarbij op een bestaand erfpachtrecht de Algemene Bepalingen van toepassing worden verklaard;
  - h. **erfpachtgrondwaarde:**  
de waarde van het perceel, vastgesteld op basis van de in de erfpachtakte opgenomen bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte van het perceel, die ten grondslag ligt aan de berekening van de canon. Hieronder valt niet de waarde van de opstallen die op het perceel aanwezig zijn;
  - i. **erfpachtrecht:**  
het zakelijk recht van erfpacht zoals omschreven in de erfpachtakte (evenals het onverdeeld aandeel daarin);
  - j. **onroerende zaak:**  
de grond met de eventueel daarop/daarin aanwezige of te bouwen opstallen of het appartementsrecht;

- k. **openbare registers:**  
de openbare registers waarin de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Kadaster) onder andere zakelijke rechten vastlegt;
- l. **opstallen:**  
gebouwen, werken en beplantingen;
- m. **perceel:**  
de onroerende zaak die in erfpacht is of wordt uitgegeven;
- n. **uitgifte in erfpacht:**  
de eerste keer dat een perceel in erfpacht wordt uitgegeven;
- o. **vloeroppervlakte:**  
de vloeroppervlakte van de bebouwing, berekend volgens normblad NEN 2580. Voor woningen wordt dit uitgedrukt in gebruiksoppervlakte (GO), voor andere bestemmingen in bruto vloeroppervlakte (BVO).

## II UITGIFTE

### artikel 3 Uitgifte in erfpacht

#### 1 *Vestiging erfpachtrecht*

De uitgifte in eeuwigdurende erfpacht vindt plaats bij akte van vestiging. De akte wordt verleden door een notaris die in de gemeente Amsterdam is gevestigd. De gemeente kiest de notaris na overleg met de erfpachter.

#### 2 *Inhoud akte van vestiging*

In de akte van vestiging staat in ieder geval:

- a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
- b. een verwijzing naar de Algemene Bepalingen;
- c. de bijzondere bepalingen, die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, waaronder:
  - de aanvaarding van het perceel;
  - de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane vloeroppervlakte;
  - de datum waarop, of de termijn waarbinnen, de bebouwing klaar moet zijn;
  - de bevoegdheid van de gemeente zoals genoemd in artikel 31, ontruiming op grond van de grosse van de akte van vestiging;
- d. de financiële voorwaarden, waaronder:
  - het canonbedrag,
  - het bijbehorende canonpercentage en
  - de erfpachtgrondwaarde;
- e. de ingangsdatum van het erfpachtrecht;
- f. de data waarop de canon moet zijn betaald;
- g. een woonplaatskeuze op het kantoor van een notaris die is gevestigd in de gemeente Amsterdam, als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft.
- h. het bedrag van de afkoopsom, in geval van afkoop van de canon overeenkomstig artikel 8.

#### 3 *Aan de akte van vestiging te hechten bodemonderzoek*

Aan de akte van vestiging wordt een bodemonderzoek gehecht dat tenminste voldoet aan de eisen

van een nulonderzoek volgens normblad NEN 5740. Het onderzoek geeft inzicht in de milieuhygiënische bodemgesteldheid van het perceel op de datum van:

- a. de vestiging van het erfpachtrecht, of
- b. de economische verkrijging van het erfpachtrecht; dit is het geval als de erfpachter het perceel vóór de vestiging van het erfpachtrecht in gebruik heeft genomen.

Dit bodemonderzoek geldt tijdens de looptijd van het erfpachtrecht als uitgangspunt voor de toepassing van artikel 14 en artikel 15.

#### 4 Leveringsverplichting

Tenzij in de schriftelijke aanbieding die aan de uitgifte in erfpacht vooraf gaat en/of de bijzondere bepalingen anders is vermeld, is de gemeente verplicht de erfpachter:

- a. een erfpachtrecht te leveren dat:
  - onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;
  - niet is bezwaard met beslagen, hypotheek of inschrijvingen daarvan, met uitzondering van de in de bijzondere bepalingen vermelde beperkte rechten;
  - vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
  - vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die de overeengekomen bouw, de verdere inrichting en ingebruikname van het perceel verhinderen of beperken;
- b. het terrein waarop het erfpachtrecht betrekking heeft feitelijk op te leveren dat:
  - in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de overeengekomen bestemming en gebruik. Dat wil zeggen dat het perceel voldoende vrij is van stoffen die volgens de opvattingen die gangbaar zijn op het moment van levering en met het oog op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren;
  - behoorlijk ontwaterd is;
  - is opgehoogd als dat nodig mocht zijn.

### artikel 4 Bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel

- 1 De erfpachter is verplicht om, onder de voorwaarden en binnen de termijnen die staan in de erfpachtaakte:
  - a. het perceel te bebouwen volgens het bouwplan dat de gemeente heeft goedgekeurd;
  - b. het onbebouwde gedeelte van het perceel op behoorlijke wijze in te richten en ingericht te houden overeenkomstig de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtaakte;
  - c. het perceel in gebruik te nemen. Dat gebruik moet overeenkomen met de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtaakte;
  - d. het perceel op behoorlijke wijze van de openbare weg en/of de aangrenzende percelen af te scheiden en afgescheiden te houden.
- 2 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling geven voor één of meer van de in lid 1 onder a tot en met c genoemde verplichtingen. Voor eventuele vrijstellingen geldt wat is bepaald in artikel 20.

### artikel 5 Overdracht voor ingebruikname

- 1 De erfpachter is niet bevoegd zijn erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen totdat hij voldaan heeft aan de verplichtingen die staan in artikel 4 lid 1. De erfpachter is evenmin bevoegd een beperkt recht te vestigen waardoor derden het gebruik krijgen van het perceel.

- 2 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter toestemming geven voor één of meer van de in lid 1 genoemde handelingen. Voor eventuele toestemming geldt wat is bepaald in artikel 20.

## artikel 6 Lasten en belastingen

Alle lasten en belastingen met betrekking tot het perceel, zijn met ingang van de datum dat de akte van vestiging is verleden voor rekening van de erfpachter. Als de erfpachter het perceel vóór het verlijden van de akte van vestiging in gebruik heeft genomen, zijn deze lasten en belastingen, met ingang van de datum van ingebruikname voor rekening van de erfpachter.

# III FINANCIHEEL

## artikel 7 Canon

- 1 De canon is verschuldigd vanaf de datum waarop het erfpachtrecht ingaat. Voor de betaling van de canon geldt wat is bepaald in artikel 27.
- 2 De canon bij uitgifte in eeuwigdurende erfpacht wordt bepaald door de erfpachtgrondwaarde die bij uitgifte is vastgesteld, te vermenigvuldigen met het canonpercentage.
- 3 Nadat de canon is vastgesteld, kan de hoogte van de canon worden aangepast als gevolg van wijzigingen in het erfpachtrecht zoals bedoeld in artikel 20.
- 4 De canon wordt jaarlijks aan de inflatie aangepast. De inflatie wordt bepaald aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) met betrekking tot de reeks 'Alle huishoudens'. Dit cijfer geeft het prijsverloop weer van het pakket goederen en diensten dat alle huishoudens in Nederland gemiddeld aanschaffen. De gemeente berekent de geïndexeerde canon door de geldende canon te vermenigvuldigen met een aanpassingsfactor.

$$\text{Aanpassingsfactor} = \frac{\text{CPI}_{\text{juni vorig jaar}}}{\text{CPI}_{\text{juni eervorig jaar}}}$$

In deze formule wordt verstaan onder:

$\text{CPI}_{\text{juni vorig jaar}}$  ... : het consumentenprijsindexcijfer voor de maand juni van het eerste jaar vóór indexering

$\text{CPI}_{\text{juni eervorig jaar}}$  : het consumentenprijsindexcijfer voor de maand juni van het tweede jaar vóór indexering

- 5 Als een lagere canon volgt uit de berekeningen die staan in het vorige lid (deflatie), wordt de canon niet aangepast. De erfpachter blijft dan de geldende canon verschuldigd.
- 6 De gemeente stelt jaarlijks de aanpassingsfactor vast en maakt deze algemeen bekend. Deze aanpassingsfactor geldt in beginsel voor één kalenderjaar.
- 7 Bij het bepalen van de aanpassingsfactor gebruikt de gemeente consumentenprijsindexcijfers. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) of, bij afwezigheid daarvan, een ander onafhankelijk instituut maakt de consumentenprijsindexcijfers bekend.
- 8 Als een of beide consumentenprijsindexcijfers niet of niet tijdig bekend zijn, bepaalt de gemeente de aanpassingsfactor op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.



- 9 De gemeente stelt de erfpachter zo snel mogelijk in kennis van de aangepaste canon. Te late kennisgeving ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting tot bijbetaling.

#### **artikel 8 Afkoop van de canon**

- 1 De gemeente kan met de erfpachter overeenkomen dat de erfpachter alle nog niet vervallen canon voor de looptijd van het eeuwigdurende erfpachtrecht voldoet door betaling van een afkoopsom.
- 2 De gemeente stelt de afkoopsom vast op een zodanig niveau als naar haar oordeel nodig is om de gemeente te compenseren voor het niet meer ontvangen van de nog niet vervallen canon.
- 3 De gemeente berekent de afkoopsom volgens een algemeen bekend gemaakte instructie.
- 4 De afkoopsom die door de erfpachter wordt voldaan, wordt vastgelegd bij notariële akte. In deze akte staat in ieder geval:
  - a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
  - b. het bedrag van de canon;
  - c. het bedrag van de afkoopsom;
  - d. de kwijting die de gemeente aan de erfpachter verleent voor betaling van de afkoopsom.

### **IV BEHEER**

#### **artikel 9 Gebruik overeenkomstig de bestemming**

- 1 De erfpachter is verplicht het perceel te gebruiken overeenkomstig de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte.
- 2 Het is de erfpachter in ieder geval niet toegestaan:
  - a. het perceel geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of bijna niet te gebruiken;
  - b. op of aan het perceel werkzaamheden of handelingen uit te voeren, na te laten of een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade, hinder of aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu ontstaat.
- 3 Als de erfpachter in strijd handelt met lid 1 en/of lid 2, is de gemeente bevoegd om van de erfpachter te vorderen:
  - a. onmiddellijke opheffing van de overtreding, en
  - b. ongedaan making van de daardoor ontstane schade.
- 4 Alle schade die direct of indirect ontstaat door handelen of nalaten van de erfpachter in strijd met lid 1 en/of lid 2, komt voor rekening van de erfpachter.
- 5 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling geven voor één of meer van de in lid 1 en lid 2 genoemde verplichtingen en verboden. Voor eventuele vrijstellingen geldt wat is bepaald in artikel 20.

#### **artikel 10 In stand houden van de opstallen**

- 1 De erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen in een zodanige staat te houden dat deze geschikt zijn voor de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte.
- 2 Het is de erfpachter niet toegestaan de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of de vloeroppervlakte van de opstallen te wijzigen.

- 3 De erfpachter is verplicht de opstallen geheel of gedeeltelijk te herbouwen als deze door welke oorzaak dan ook teniet zijn gegaan.
- 4 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling geven voor één of meer van de in lid 1 tot en met lid 3 genoemde verplichtingen en verboden. Voor eventuele vrijstellingen geldt wat is bepaald in artikel 20.
- 5 De vrijstelling zoals bedoeld in lid 4 voor een vergroting van de in de erfpachtake vastgelegde vloeroppervlakte, wordt in beginsel verleend als:
  - a. sprake is van een erfpachtrecht dat in de erfpachtake uitsluitend is bestemd tot 'wonen', en
  - b. de erfpachter tevens bewoner is, en
  - c. de woning tenminste vier jaar bewoond is, en
  - d. het aantal woningen niet wijzigt.Bij deze vrijstelling wordt de canon niet herzien.

#### **artikel 11 Splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht**

- 1 De erfpachter is met betrekking tot het erfpachtrecht niet bevoegd:
  - a. tot splitsing in erfpachtrechten;
  - b. tot splitsing in appartementsrechten;
  - c. tot samenvoeging met een ander erfpachtrecht;
  - d. tot het scheppen van lidmaatschapsrechten van verenigingen of coöperaties, of
  - e. tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of participaties.Wat hiervoor in dit lid is opgenomen geldt ook voor rechten die betrekking hebben op het (vrijwel) uitsluitend gebruik van (een gedeelte van) de grond en/of de opstallen dat, zoals blijkt uit de inrichting, is bestemd als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
- 2 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter toestemming geven voor één of meer van de in lid 1 genoemde handelingen. Voor eventuele toestemming geldt wat is bepaald in artikel 20.
- 3 Als de gemeente toestemming verleent tot splitsing zoals bedoeld in lid 1, stelt de gemeente ook de verdeling van de canon vast volgens een algemeen bekend gemaakte instructie.
- 4 Als het erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden voor de canon die door één of meer appartementseigenaren is verschuldigd.
- 5 De inhoud van dit artikel is voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.

#### **artikel 12 Ondererfpacht**

- 1 De erfpachter is niet bevoegd de zaak waarop het erfpachtrecht rust geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven.
- 2 De gemeente kan op schriftelijk verzoek van de erfpachter toestemming geven voor de in lid 1 genoemde handeling. Voor eventuele toestemming geldt wat is bepaald in artikel 20.

#### **artikel 13 Gedoogplichten**

- 1 De erfpachter is verplicht om op, in, aan of boven het perceel te gedogen en toe te laten:

- a. de aanwezigheid van inrichtingen en voorzieningen voor openbare en/of communicatiedoel-einden zoals openbare verlichting, rioleringen en leidingen/netwerken voor het transport van gas, water, warmte/koude, elektriciteit, telefonie, kabeltelevisie, data en dergelijke;
- b. dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd als de gemeente dit gelast.

Het gaat hierbij om inrichtingen en voorzieningen die door de gemeente, namens de gemeente of door haar aangewezen derden zijn of worden aangebracht.

- 2. Schade die een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van werkzaamheden zoals bedoeld in het vorige lid, wordt na overleg met de erfpachter hersteld of aan hem vergoed. Dat geldt ook voor schade die het gevolg is van de aanwezigheid van inrichtingen en voorzieningen die na de uitgifte zijn aangebracht. Herstel vindt plaats door de gemeente of door een derde in opdracht van de gemeente. De kosten van dit herstel komen voor rekening van de gemeente of deze derde. Als de gemeente en de erfpachter het niet eens worden over de aard en de hoogte van de schadeloosstelling, wordt deze vastgesteld door deskundigen.

#### **artikel 14 Risico bij verslechterde staat van de onroerende zaak**

Als de staat van de onroerende zaak is verslechterd, komt dit voor risico van de erfpachter als dit na de ingangsdatum van het erfpachtrecht is veroorzaakt door:

- a. bodemverontreiniging, of
- b. een andere oorzaak

die niet aan de gemeente is toe te rekenen.

#### **artikel 15 Aansprakelijkheid en bijstaan in een geding**

- 1. De erfpachter is na de ingangsdatum van het erfpachtrecht aansprakelijk voor schade van derden die is ontstaan door of direct samenhangt met:
  - a. bodemverontreiniging, of
  - b. een andere oorzaak.
 Dit geldt alleen als de bodemverontreiniging of andere oorzaak voor risico van de erfpachter is. Het maakt daarbij niet uit of de erfpachter of de gemeente daarvoor wordt aangesproken.
- 2. Als de erfpachter op grond van lid 1 aansprakelijk is en de gemeente in rechte wordt aangesproken, is de erfpachter verplicht in het geding te komen om de belangen van de gemeente te verdedigen.

#### **artikel 16 Overdracht van het erfpachtrecht**

Bij overdracht of toedeling van het erfpachtrecht, is de erfpachter verplicht het volgende in de notariële akte op te nemen:

- a. datgene wat bepaald is met betrekking tot artikel 3, lid 2, onder a tot en met h;
- b. wijzigingen die na de vestiging van het erfpachtrecht in de erfpachtakte(n) zijn vastgelegd, en
- c. eventuele verplichtingen van de erfpachter zoals bedoeld in artikel 32.

#### **artikel 17 Niet nakomen van verplichtingen door de erfpachter**

- 1. Als de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de gemeente gebruikmaken van haar bevoegdheden die staan in de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen. Desgewenst kan de gemeente deze bevoegdheden naast of na elkaar gebruiken. De gemeente behoudt haar bevoegdheden op grond van de wet onverminderd wat in de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen is bepaald.

- 2 Voor zover de erfpachter niet van rechtswege in verzuim is, stelt de gemeente de erfpachter schriftelijk in gebreke voordat zij gebruik maakt van één van de bevoegdheden die staan in de wet, de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen. Daarbij stelt zij de erfpachter een termijn om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.
- 3 In verband met het handhaven van wat is opgenomen in de erfpachtaakte, heeft de gemeente te allen tijde het recht om het perceel (met apparatuur) te betreden en zowel in- als uitwendig te inspecteren. De bedrijfsvoering wordt daarbij zo min mogelijk gehinderd. De gemeente stelt de erfpachter van haar voornemen tot inspectie op de hoogte. De gemeente biedt daarbij de erfpachter de mogelijkheid tot overleg.
- 4 Als de erfpachter niet aan zijn betalingsverplichting voldoet, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de erfpachter.

#### **artikel 18 Boete**

- 1 De gemeente kan de erfpachter een boete opleggen als de erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan enige verplichting uit de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen. De boete bedraagt ten hoogste tienmaal het bedrag van de dan geldende canon. De erfpachter moet de boete betalen binnen een maand nadat de boete is opgelegd.
- 2 Naast de boete zoals bedoeld in lid 1, kan de gemeente een boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting voortduurt. Deze dagboete bedraagt ten hoogste drie procent (3%) van de canon.
- 3 Als de canon eeuwigdurend is afgekocht, wordt de boete bepaald alsof er sprake is van een periodieke canon.
- 4 De gemeente kan een boete geheel of gedeeltelijk kwijtschelden of terugbetalen als zij meent dat daarvoor een reden is.
- 5 De kosten van het innen van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

#### **artikel 19 Herstel door de gemeente**

- 1 Als de erfpachter enige verplichting die volgt uit de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de gemeente deze verplichting op kosten van de erfpachter laten uitvoeren. Op grond van de Algemene Bepalingen is de gemeente daartoe uitdrukkelijk gemachtigd. Ook is zij gemachtigd op kosten van de erfpachter alles ongedaan te maken wat de erfpachter in strijd met één van de verplichtingen heeft uitgevoerd.
- 2 De gemeente geeft de erfpachter schriftelijk kennis van haar voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid zoals bedoeld in lid 1. De erfpachter krijgt daarbij alsnog een termijn waarin hij aan zijn verplichtingen kan voldoen. De gemeente voegt bij deze kennisgeving een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn.
- 3 De gemeente zal niet tot herstel zoals bedoeld in lid 1 overgaan als de erfpachter zich tot de rechter heeft gewend over de toepassing van dit artikel. De gemeente zal de uitvoering van het herstel dan opschorten tot de rechter uitspraak in het geding heeft gewezen.
- 4 De erfpachter is verplicht de kosten die gemoeid zijn met de uitvoering van het herstel te voldoen op eerste aanzegging van de gemeente. De gemeente voegt bij deze aanzegging een gespecificeerde opgave van de kosten.



- 5 Als de erfpachter het niet eens is met de hoogte van de kostenopgave, geeft hij daarvan binnen twee maanden na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan de gemeente. Als geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van dit bedrag, stellen deskundigen dit vast.

## V Wijziging erfpachtrecht

### artikel 20 Voorwaarden bij het verlenen van vrijstelling of toestemming

- 1 a. De erfpachter heeft voorafgaande schriftelijke vrijstelling of toestemming van de gemeente nodig om af te wijken van verplichtingen, verboden en termijnen die staan in de volgende artikelen:
  - artikel 4 - Bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel;
  - artikel 5 - Overdracht voor ingebruikname;
  - artikel 9 - Gebruik overeenkomstig de bestemming;
  - artikel 10 - In stand houden van de opstallen;
  - artikel 11 - Splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht, en
  - artikel 12 - Ondererfpacht.
- b. De gemeente kan aan het verlenen van deze vrijstelling of toestemming voorwaarden en/of een termijn verbinden. Onder deze voorwaarden valt ook herziening van de canon zoals bedoeld in dit artikel.
- 2 De gemeente geeft alleen een gevraagde vrijstelling of toestemming als:
  - a. het verlenen ervan past binnen de dan geldende publiekrechtelijke regelgeving en er zich geen gemeentelijk belang tegen verzet, en
  - b. met de erfpachter volledige overeenstemming is bereikt over de voorwaarden die aan de vrijstelling of toestemming zijn verbonden. Deze overeenstemming moet blijken uit een onvoorwaardelijke schriftelijke acceptatie van een gemeentelijke aanbieding tot het verlenen van de gevraagde vrijstelling of toestemming.
- 3 De gemeente kan de canon, of de betaalde afkoopsom als de canon eeuwigdurend is afgekocht, herzien als de waarde van het erfpachtrecht verandert als gevolg van de wijziging waarvoor de erfpachter op grond van deze Algemene Bepalingen vrijstelling of toestemming verzoekt.
- 4 Als de afwijking van de in lid 1 bedoelde verplichtingen, verboden en termijnen betrekking heeft op:
  - a. een gevraagde vrijstelling of toestemming met het oog op een wijziging van de bebouwing, bestemming of het gebruik of met het oog op een splitsing zoals bedoeld in artikel 11, wordt de herziene canon berekend door toepassing van de formule:  
$$A + (B - C) \times D$$
waarin voorstelt:
    - A de canon die geldt op het moment van de herziening. Als deze canon eeuwigdurend is afgekocht, wordt er bij factor A uitgegaan van de canon alsof deze niet is afgekocht.
    - B de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het gevraagde, gewijzigde erfpachtrecht;
    - C de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor het bestaande erfpachtrecht;
    - D het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt.
  - b. een gevraagde vrijstelling of toestemming die anders is dan bedoeld onder lid 4a, wordt de nieuwe canon berekend door toepassing van de formule:



**X x Y**, waarin voorstelt:

X de erfpachtgrondwaarde die op het moment van de herziening geldt voor de toegestane bebouwing, bestemming en het gebruik;

Y het canonpercentage dat op het moment van de herziening geldt.

- 5 Als een lagere canon volgt uit de berekening die staat in het vorige lid, wordt de canon niet gewijzigd. De erfpachter blijft dan de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang naar het oordeel van de gemeente anders vordert.
- 6 De gewijzigde canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop:
  - a. met de wijziging van de bebouwing, de bestemming en/of het gebruik is gestart, of
  - b. van de verleende vrijstelling of toestemming gebruik kan worden gemaakt.

## **artikel 21 Uitvoering overeenkomst tot wijziging erfpachtrecht**

- 1 In de overeenkomst die de gemeente met de erfpachter sluit voorafgaand aan een wijziging van het erfpachtrecht, kan de gemeente een passage opnemen over integriteit. In deze passage staat onder andere de bevoegdheid van de gemeente tot opschorten, geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot de wijziging van het erfpachtrecht. Geheel of gedeeltelijk ontbinden of opzeggen van de overeenkomst tot de wijziging van het erfpachtrecht is slechts mogelijk tot aan de wijziging van het erfpachtrecht overeenkomstig lid 2 en lid 3 van dit artikel.
- 2 Een wijziging van het erfpachtrecht zoals bedoeld in artikel 20 lid 1 onder a wordt vastgelegd in een notariële akte. De akte wordt verleden door een notaris die in de gemeente Amsterdam is gevestigd.
- 3 In de in lid 2 bedoelde notariële akte staat in ieder geval:
  - a. de oppervlakte van het perceel, de kadastrale aanduiding en, voor zover bekend, de plaatselijke aanduiding van het perceel;
  - b. de bedragen van de eventuele canonverhoging en van de eventuele aanvullende afkoopsom als de verhoging van de canon eeuwigdurend is/wordt afgekocht;
  - c. de eventuele verhoging van de erfpachtgrondwaarde;
  - d. de canon na wijziging;
  - e. de ingangsdatum van de wijziging van het erfpachtrecht;
  - f. de bestemming en het toegestane gebruik;
  - g. de maximaal toegestane bebouwing.

## **VI BEËINDIGING**

### **artikel 22 Geen beëindiging door de erfpachter**

Het is de erfpachter niet toegestaan het erfpachtrecht op te zeggen.

### **artikel 23 Beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling canon**

- 1 De gemeente kan het erfpachtrecht beëindigen als de erfpachter:
  - a. ernstig tekortschiet in de nakoming van enige verplichting die volgt uit de Algemene Bepalingen en/of de bijzondere bepalingen, en in de gelegenheid is gesteld om aan zijn verplichtingen te voldoen, of
  - b. in verzuim is de canon twee jaar achter elkaar te betalen.

- 2 De beëindiging vindt plaats door opzegging van het erfpachtrecht nadat de gemeente een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De gemeente heeft in dat geval ook het recht om van de erfpachter vergoeding te vorderen van de kosten, (eventuele) boetes, rente en schade.
- 3 De gemeente geeft de erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven, schriftelijk kennis van het voornemen tot beëindiging. In dit voornemen licht de gemeente de redenen voor beëindiging toe. Ook maakt de gemeente het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.
- 4 De gemeente neemt het besluit tot beëindiging van het erfpachtrecht niet eerder dan ten minste twee maanden na de schriftelijke kennisgeving zoals bedoeld in lid 3.
- 5 Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit, waarbij de gemeente een termijn van ten minste zes maanden in acht neemt. Nadat het exploit is uitgebracht aan de erfpachter moet de opzegging binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven. De gemeente laat de opzegging in de openbare registers inschrijven.
- 6 Het besluit van de gemeente tot beëindiging van het erfpachtrecht en de opzegging aan de erfpachter hebben geen rechtsgevolgen als:
  - a. vóór de dag waarop het erfpachtrecht eindigt de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen, en
  - b. vóór die dag alle onder lid 2 genoemde kosten, boetes, rente en schade worden vergoed aan de gemeente.
- 7 Als op de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, het perceel niet is ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming in gang zetten, met in achtneming van de door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

#### **artikel 24 Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming erfpachter en/of wanbetaling canon**

- 1 Als het erfpachtrecht eindigt op de wijze zoals bedoeld in artikel 23, kan de erfpachter van de gemeente uitsluitend een vergoeding van de waarde van het erfpachtrecht vorderen op grond van wat in dit artikel is bepaald.
- 2 Vanaf de datum waarop het erfpachtrecht is geëindigd op de wijze zoals bedoeld in artikel 23, heeft de gemeente het recht op alle opbrengsten en het gebruik van het perceel. Ook zijn alle gewone en buitengewone lasten dan voor rekening van de gemeente. Onder deze lasten vallen onder andere de belastingen en heffingen die betrekking hebben op het perceel.
- 3 Tenzij met de erfpachter en hypotheekhouder(s) anders is overeengekomen, is de gemeente verplicht om binnen zes maanden na de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, een op het perceel te vestigen erfpachtrecht te verkopen. De verkoop vindt in het openbaar plaats, in aanwezigheid van een bevoegde notaris en onder de dan gebruikelijke veilingvoorwaarden. De verkoop kan ook onderhands plaatsvinden overeenkomstig artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek als dit met de erfpachter en hypotheekhouder(s) is overeengekomen.
- 4 Het erfpachtrecht wordt gevestigd onder de Algemene Bepalingen, bijzondere bepalingen en canon die golden voor het opgezegde erfpachtrecht. Als de canon van het opgezegde erfpachtrecht was afgekocht, wordt de canon van het nieuw te vestigen erfpachtrecht geacht te zijn afgekocht. De gebruiksrechten die derden rechtmatig hebben verkregen, worden in acht genomen. Eventueel in

strijd met de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen tot stand gebrachte bebouwing en/of gewijzigde bestemming en gebruik dienen ongedaan te worden gemaakt en zijn voor de vergoeding van waarde op de voet van deze bepaling uitgesloten.

- 5 Als bij de openbare verkoop geen bod wordt gedaan, stellen deskundigen de vergoeding vast. De uitkering vindt plaats overeenkomstig lid 6 en lid 7 en met inachtneming van lid 8.
- 6 De gemeente keert de opbrengst van de verkoop of het bedrag dat is vastgesteld door deskundigen – als lid 5 van toepassing is – aan de erfpachter uit na aftrek van:
  - a. al datgene wat de erfpachter op grond van de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen met betrekking tot het erfpachtrecht nog aan de gemeente is verschuldigd,
  - b. de kosten die de gemeente heeft gemaakt in verband met het vorderen van de nakoming van de verplichtingen/betalingen van de erfpachter,
  - c. de kosten die de gemeente heeft gemaakt in verband met het herstel van wat in strijd met de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen tot stand is gebracht, en
  - d. de kosten die voor rekening van de gemeente komen in verband met de verkoop.
- 7 Als het erfpachtrecht op het moment van eindigen met een hypotheek is bezwaard, is de gemeente gemachtigd om aan de hypotheekhouder(s) uit te keren de opbrengst van de verkoop verminderd met:
  - a. al datgene wat de erfpachter op grond van de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen met betrekking tot het erfpachtrecht nog aan de gemeente is verschuldigd en
  - b. de kosten die voor rekening van de gemeente komen zoals genoemd in lid 6.Het door de gemeente op deze basis te bepalen bedrag, is ten hoogste gelijk aan het bedrag dat de hypotheekhouder(s) zou(den) ontvangen als er sprake zou zijn van een verdeling van de koopprijs bij executoriale verkoop van het erfpachtrecht.
- 8 Zolang het perceel niet ter vrije beschikking aan de gemeente is gesteld, behoudens gebruiksrechten die door derden rechtmatig zijn verkregen en het eventuele retentierecht van de erfpachter, is de gemeente bevoegd betaling van de vergoeding op te schorten.
- 9 Als derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, zorgt de erfpachter ervoor dat de gemeente onmiddellijk de beschikking krijgt over garanties en/of gestorte waarborgsommen (inclusief rentes) die op grond van die gebruiksrechten zijn gesteld/gestort.
- 10 Zolang het perceel na het einde van het erfpachtrecht niet aan de gemeente ter beschikking is gesteld, blijft alles wat in artikel 15 is bepaald onverminderd van kracht.

## **artikel 25 Beëindiging van het erfpachtrecht om redenen van algemeen belang**

- 1 De gemeente kan het erfpachtrecht beëindigen om redenen van algemeen belang.
- 2 De beëindiging vindt plaats door opzegging van het erfpachtrecht nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.
- 3 Burgemeester en wethouders doen een voorstel tot beëindiging van het erfpachtrecht aan de gemeenteraad. In dit voorstel lichten zij de redenen toe die de beëindiging in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en wethouders geven de erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven, schriftelijk kennis van het voorstel tot beëindiging. Ook maken burgemeester en wethouders het voorstellen tot beëindiging algemeen bekend.

- 4 De gemeenteraad neemt een besluit over het voorstel tot beëindiging van het erfpachtrecht niet eerder dan ten minste zes maanden na dagtekening van het in lid 3 bedoelde schrijven. De erfpachter, degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven en derde-belanghebbenden kunnen tijdens deze termijn bezwaren tegen het voorstel inbrengen bij burgemeester en wethouders.  
De gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het voorstel tot beëindiging van het erfpachtrecht van burgemeester en wethouders.
- 5 Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit, waarbij de gemeente een termijn van ten minste één jaar in acht neemt. Nadat het exploit is uitgebracht aan de erfpachter moet de opzegging binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het erfpachtrecht in de openbare registers staan ingeschreven. De gemeente laat de opzegging in de openbare registers inschrijven.
- 6 Als op de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, het perceel niet is ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming in gang zetten, met in achtneming van de door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

#### **artikel 26 Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang**

- 1 Als het erfpachtrecht eindigt op de wijze zoals bedoeld in artikel 25, vindt schadeloosstelling plaats overeenkomstig de Onteigeningswet. Als de canon van het beëindigde erfpachtrecht was afgekocht, wordt dit verrekend in de hoogte van de schadeloosstelling.
- 2 Vanaf de datum waarop het erfpachtrecht is geëindigd zoals bedoeld in artikel 25, heeft de gemeente het recht op alle opbrengsten en het gebruik van het perceel. Ook zijn alle gewone en buitengewone lasten dan voor rekening van de gemeente. Onder deze lasten vallen onder andere de belastingen en heffingen die betrekking hebben op het perceel.
- 3 Aan de erfpachter wordt niet vergoed:
  - a. de waarde van datgene wat in strijd met de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen tot stand is gebracht;
  - b. de schade die de erfpachter lijdt als gevolg van het beëindigen van een activiteit die is uitgeoefend in strijd met de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen.
- 4 De gemeente doet op grond van het uitgangspunt zoals genoemd in lid 1 en lid 3 een schriftelijk aanbod aan de erfpachter. Als hij zich niet kan vinden in de vergoeding die de gemeente aanbiedt, meldt hij dit schriftelijk aan de gemeente binnen twee maanden. De gemeente en erfpachter treden dan met elkaar in overleg. Als zij geen overeenstemming bereiken over de hoogte van de vergoeding, stellen deskundigen deze vast.
- 5 De gemeente keert de vergoeding aan de erfpachter uit, na aftrek van datgene wat de erfpachter op grond van de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen met betrekking tot het erfpachtrecht nog aan de gemeente verschuldigd is.
- 6 Als het erfpachtrecht op het moment van eindigen met een hypotheek is bezwaard, is de gemeente gemachtigd om in afwijking van lid 5 aan de hypotheekhouder(s) uit te keren de vergoeding aan de erfpachter verminderd met al datgene wat de erfpachter met betrekking tot het erfpachtrecht nog aan de gemeente is verschuldigd.  
Het door de gemeente op deze basis te bepalen bedrag, is ten hoogste gelijk aan het bedrag dat de hypotheekhouder(s) zou(den) ontvangen als er sprake zou zijn van een verdeling van de koopprijs bij executoriale verkoop van het erfpachtrecht.



- 7 Zolang het perceel niet ter vrije beschikking aan de gemeente is gesteld, behoudens gebruiksrechten die door derden rechtmatig zijn verkregen en het eventuele retentierecht van de erfpachter, is de gemeente bevoegd de betaling van de vergoeding op te schorten.
- 8 Als derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, zorgt de erfpachter ervoor dat de gemeente onmiddellijk de beschikking krijgt over garanties en/of gestorte waarborgsommen (inclusief rentes) die op grond van die gebruiksrechten zijn gesteld/gestort.
- 9 Zolang het perceel na het einde van het erfpachtrecht niet aan de gemeente ter beschikking is gesteld, blijft alles wat in artikel 15 is bepaald onverminderd van kracht.

## VII SLOTBEPALINGEN

### artikel 27 Betalingen

- 1 Alle betalingen door de erfpachter vinden plaats op een wijze die de gemeente aangeeft.
- 2 Als de gemeente een betaling heeft voldaan die volgens de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen voor rekening van de erfpachter is, moet de erfpachter deze aan de gemeente vergoeden.
- 3 Korting of verrekening van betalingen die de erfpachter moet voldoen, is uitsluitend toegestaan als het om vorderingen op de gemeente gaat die direct verband houden met het erfpachtrecht.
- 4 Als de erfpachter niet of niet tijdig betaalt, is hij vanaf de vervaldag een vertragsrente verschuldigd. Deze vertragsrente wordt als volgt berekend:
  - a. bij natuurlijke personen die niet handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf op de voet van artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek.
  - b. bij rechtspersonen en natuurlijke personen die handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf op de voet van artikel 6:119a van het Burgerlijk Wetboek.Na afloop van ieder jaar wordt het bedrag waarover de vertragsrente wordt berekend, vermeerderd met de verschuldigde vertragsrente over het afgelopen jaar (samengestelde rente).
- 5 Ongeacht de omschrijving die de erfpachter aan zijn betaling geeft, rekent de gemeente iedere betaling aan zijn schulden toe in de volgende volgorde:
  - a. boete(s) verschuldigd overeenkomstig artikel 18;
  - b. rente(n) verschuldigd overeenkomstig lid 4 van dit artikel;
  - c. andere dan de hiervoor onder a en b en hierna onder d vermelde schulden die de erfpachter als gevolg van het erfpachtrecht heeft;
  - d. de canon of de afkoopsom.

### artikel 28 Deskundigen

- 1 Als in deze bepalingen sprake is van deskundigen, gaat het om een aantal van drie.
- 2 Als de gemeente of de erfpachter het voornemen heeft om:
  - a. de schadeloosstelling zoals bedoeld in artikel 13,
  - b. de hoogte van het bedrag zoals bedoeld in artikel 19, of
  - c. de hoogte van de vergoeding, zoals bedoeld in artikel 26,voor te leggen aan deskundigen, stelt deze de ander daarvan schriftelijk op de hoogte. Als de gemeente degene is die dit voornemen heeft, dan krijgt de erfpachter de gelegenheid om gedurende zes weken na dagtekening van het schrijven zoals bedoeld in dit lid te kiezen voor vast-

stelling door een bevoegde rechter. Als de erfpachter die mogelijkheid niet benut tijdens deze termijn, stemt hij in met waardebeoordeling door deskundigen.

- 3 Als het erfpachtrecht eindigt op de wijze zoals bedoeld in artikel 23 en bij de openbare verkoop zoals bedoeld in artikel 24 geen bod is gedaan, stellen deskundigen de vergoeding vast overeenkomstig artikel 24. De uitkering vindt plaats overeenkomstig lid 6 en lid 7 en met inachtneming van lid 8 van artikel 24. Lid 1, lid 4 en lid 6 tot en met lid 8 zijn op deze waardebeoordeling van toepassing.
- 4 De partij die de betreffende waardebeoordeling wil voorleggen aan deskundigen, moet de rechtbank in Amsterdam verzoeken om de drie deskundigen zo snel mogelijk aan te wijzen.
- 5 De deskundigen geven beide partijen de gelegenheid te worden gehoord. Ook krijgen partijen de gelegenheid om gehoord te worden over het conceptadvies. Desgewenst kunnen zij zich laten vertegenwoordigen door een gemachtigde.
- 6 De deskundigen stellen vervolgens hun advies vast met inachtneming van de Algemene Bepalingen en bijzondere bepalingen die op het erfpachtrecht van toepassing zijn.
- 7 De deskundigen stellen de partijen gemotiveerd en schriftelijk in kennis van hun advies binnen zes maanden nadat zij zijn aangewezen. Het advies van de deskundigen is bindend.
- 8
  - a. De gemeente en de erfpachter betalen ieder de helft van de kosten voor het advies van deskundigen.
  - b. In afwijking van lid 8 onder a betaalt de gemeente de volledige kosten van deskundigen in geval van beëindiging om redenen van het algemeen belang.
  - c. In afwijking van lid 8 onder a betaalt de erfpachter de volledige kosten van deskundigen in geval van beëindiging wegens tekortkoming van de erfpachter en/of wanbetaling van de canon.

## **artikel 29 Hoofdelijke verbondenheid**

- 1 Als het erfpachtrecht op naam van twee of meerdere personen staat, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die volgen uit de erfpachtafakte en de Algemene Bepalingen. Van deze hoofdelijke verbondenheid is wat betreft de canon geen sprake als het erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten. De canon is dan volgens deze splitsing verdeeld.
- 2 De verplichtingen die voor de erfpachter uit het erfpachtrecht voortvloeien zijn steeds ten opzichte van de gemeente ondeelbaar.
- 3 Na overdracht van het erfpachtrecht zijn de opvolger en zijn rechtsvoorganger beiden aansprakelijk voor de niet betaalde en opeisbare canon van de voorafgaande vijf jaar. Dat geldt ook als een gedeelte van het erfpachtrecht, een aandeel daarvan of een aandeel in een gedeelte van het erfpachtrecht overgaat op een volgende persoon.

## **artikel 30 Vertegenwoordiging**

- 1 Als het erfpachtrecht op naam van twee of meerdere personen staat, wijzen zij één van hen aan als vertegenwoordiger. Deze vertegenwoordiger wordt vermeld in de akte van vestiging. Rechtsopvolgers leggen de vertegenwoordiger vast in een verklaring. Deze verklaring moet worden opgemaakt volgens het formulier dat hoort bij deze bepalingen.
- 2 Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onmiddellijk schriftelijk worden gemeld aan de gemeente.

- 3 De gemeente kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen met betrekking tot het erfpachtrecht rechtsgeldig doen aan de vertegenwoordiger die zich het laatst bij haar heeft gemeld. Ook kan de gemeente bij de vertegenwoordiger alle vorderingen met betrekking tot het erfpachtrecht instellen.

### **artikel 31 Ontruiming**

Op de dag waarop het erfpachtrecht eindigt, moet de erfpachter het perceel en de opstallen hebben ontruimd. Als dat niet is gebeurd, zal de gemeente de ontruiming op grond van de grosse van de akte van vestiging in gang kunnen zetten.

### **artikel 32 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding**

- 1 Partijen streven nadrukkelijk derdenwerking na met betrekking tot hun rechten en verplichtingen op grond van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen. Om deze derdenwerking te versterken zijn de bepalingen opgesteld in lid 2 en lid 3 van dit artikel.
- 2 Alle verplichtingen van een partij die in de overeengekomen voorwaarden staan om iets te dulden of niet te doen en die geen zakelijke werking hebben, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd. Deze verplichtingen gaan daarmee over op opvolgende erfpachters. Zij gelden ook voor degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende.
- 3 Verplichtingen van de erfpachter die op grond van de overeengekomen voorwaarden geen zakelijke werking hebben en waarvoor ook geen kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel zijn gevestigd, zal de erfpachter ten behoeve van de gemeente door middel van een kettingbeding opleggen en laten aannemen door zijn rechtsopvolger of de beperkt gerechtigde. De erfpachter past dit kettingbeding toe bij:
  - a. overdracht van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan, of
  - b. bezwaring van het erfpachtrecht of een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht.

### **artikel 33 Mededelingen**

Tenzij uitdrukkelijk anders is afgesproken, worden alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen op grond van het erfpachtrecht schriftelijk gedaan. Ook worden alle vorderingen schriftelijk ingesteld.

### **artikel 34 Woonplaatskeuze**

- 1 De erfpachter of de vertegenwoordiger zoals bedoeld in artikel 30, moet ervoor zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is.
- 2 Als de erfpachter of de vertegenwoordiger zoals bedoeld in artikel 30, geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht woonplaats te kiezen op het kantoor van een notaris die in de gemeente Amsterdam is gevestigd.
- 3 Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de erfpachter of de vertegenwoordiger zoals bedoeld in artikel 30, de gemeente schriftelijk op de hoogte stellen.
- 4 De gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde woonplaats.

### **artikel 35 Kosten die verband houden met notariële akte**

Als op grond van de inhoud van de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen een notariële ak-

te moet worden opgemaakt, bepaalt de gemeente of, en tot welk bedrag, de daaraan verbonden kosten door de gemeente worden betaald. Deze kosten betreffen het tarief van de notaris en de kosten voor de inschrijving van die akte in de openbare registers. De verschuldigde belastingen en andere lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

**artikel 36 Algemene Termijnenwet**

De Algemene Termijnenwet is op de termijnen die staan in de Algemene Bepalingen van overeenkomstige toepassing.

**artikel 37 Citeertitel**

De Algemene Bepalingen kunnen worden aangehaald als:  
Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam.



## Bijlage: Formulier aanwijzing vertegenwoordiger <sup>1)</sup>

Hierbij verklaart .....  
notaris te .....,

dat het erfpachtrecht plaatselijk bekend:

adres .....  
postcode en woonplaats .....,

kadastraal bekend:

gemeente: ....., sectie: ....., nr.: .....

is overgegaan op:

namen .....  
adres .....  
postcode en woonplaats .....

bij akte ingeschreven in de openbare registers in deel: ....., nr. ....

Vertegenwoordiger/correspondentie/factuuradres

naam .....  
adres .....  
postcode en woonplaats .....  
bankrekening .....

Plaats: .....

Dagtekening: .....

Handtekening ..... stempel:

---

1) Behoort bij artikel 30 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam.

---

BIJLAGE 4c



## Beleidslijn Gemeente Amsterdam voor vastgoedtransacties in het kader van de Wet Bibob(3B, 2016, 21)

Afdeling 3B

Nummer 21

Publicatiedatum 8 februari 2016

Onderwerp

Beleidslijn Gemeente Amsterdam voor vastgoedtransacties in het kader van de Wet Bibob

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Brengen ter algemene kennis dat zij in hun vergadering van 2 februari 2016 hebben besloten:

### 1 ALGEMEEN

#### Inleiding

Op 1 juni 2003 is de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) in werking getreden. Met de Wet Bibob wordt het openbaar bestuur in staat gesteld zich te beschermen tegen het risico dat criminele activiteiten worden gefaciliteerd bij het verlenen van vergunningen en subsidies en het gunnen van opdrachten in het kader van aanbestedingen. Op 1 juli 2013 is de Wet Bibob gewijzigd door de inwerkingtreding van de Evaluatie- en Uitbreidingswet Bibob. Het openbaar bestuur is met de wetswijziging in staat gesteld de Wet Bibob toe te passen tegen het risico dat criminele activiteiten worden gefaciliteerd bij het aangaan van vastgoedtransacties. Bij de toepassing van de Wet Bibob wordt de integriteit van de contractspartij (hierna: partij) en bij de transactie betrokken (rechts)personen beoordeeld.

#### Waarom een beleidslijn

Het is de eigen beslissing en verantwoordelijkheid van de gemeente om het Bibob-instrument toe te passen. Vanwege de grote mate van bestuurlijke keuzevrijheid bij de toepassing van de Wet Bibob verdient het de voorkeur dat de toepassing plaatsvindt op basis van een beleidslijn, waarin de gemeente als rechtspersoon met een overheidstaak aangeeft op welke wijze de Wet Bibob stadsbreed door de gemeente toegepast zal worden. Dit schept duidelijkheid naar de burgers en ondernemingen die potentieel aan een Bibob-onderzoek kunnen worden onderworpen. Bovendien schept het een helder kader voor de toetsing van een door het bestuur in een concreet geval genomen beslissing door de democratische controleorganen. Met name de afweging om tot een Bibob-onderzoek over te gaan, dient – juist met het oog op het ingrijpende karakter van het instrument – weloverwogen en met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur te worden genomen. Daarbij spelen proportionaliteit, subsidiariteit, rechtszekerheid en rechtsgelijkheid een belangrijke rol.

#### Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten

Het College heeft op 27 oktober 2015 de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) vastgesteld. De BIO geeft een overkoepelend kader voor screening van integriteit bij privaatrechtelijke overeenkomsten die de gemeente met andere partijen aangaat. Bijvoorbeeld vastgoedtransacties waarbij de gemeente privaatrechtelijke partij is, transacties waaraan de gemeente toestemming moet verlenen op basis van zogeheten kwalitatieve bepalingen en overheidsopdrachten. De Wet Bibob is als screeningsinstrument genoemd in de BIO omdat het instrumentarium van toepassing is op vastgoedtransacties waarbij de gemeente privaatrechtelijke partij is. De wijze waarop de Wet Bibob wordt toegepast bij gemeentelijke vastgoedtransacties is uitgewerkt in deze Beleidslijn gemeente Amsterdam voor vastgoedtransacties in het kader van de Wet Bibob.

#### Wet Bibob



De Wet Bibob voorziet in een landelijk Bureau Bibob bij het Ministerie van Veiligheid en Justitie, dat rechtspersonen met een overheidstaak desgevraagd adviseert over de mate van gevaar dat er sprake is van misbruik van de vastgoedtransactie dan wel de reeds afgesloten overeenkomst.

Op grond van artikel 9, derde lid Wet Bibob heeft het landelijk Bureau Bibob tot taak de gemeente advies uit te brengen over:

1. de mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten. Ofwel witwassen;
2. de mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
3. de ernst van de feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van een vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd. Bijvoorbeeld omkoping of valsheid in geschrift.

Op grond van artikel 5a Wet Bibob kan een rechtspersoon met een overheidstaak het landelijk Bureau Bibob om advies vragen over een partij met wie een vastgoedtransactie is of wordt aangegaan:

1. alvorens een beslissing wordt genomen over het aangaan van een vastgoedtransactie;
2. in het geval dat bij een vastgoedtransactie is bedongen dat de overeenkomst kan worden opgeschort of ontbonden dan wel de rechtshandeling kan worden beëindigd indien zich één van de onderstaande situaties zoals omschreven in artikel 9, derde lid Wet Bibob:

gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;

gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd, of;

de ernst van de feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van een vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd.

## 2 TOEPASSING WET BIBOB

Vastgoedtransacties in het kader van deze beleidslijn

In deze beleidslijn gaat het alleen om gemeentelijke vastgoedtransacties die vallen onder het bereik van de Wet Bibob. Ingevolge artikel 1, eerste lid, onder o Wet Bibob zijn dit overeenkomsten of andere rechtshandelingen met betrekking tot een onroerende zaak met als doel:

- a. het verwerven of vervreemden van een recht op eigendom of het vestigen, vervreemden of wijzigen van een zakelijk recht (bijvoorbeeld gronduitgifte in erfpacht, opstalrechten, appartementsrechten of combinaties hiervan);
- b. huur of verhuur;
- c. het verlenen van een gebruiksrecht;
- d. de deelname aan een rechtspersoon, een commanditaire vennootschap of een vennootschap onder firma die het recht op eigendom of een zakelijk recht met betrekking tot die onroerende zaak heeft of die onroerende zaak huurt of verhuurt.

Formulier Wet Bibob en Vastgoedtransacties

Om te komen tot een goede beoordeling in het kader van de Wet Bibob heeft de rechtspersoon met een overheidstaak (de gemeente) op grond van artikel 30 Wet Bibob de mogelijkheid om de partij vragen te stellen die zien op de bedrijfsstructuur, financiering, betrokken (rechts)personen etc. Daartoe is het formulier 'Bibob en vastgoedtransacties' (hierna: Bibob-formulier) ontwikkeld dat door de partij dient te worden ingevuld. In deze beleidslijn zal nader worden ingegaan op de gevallen waarin het Bibob-formulier moet worden ingevuld.

## 3 ALGEMENE BELEIDSUITGANGSPUNTEN

Uitgaande van enerzijds het doel van de Wet Bibob, het tegengaan van het faciliteren van criminaliteit en daarmee het niet aangaan van vastgoedtransacties c.q. het beëindigen van overeenkomsten waarbij een bepaalde mate van criminele beïnvloeding te verwachten valt en anderzijds een meer risicogestuurde toepassing van het Bibob-instrumentarium, is gekozen voor een differentiatie in toetsing.



Een belangrijk uitgangspunt van de gemeente Amsterdam is om de administratieve lasten, de extra werkzaamheden en de duur van de procedures voor de partijen én voor de gemeente zelf te beperken. Vanwege het proportionaliteitsbeginsel is een selectieve aanpak wenselijk. Het Bibob-instrument is immers een zwaar middel dat ingrijpt in de privacy van de partijen. Uitgaande van een risicogestuurde aanpak hoeft de partij niet bij iedere vastgoedtransactie een Bibob-formulier in te vullen en bescheiden te overleggen. De gemeente beoordeelt altijd eerst zelf de vastgoedtransactie, de partij en eventuele zakenpartners van de partij met een basale toets. De basale toets is een onderzoek van de gemeente in openbare bronnen, bij de gemeente bekende gegevens en eventuele aanvullende vragen aan de partij. Verderop in deze beleidslijn zijn risicocategorieën vastgoedtransacties aangewezen waarbij ook het invullen van een Bibob-formulier wordt gevraagd.

Voorts stelt de gemeente Amsterdam in een zo vroeg mogelijk stadium – dat wil zeggen bij de eerste kennismaking met een medewerker van de gemeente – de partij op de hoogte dat de Wet Bibob wordt toegepast. Daarnaast kan een vastgoedovereenkomst ingevolge de Wet Bibob alleen opgeschort, ontbonden of beëindigd worden wanneer dit als zodanig in de overeenkomst is bepaald.

#### Integriteitsclausule met Bibob-beding

De gemeente Amsterdam neemt in vastgoedovereenkomsten standaard een integriteitsclausule op waarin enerzijds wordt bepaald dat op grond van artikel 5a Wet Bibob advies kan worden gevraagd aan het landelijk Bureau Bibob en anderzijds dat de overeenkomst kan worden beëindigd ingeval van gevaar op misbruik ervan zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.

#### Onderscheid

In deze beleidslijn wordt onderscheid gemaakt naar:

- vastgoedtransacties die betrekking hebben op risicocategorieën en risicogebieden die gevoeliger worden geacht voor criminele invloeden en vastgoedtransacties die daarbuiten vallen;

- vastgoedtransacties waarbij zich signalen van mogelijk (crimineel) misbruik voordoen en vastgoedtransacties waarbij dit niet het geval is;

- vastgoedtransacties die met overheidsinstanties worden aangegaan zijn in beginsel uitgezonderd van het overleggen van het Bibob-formulier, omdat het verwachte risico op criminele beïnvloeding bij dergelijke vastgoedtransacties en overeenkomsten klein is;

Voor vastgoedtransacties voortvloeiend uit een openbare selectieprocedure in het kader van gebiedsontwikkeling wordt geen onderscheid gemaakt, hiervoor geldt dat deze altijd onderworpen worden aan een Bibob-toets.

#### 3.1 Gronduitgifte in erfpacht (vestigen zakelijk recht)

##### Risicocategorieën en gebieden

Het uitgeven van de grond in erfpacht (dan wel het vestigen van andere zakelijke rechten) wordt alleen aan een Bibob-toets onderworpen als de uitgifte betrekking heeft op een aantal specifiek benoemde risicocategorieën die gevoelig worden geacht voor criminele invloeden en/of de uitgifte plaatsvindt binnen een specifiek omschreven risicogebied dat gevoelig wordt geacht voor criminele invloeden. De uitgifte in erfpacht wordt getoetst in het kader van de Wet Bibob door het uitreiken en invullen van het Bibob-formulier. De risicocategorieën en gebieden zijn:

- afvalbewerkings- en verwerkingsbedrijven;

- autohandel- en sloopbedrijven;

- horeca-, escort-, prostitutiebedrijven en speelautomatenhallen (inclusief coffeeshops, hotels, darkrooms, seksbioscopen, sekswinkels, massagesalons);

- religieuze instellingen;

- categorieën die een sterke relatie hebben met bovenstaande;

- Postcodegebied 1012;

De Heining.

#### Selectie in het kader van gebiedsontwikkeling

Bij (openbare) selectieprocedures in het kader van gebiedsontwikkeling vindt altijd een Bibob-toets plaats door het uitreiken en invullen van het Bibob-formulier.

#### 3.2 Transformatie (wijziging van een zakelijk recht)

Bij substantiële wijziging van de bestemming in de erfpachtakte, bijvoorbeeld bij de omzetting van een kantoorpand naar studentenhuisvesting of een hotel, wordt de partij aan een Bibob-toets onderworpen. Deze toets houdt in ieder geval in dat de partij het ingevulde en ondertekende Bibob-formulier dient te overleggen.

#### 3.3 Koop en verkoop van bestaande onroerende zaken (vestigen, verwerven of vervreemden van een eigendomsrecht)

Bij vastgoedtransacties die de koop of verkoop van bestaande onroerende zaken (met uitzondering van woningen) betreffen, wordt de partij aan een Bibob-toets onderworpen. Deze toets houdt in ieder geval in dat de partij het ingevulde en ondertekende Bibob-formulier dient te overleggen.

#### 3.4 Huur en verhuur

Bij vastgoedtransacties van de gemeente die de huur of verhuur van onroerende zaken betreffen, waaronder ook indeplaatsstellingen, wordt de partij aan een Bibob-toets onderworpen indien de (ver)huurovereenkomst valt binnen de risicocategorieën of gebieden zoals uiteengezet in paragraaf 3.1.

#### 3.5 Gemeentelijke deelname aan een vennootschap

Bij vastgoedtransacties die de deelname van de gemeente aan een rechtspersoon, een commanditaire vennootschap of een vennootschap onder firma die het recht op eigendom of een zakelijk recht met betrekking tot die onroerende zaak heeft of die onroerende zaak huurt of verhuurt betreffen, wordt de partij aan een Bibob-toets onderworpen bij signalen van (crimineel) misbruik. Deze signalen kunnen blijken uit:

de basale toets;

een advies van de Officier van Justitie op grond van artikel 26 Wet Bibob om

de transactie voor nader onderzoek en advies voor te leggen aan het Landelijk Bureau Bibob van het Ministerie van Veiligheid en Justitie;

informatie van het Regionaal Informatie en Expertisecentrum;

overige informatie waarover de gemeente beschikt.

#### 3.6 Overige vastgoedtransacties waarbij de gemeente partij is

Bij overige vastgoedtransacties waarbij de gemeente betrokken is, wordt de partij aan een Bibob-toets onderworpen door het overleggen van een Bibob-formulier, bij signalen van (crimineel) misbruik. Deze signalen kunnen blijken uit:

de basale toets;

een advies van de Officier van Justitie op grond van artikel 26 Wet Bibob om de transactie voor nader onderzoek en advies voor te leggen aan het

Landelijk Bureau Bibob van het Ministerie van Veiligheid en Justitie;

informatie van het Regionaal Informatie en Expertisecentrum;

overige informatie waarover de gemeente beschikt.

Signalen van misbruik (hardheidsclausule)

In de praktijk kan zich de situatie voordoen dat de gemeente met een bepaalde vastgoedtransactie wordt geconfronteerd die niet binnen de eerdergenoemde categorieën van deze beleidslijn valt. In een voorkomend geval kan toch sprake zijn van signalen van mogelijk misbruik van de vastgoedtransactie. Deze signalen kunnen blijken uit eigen gemeentelijke informatie, informatie van de politie, het Openbaar Ministerie, de Belastingdienst en/of het samenwerkingsverband RIEC. Tevens kan de financiering- en bedrijfsstructuur onduidelijk blijven.

Indien de gemeente over informatie beschikt die aanleiding vormt voor een Bibob-onderzoek en/of uit gelieerd onderzoek vermoedens voor misstanden bestaan, dan kan alsnog het Bibob-formulier aan de partij worden uitgereikt.

#### Uitzonderingspositie publieke instellingen en bedrijven

Het doel van de Wet Bibob is het voorkomen van facilitering van criminelen door de overheid. Het beleid is dan ook gericht op vastgoedtransacties die vatbaar zijn voor criminele beïnvloeding en crimineel gebruik van het vastgoed. Om die reden is ervoor gekozen om bij vastgoedtransacties vallend binnen bepaalde risicocategorieën en risicogebieden een Bibob-toets uit te voeren. Vastgoedtransacties waarbij het risico op misbruik klein te noemen is, dienen in dit kader niet onderworpen te worden aan dezelfde toets als de meer risicovolle transacties en gebieden. Daarom is er in deze beleidslijn voor gekozen om vastgoedtransacties van de gemeente met publieke- en met publiek geld gefinancierde instellingen in beginsel uit te zonderen van de Bibob-toets. Immers, het risico dat de transactie dan wel het vastgoed wordt gebruikt om - kort gezegd - geld wit te wassen of strafbare feiten te plegen, zal bij dergelijke instellingen niet bijzonder groot zijn.

#### Uitzondering bij meerdere transacties per jaar en meerdere transacties voor een project

Indien een partij binnen een periode van 12 maanden meerdere vastgoedtransacties en/of meerdere vastgoedtransacties binnen eenzelfde project met de gemeente aangaat, zal de partij bij ongewijzigde omstandigheden ten opzichte van de eerdere vastgoedtransactie (bedrijfsstructuur, financiering, zakelijke partners, etc.) kunnen volstaan met een verwijzing naar de reeds eerder aangegane overeenkomst en het daarbij ingevulde Bibob-formulier. Bij gewijzigde omstandigheden dient de partij slechts de gewijzigde omstandigheden aan te geven.

#### Overige bepalingen

De hiervoor vermelde uitgangspunten worden ook gehanteerd in de gevallen dat reeds een vastgoedtransactie is afgesloten en de gemeente voor de vraag wordt gesteld of deze overeenkomst dient te worden ontbonden, opgeschort of beëindigd ingevolge de Wet Bibob.

De risicocategorieën kunnen, afhankelijk van de lokale situatie, of indien nieuwe ontwikkelingen dit noodzakelijk maken, door middel van een beleidswijziging door het College worden aangepast. Met het oog op het rechtszekerheidsbeginsel zal het College wijzigingen via een gepubliceerd besluit kenbaar maken.

In de omstandigheid dat de gemeente een onroerende zaak aankoopt, kan de gemeente – in afwijking van paragraaf 3.3 – ervoor kiezen een onderzoek in het kader van de Wet Bibob achterwege te laten.

#### 4. BEOORDELING VASTGOEDTRANSACTIE

De gemeente beoordeelt eerst zelf de vastgoedtransactie, de partij en eventuele zakenpartners van de partij (basale toets). Hierbij wordt het Bibob-formulier uitgereikt aan de partij. Het niet (volledig) beantwoorden van vragen op het Bibob-formulier en/of het weigeren op het formulier gevraagde documenten te overleggen, kan ertoe leiden dat onderhandelingen om te komen tot een overeenkomst worden afgebroken of een reeds gesloten overeenkomst wordt opgeschort of beëindigd.

De gemeente onderzoekt of de vastgoedtransactie moet worden aangegaan of onderhandelingen hierover moeten worden voortgezet. Bij een reeds gesloten overeenkomst kan de gemeente onderzoeken of er indicaties van misbruik zijn. Indien uit dit onderzoek vragen of twijfels over integriteit naar voren zijn gekomen die niet beantwoord kunnen worden, kan er gebruik worden gemaakt van de expertise van het Coördinatiebureau Bibob. Mocht de gemeente na de basale toets en de aanvullende toets door het Coördinatiebureau Bibob nog vragen onbeantwoord zien, dan kan een beroep worden gedaan op het landelijk Bureau Bibob van het Ministerie van Veiligheid en Justitie. Dit bureau heeft toegang tot gesloten bronnen, zoals politieregisters, strafregisters en gegevens van de Belastingdienst, waardoor een brede screening van de partij en overige zakelijke partners mogelijk is.



Het Coördinatiebureau Bibob adviseert de gemeentelijke organisatie in de volgende gevallen om een advies aan te vragen bij het landelijk Bureau Bibob:

1. De Bibob-officier van Justitie heeft op grond van artikel 26 Wet Bibob de rechtspersoon met een overheidstaak gewezen op de wenselijkheid het Bureau Bibob om advies te vragen. Dit geldt zowel bij beoogde vastgoedtransacties als bij bestaande vastgoedovereenkomsten.
2. Na de bestudering van het dossier en het ingevulde Bibob-formulier door de gemeente en het Coördinatiebureau Bibob blijven vragen bestaan over:
  - a. de bedrijfsstructuur, of de activiteiten in en/of in de directe omgeving van de onderneming of het vastgoed;
  - b. de financiering van het vastgoed- en/of ontwikkelingsproject;
  - c. het (toekomstige) gebruik van het vastgoed;
  - d. de persoon van de aanvrager, de financier van de onderneming of het vastgoed;
  - e. (andere) omstandigheden die doen vermoeden dat er sprake is van misbruik met de vastgoedtransactie en/of de onroerende zaak;
  - f. (andere) omstandigheden die doen vermoeden dat ter verkrijging van de beoogde dan wel bestaande vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd.
3. Indien het Coördinatiebureau Bibob en/of convenantpartners van het Regionaal Informatie en Expertisecentrum Amsterdam-Amstelland (RIEC AA) over informatie beschikken die aanleiding kan vormen voor nader Bibob-onderzoek en/of uit gelieerd onderzoek vermoedens voor misstanden bestaan.

#### Het onderzoek door het landelijk Bureau Bibob

Het landelijk Bureau Bibob zal naar aanleiding van de adviesaanvraag op grond van artikel 5a Wet Bibob een nader onderzoek instellen en een advies uitbrengen over de mate van gevaar als bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob. Het landelijk Bureau Bibob valt onder het ministerie van Veiligheid en Justitie en heeft inzage in een aantal openbare en gesloten bronnen (bijvoorbeeld bij de Belastingdienst, politie en justitie) en kan hierdoor een diepgaander onderzoek doen dan de gemeente. Tegen de beslissing van de gemeente het landelijk Bureau Bibob om advies te vragen, kan geen bezwaar en beroep worden ingesteld. De partij wordt geïnformeerd over het feit dat advies wordt gevraagd aan het landelijk Bureau Bibob.

Het landelijk Bureau Bibob onderzoekt of de betrokkene in relatie staat tot strafbare feiten als bedoeld in de Wet Bibob. Daarnaast kunnen andere personen betrokken worden in het onderzoek. In artikel 3 Wet Bibob is bepaald dat betrokkene in relatie staat tot strafbare feiten als die feiten door een ander gepleegd zijn en deze persoon:

direct of indirect leiding geeft of heeft gegeven aan betrokkene, dan wel;

zeggenschap heeft over dan wel heeft gehad over betrokkene, dan wel;

vermogen verschaft dan wel heeft verschaft aan betrokkene, dan wel;

in een zakelijk samenwerkingsverband tot hem staat.

of dat deze strafbare feiten door een rechtspersoon zijn gepleegd (als bedoeld in artikel 51 Wetboek van Strafrecht) en de betrokkene:

direct of indirect leiding geeft of heeft gegeven aan die rechtspersoon, dan

wel;

zeggenschap heeft over dan wel heeft gehad over die rechtspersoon, dan

wel;

vermogen verschaft dan wel heeft verschaft aan die rechtspersoon.

Het landelijk Bureau Bibob kan drie soorten adviezen afgeven:

1. Er is een ernstige mate van gevaar;
2. Er is sprake van een mindere mate van gevaar;
3. Er is sprake van geen gevaar.



Het landelijk Bureau Bibob kan contact opnemen met de partij of de andere bij het onderzoek betrokken personen of bedrijven en deze eventueel aanvullende vragen stellen (artikel 12, vierde lid Wet Bibob). Het weigeren aanvullende gegevens te verstrekken aan het Landelijk Bureau Bibob kan, mits in de overeenkomst bedongen, grond zijn om de overeenkomst op te schorten en/of te beëindigen.

Het landelijk Bureau Bibob moet binnen acht weken adviseren aan de gemeente. Deze termijn kan met vier weken worden verlengd. Het landelijk Bureau Bibob zal de gemeente hiervan in kennis stellen. De gemeente zal de partij hiervan op haar beurt in kennis stellen.

Naar aanleiding van het afgegeven advies kan de gemeente de afweging maken een vastgoedtransactie niet aan te gaan en/of onderhandelingen hierover te staken of een reeds gesloten overeenkomst te beëindigen of op te schorten. De gemeente gaat in beginsel geen vastgoedtransactie aan wanneer uit het Bibob-advies blijkt dat een situatie zich voordoet zoals opgenomen in artikel 9, derde lid Wet Bibob en/of de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten. De gemeente kan een reeds gesloten overeenkomst op grond van de daarin opgenomen integriteitsclausule opschorten of beëindigen eveneens wanneer een situatie zich voordoet zoals opgenomen in artikel 9, derde lid Wet Bibob en/of de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten.

Voordat de gemeente gemotiveerd overgaat tot het niet aangaan van de vastgoedtransactie of opschorting c.q. beëindiging van een reeds afgesloten overeenkomst, wordt de partij en in voorkomende gevallen zakenpartners in de gelegenheid gesteld om binnen een redelijke termijn te reageren op het Bibob-advies. Het Bibob-advies kan voor deze reactie worden verstrekt aan de partij.

## 5. ALGEMENE AFSLUITING

### Rechtsbescherming

De partij kan zich voor rechtsbescherming wenden tot de civiele rechter, indien deze van mening is dat de gemeente onrechtmatig jegens de partij heeft gehandeld.

### Overige vergunningen of sectoren die onder de Wet Bibob vallen

Ingeval na een vastgoedtransactie eveneens vergunningen nodig zijn c.q. zijn verleend die onder het toepassingsbereik van de Wet Bibob vallen, zal een adequate afstemming en regie plaatsvinden vanuit het gemeentelijk Coördinatiebureau Bibob, in samenwerking met het desbetreffende gemeentelijke onderdeel. Uitgangspunten hierbij zijn dat de Bibob-toets zo vroeg mogelijk in het traject plaatsvindt, bij ongewijzigde omstandigheden slechts eenmaal wordt getoetst en reeds aangeleverde gegevens worden hergebruikt.

In de praktijk kan het voorkomen dat vergunningen reeds zijn ingetrokken op grond van de Wet Bibob, terwijl de betrokken ondernemer, dan wel zijn zakelijke relaties ook betrokken is (dan wel zijn) bij de vastgoedtransactie. Als er al een advies van het landelijk Bureau Bibob voorhanden is met betrekking tot deze ondernemer hoeft niet opnieuw een advies te worden gevraagd.

### Geheimhouding

Op grond van artikel 28 Wet Bibob is een ieder die krachtens de Wet Bibob informatie krijgt met betrekking tot een derde verplicht tot geheimhouding van deze informatie.

### Subsidiariteit- en proportionaliteitsbeginsel

Volgens de Memorie van Toelichting op de Wet Bibob zijn de beginselen van subsidiariteit en proportionaliteit belangrijke uitgangspunten van de Wet Bibob. De rechtspersoon met een overheidstaak dient eerst te bekijken of er andere gronden zijn om de vastgoedtransactie niet aan te gaan dan wel de overeenkomst te ontbinden. Kortom: alvorens advies wordt aangevraagd aan het landelijk Bureau Bibob, dienen eerst de gangbare en minder vergaande mogelijkheden te zijn benut.

Het proportionaliteitsbeginsel wordt ook tot uitdrukking gebracht door de informatie- en risicogestuurde wijze van toetsen. Door het benoemen van risicocategorieën en het creëren van uitzonderingen worden niet alle partijen aan de Bibob-toets onderworpen.

### Evaluatie en aanpassing

Na het opdoen van ervaringen met deze beleidslijn zal de gemeente Amsterdam evalueren hoe de inzet van het Bibob-instrumentarium bij gemeentelijke vastgoedtransacties functioneert. Aandachtspunten

daarbij zijn onder andere knelpunten bij de uitvoering van de wet, juridische ontwikkelingen, selectie en afbakening van (risico)branches, samenwerking tussen partners en samenwerking met het landelijk Bureau Bibob.

De Beleidslijn Gemeente Amsterdam voor vastgoedtransacties in het kader van de Wet Bibob is op 2 februari 2016 vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

A.H.P. Van Gils, secretaris E.E. van der Laan, burgemeester

## ***Integriteit bij vastgoedtransacties***

### **Een integer Amsterdam is in ieders belang**

De gemeente Amsterdam vindt het belangrijk om eerlijk en integer zaken te doen. Dat betekent ook dat de gemeente contractpartners vraagt om integer en eerlijk te zijn. De gemeente Amsterdam doet zelf onderzoek naar integriteit en richt zich daarbij op zaken, zoals witwassen en (belasting)fraude. Maar ook andere niet-integere gedragingen kunnen onderzocht worden. Indien u (met uw bedrijf) met de gemeente een vastgoedtransactie aangaat (bijvoorbeeld als u grond of ruimte wilt huren, kopen, gebruiken, een erfpachtrecht wilt kopen en/of uw erfpachtrecht wilt wijzigen), wordt die transactie op integriteit onderzocht. Daarover gaat deze brochure.

### **Wat onderzoekt de gemeente Amsterdam?**

Het onderzoek richt zich op hoe u de financiering heeft geregeld en waar dit geld vandaan komt. Er wordt ook onderzoek gedaan naar eventuele strafbare gedragingen in het verleden van u en van uw zakenpartners. Bij bedrijven wordt tevens de manier waarop u uw bedrijf en concern heeft georganiseerd onderzocht. In eerste instantie wordt bij dat onderzoek gebruik gemaakt van openbare bronnen en informatie van onze ketenpartners. Dit noemen wij de Basale Toets. Bij onduidelijkheden kunnen verhelderende vragen worden gesteld aan u. De betreffende medewerker mag dit op basis van de BIO en de Wet Bibob doen.<sup>1</sup> Als er geen aanleiding is om verder onderzoek te doen, zal met u worden gesproken over de verdere afhandeling van de vastgoedtransactie.

### **Verder onderzoek**

Als de resultaten van de Basale Toets daartoe aanleiding geven, zal de gemeente een uitgebreidere screening uitvoeren. Zo wordt onderzocht of contractpartners de kosten van de vastgoedtransactie daadwerkelijk kunnen voldoen en wordt er uitgebreid onderzocht hoe een bedrijf en concern georganiseerd is. Ook wordt er gekeken of er sprake is (geweest) van witwassen, of dat er gevaar bestaat dat contractpartners de vastgoedtransactie (gaan) gebruiken voor criminele activiteiten. De resultaten van beide onderzoeken kunnen aanleiding zijn voor een nog zwaardere vorm van toetsen, namelijk een onderzoek door het Landelijk Bureau Bibob van het Ministerie van Veiligheid en Justitie. Wanneer de gemeente aanleiding heeft om de integriteit te laten toetsen door het Landelijk Bureau Bibob, wordt u hierover door de gemeente schriftelijk geïnformeerd.

### **Wat kunt u zelf doen?**

De medewerker van de gemeente die aan de vastgoedtransactie werkt, verzoekt u een zogenaamd Bibob-formulier voor de vastgoedtransacties in te vullen. Ook kan de

<sup>1</sup> Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten en Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

medewerker om aanvullende informatie verzoeken. Misschien vindt de medewerker het nodig u ook later nog een aantal extra vragen te stellen. Het invullen van Bibob-formulieren en aanleveren van informatie kost tijd en dat kan lastig zijn. U wilt tenslotte graag snel uw plannen uitvoeren. Het helpt wanneer u zo snel en compleet mogelijk de gevraagde informatie aanlevert. De gemeente gaat vertrouwelijk om met de door u verstrekte informatie.

### **Te verstrekken informatie**

U wordt verzocht financieringsstukken te verstrekken. Het gaat om financieringsovereenkomsten die u of uw bedrijf met betrekking tot de vastgoedovereenkomst heeft afgesloten en verschillende bankafschriften. Ingeval u de vastgoedtransactie aangaat via uw onderneming, dan dient u tevens financieringsstukken te verstrekken van uw onderneming en eventuele moedermaatschappij. Daaronder wordt in ieder geval verstaan jaarcijfers van het meest recente boekjaar, zoals de balans en winst- en verliesrekening. Ook moet u informatie over de bedrijfsstructuur aanleveren, waaronder een organogram van alle ondernemingen (die vallen onder de moedermaatschappij) en het aandeelhoudersregister van uw onderneming en van de moedermaatschappij.

### **Buitenlandse partijen**

Beschikt u niet over de Nederlandse identiteit of is uw bedrijf gevestigd in het buitenland en gaat u een vastgoedtransactie aan met de gemeente? Dan vraagt de gemeente meer documenten van u op. Zo wordt u verzocht om een verklaring van goed gedrag uit het land van herkomst mee te sturen van u, van alle bestuurders van uw onderneming en van de UBO (eventueel een kopie met een verklaring van echtheid door een notaris). Ook dient u informatie aan te leveren over een eventuele beursnotering.

### **Aanvullende voorwaarden**

Het kan zijn dat bestaand vastgoed zo bijzonder is dat er aanvullende voorwaarden worden gesteld om hiervan gebruik te mogen maken. Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van een monumentaal pand. Ook kan het gaan om specifieke voorwaarden bij strategische panden binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille, te weten panden met horeca- of detailhandelfunctie en panden in een kwetsbaar gebied; of een pand dat een bepaalde geschiedenis heeft. Dan worden in de akte speciale bepalingen opgenomen waarbij de gemeente met u afsprekt dat niet alleen u, maar ook iedere opvolgende koper zal worden gescreend (het gaat dan om zogenaamde Van Traa bepalingen). In het biedingsformulier leest u of hiervan sprake is en wat deze aanvullende voorwaarden zijn.

### **Vervolg naar aanleiding onderzoek**

De gemeente sluit overeenkomsten met integere partijen. De BIO en de Wet Bibob vormen het kader om vast te stellen of een partij integer is of niet. Indien in het licht van dat kader de integriteit van de contractspartij niet op grond van de verstrekte informatie kan worden vastgesteld, of de gemeente niet alle informatie krijgt die zij nodig heeft om de beoordeling te doen, kan zij besluiten van de overeenkomst af te zien.



**Meer weten?**

Meer informatie over de BIO, de Wet Bibob en de Beleidslijn van de gemeente Amsterdam vindt u op:

- <https://www.amsterdam.nl/bibob/beleidsregel>
- <https://www.amsterdam.nl/bibob>
- [www.justis.nl/bibob](http://www.justis.nl/bibob)

**Contact gemeente Amsterdam:**

- Telefoon: 14020
- e-mailadres [info.gv@amsterdam.nl](mailto:info.gv@amsterdam.nl) (Gemeentelijk Vastgoed)
- e-mailadres [asm@amsterdam.nl](mailto:asm@amsterdam.nl) (Adviesteam selectie marktpartijen, Grond en Ontwikkeling)

Deze brochure is bedoeld om u te informeren. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.

---

BIJLAGE 5



Versie 3 (Def.)  
Datum 9-7-2019

BPAO fase 2							
Pijler	Maatregel	Omschrijving	No regret	Comply or explain	Innovatie	Akkoord	Argument
Biodiversiteit							
Biodiversiteit							
Biodiversiteit							
Biodiversiteit							
Biodiversiteit							
Energie							
Energie							

Energie										
Energie										
Materialen										
Materialen										
Materialen										
Materialen										
Menselijke activiteiten & cultuur										
Menselijke activiteiten & cultuur										
Veerkrachtig economisch systeem										
Veerkrachtig economisch systeem										
Veerkrachtig economisch systeem										





Water		
Water		
Welzijn		
Welzijn		
Welzijn		
Welzijn		







MUST

# Circulaire identiteit en kwaliteit



**Beeldkwaliteitsplan  
BPAO fase 2**

Amsterdam, 23 oktober 2019  
[www.must.nl](http://www.must.nl)

# Inhoud

**BPAO FASE 2 Beeldkwaliteitsplan**

Inleiding Beeldkwaliteitsplan **3**

1. Het stedenbouwkundig plan **4**

2. De spelregels **6**

**Hoofdeis 1 8**

Circulariteit en duurzaamheid zijn de vormgevingsthema's voor de architectuur.

**Hoofdeis 2 11**

Focus op een beperkt aantal levendige plekken met een publiek karakter.

**Hoofdeis 3 14**

Eenheid en harmonie door eenvoudige vormen en ritme in de architectuur en een zorgvuldige detaillering.

**Hoofdeis 4 19**

Overzichtelijk en sociaal veilige inrichting van het bedrijvenpark en vormgeving van de gebouwen.

**Hoofdeis 5 22**

Technische installaties zijn integraal onderdeel van de ontwerp-opgave.



# Circulaire identiteit en kwaliteit

## INLEIDING Beeldkwaliteitsplan

Voor de ontwikkeling van de tweede fase van het Bedrijvenpark Amsterdam Osdorp is het bestaande stedenbouwkundige plan deels herzien. Enerzijds om beter aan te sluiten op de hedendaagse eisen voor een goed functionerend bedrijvenpark. Anderzijds om in te spelen op een aantal nieuwe ontwikkelingen in de omgeving. Maar de belangrijkste reden is de wens om een bedrijvenpark te realiseren dat maximaal inzet op de transitie naar een circulaire economie.

Dit beeldkwaliteitsplan maakt integraal onderdeel uit van het nieuwe stedenbouwkundig plan en omschrijft de randvoorwaarden voor het ontwerp van de gebouwen en de inrichting van de kavels. Het maakt deel uit van de overeenkomst bij kaveluitgifte en is ook het toetskader voor Welstand.

Het navolgende document bestaat uit twee delen. In het eerste deel worden de belangrijkste uitgangspunten van het

stedenbouwkundig plan toegelicht. Het tweede deel bevat de Spelregels voor de kaveluitgifte. Dit zijn de feitelijke toetskaders voor het ontwerp en de realisatie van de bebouwing en de inrichting van het private terrein.

# Zorgvuldig ingepast in de omgeving

## 1 Het stedenbouwkundig plan

Het nieuwe bedrijvenpark ligt middenin de Lutkemeerpolder. Het is de laatste grote transformatie in deze polder. Het stedenbouwkundig plan is dus vooral een passtuk. De ontwikkeling moet goed aansluiten op de omgeving en de verschillende deelgebieden goed met elkaar verbinden. Zorgvuldige inpassing in de omgeving is dus het leidende motief.

Dit wordt bereikt door zowel de inrichting van de onbebouwde ruimte als inpassing

van de nieuwbouw af te stemmen op de specifieke kwaliteiten van de omgeving en de aangrenzende openbare ruimte. De hoofdropzet van het stedenbouwkundig plan en de inrichting van de openbare en publieke ruimte bestaat uit zes concrete bouwstenen:

**1. Aan de kant van de Wijsentkade is het beeld van het open polderlandschap dominant en de bebouwing aan het zicht onttrokken.**

Een nieuwe polderheuvel zal de achterliggende bedrijfsbebouwing zoveel als mogelijk aan het zicht onttrekt. De polderheuvel is publiek toegankelijk en biedt de mogelijkheid om recreatieve functies te realiseren, zoals een klein amfitheater, een hardlooproute of een uitzichtpunt over de Osdorper polders. Gevels die boven de top van de grondwal uitkomen worden afgeschermd met opgaande beplanting op de top van de wal in combinatie met groene gevels.

**2 Opgaand groen vormt een visuele buffer naar de kavels aan de Lutkemeerweg.** Hierdoor worden de bedrijfskavels voor de aanwonenden aan het zicht onttrokken. Struiken en bomen vormen samen met de watergang een landschappelijke buffer die in alle seizoenen het zicht op het achterliggende bedrijfskavel wegneemt. Deze buffer heeft ook ecologische waarden. Om de groene uitstraling van de bedrijfskavels aan de bewonerszijde te versterken heeft de bebouwing groene gevels, gezien vanuit het perspectief van de aangrenzende woningbouw kavels langs de Lutkemeerweg.

**3 De kant van de Etnastraat sluit aan op de route naar het natuurgebied.** Tussen de Etnastraat en de kavels ligt een brede watergang met natuurvriendelijke oevers. De bebouwing aan deze zijde heeft groene gevels aansluitend op de ecologische oevers en geven het bedrijvenpark een groene uitstraling.

**4 Opgaand groen en een ecologische zone vormen een buffer naar het natuurgebied.** Deze zijde van het bedrijvenpark wordt begrensd door een waterzone met rabatten waarop bomen zijn geplant die de bedrijven zoveel als mogelijk aan het zicht onttrekken. De aangrenzende gevels van de bedrijfsbebouwing wordt uitgevoerd als groene gevel, bij voorkeur met ecologische waarden.

**5. Het Waterpark is een nieuw landschap in het hart van het bedrijventerrein.** Het vormt een belangrijke recreatieve en ecologische verbinding tussen de Lutkemeerweg en de natuur bij de Ringvaart. Het is ook de ontmoetingsplek voor werknemers en bezoekers van het bedrijvenpark. Zo is er bijvoorbeeld ruimte om een gezamenlijk lunchpaviljoen te realiseren dat ook door niet-werknemers bezocht kan worden. Tenslotte speelt het Waterpark een belangrijke rol in het bufferen en zuiveren van regenwater.

**6. Voet- en fietsroutes door het bedrijvenpark leggen aantrekkelijke verbindingen naar bestemmingen in het gebied en de omgeving.** De routes sluiten goed aan op bestaande en toekomstige recreatieve routes van en naar bestemmingen in de omgeving. Bij de inrichting van het bedrijvenpark en de organisatie en vormgeving van de bebouwing wordt er nadrukkelijk rekening gehouden met het bevorderen van de levendigheid en sociale veiligheid langs deze routes. Dit kan bijvoorbeeld door het situeren van de entree's van de bedrijfspanden, de vormgeving van de gebouwen, de inpassing van de erfafscheidingen, het realiseren van voorzieningen voor werknemers en/of bezoekers, etc.

# Borging van essentiele waarden.

## 2 De spelregels

De spelregels zijn de randvoorwaarden voor architectonische uitwerking binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan. De spelregels zijn zodanig geformuleerd dat de essentiële kwaliteiten van het stedenbouwkundig plan en de architectonische verschijningsvorm geborgd zijn.

Binnen de spelregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdeisen en onderliggende regels.

De stedenbouwkundige visie voor de ontwikkeling van BPAO fase 2 is vastgelegd in een beperkt aantal hoofdeisen voor de architectonische uitwerking. Deze vormen de essentie van de spelregels. Om de hoofdeisen nader te verduidelijken en te concretiseren zijn er ook onderliggende regels geformuleerd. Deze onderliggende regels beschrijven de wenselijke stedenbouwkundige en architectonische eisen die bijdragen aan de topeisen.

Deze onderverdeling biedt ruimte aan architect en ontwikkelaar om voor sommige onderliggende regels gelijkwaardige of betere alternatieven te ontwikkelen. Mits deze voldoen aan de bovenliggende hoofdeis.

### Hoofdeisen

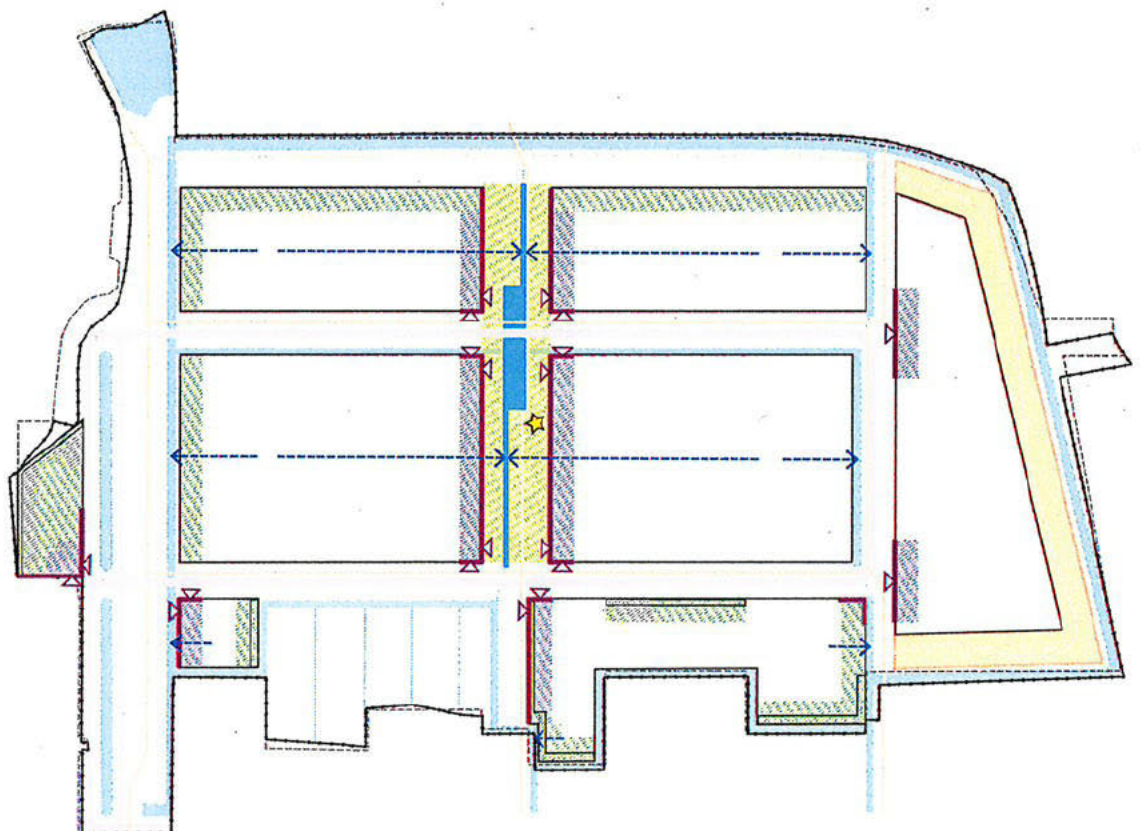
1. Circulariteit en duurzaamheid zijn de vormgevingsthema's voor de architectuur.
2. Eenheid en harmonie door eenvoudige vormen en ritme in de architectuur en een zorgvuldige detaillering..
3. Focus op een beperkt aantal levendige plekken met een publiek karakter.
4. Overzichtelijke en sociaal veilige inrichting van het bedrijvenpark en vormgeving van de gebouwen.
5. Technische installaties vormen een integraal onderdeel van de ontwerpopgave voor de gebouwen en de onbebouwde ruimte.



# Spelregelkaart

## Legende

-  Plangrens
-  Huidige bestemmingsplan
-  Uitgeefbaar terrein
-  Hoofdwatersysteem
-  Ontsluilingsweg
-  Voet- en fietspaden
-  Polderhevel
-  Waterpark
-  10% groen op eigen kavel
-  Groene gevelzone
-  Hemelwater vanaf dak naar waterberging
-  Optioneel horeca paviljoen
-  50% verplichte gevelgrens
-  50% transparante gevelzone
-  Hoofd- en bezoekersentree

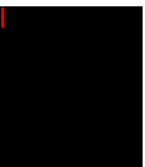


MUST 7

## **Hoofdeis 1**

# **Circulariteit en duurzaamheid zijn de vormgevings- thema's voor de architectuur.**

Circulariteit en duurzaamheid zijn belangrijke thema's die het beeld van de gebouwen en terreinen op het bedrijventerrein bepalen. Daarbij ligt de nadruk op het zichtbaar en beleefbaar maken van ecologie, voedselproductie, watercirculatie en zonne-energie.



## Onderliggende regels:

**1.1 Groene gevels.** Alle gevels die gericht zijn op een landschappelijke rand of de kavels met woningen langs de Lutkemeerweg worden uitgevoerd als een groene gevel, conform de aanduidingen op de Spelregelkaart. Op de Spelregelkaart is een zone van twintig meter aangeduid, gemeten vanaf de kavelgrens, waar alle gevels die gericht zijn op de omgeving uitgevoerd moeten worden als een groen gevel.

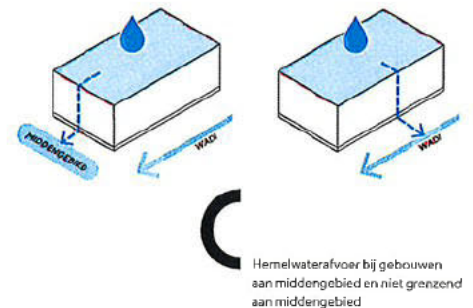
Een groene gevel bestaat uit verticaal geplaatste modules of panelen waarin beplanting wordt aangebracht. De modules worden door middel van een ophangstelsel bevestigd aan een bouwwerk, of zijn een zelfdragend onderdeel van de gevel. Groene gevels dragen bij aan de reductie van de hittestress in het bedrijvenpark, ze bufferen de regenwaterafvoer en vormen een natuurlijke temperatuurbuffer voor de gebouwen zelf, waardoor er minder gekoeld

hoeft te worden. De gevelbeplanting dient onderdeel van het gebouw te zijn en zo gekozen te worden dat ook in de winterperiode een goed dekkende gevel wordt verkregen. Het 'verbergen' van gevels achter een groen scherm is niet toegestaan.

**1.2 Ecologie maakt integraal onderdeel uit van het ontwerp.** De voorgeschreven groene gevels hebben niet alleen een esthetische maar ook een ecologische waarde. Daarnaast zijn specifieke ecologische voorzieningen, zoals netstkasten, ecologische verbindingen en voorzieningen voor bijvoorbeeld vleermuizen nadrukkelijk mee ontworpen in het ontwerp van de bebouwing en de inrichting van de terreinen.

**1.3 Het zichtbaar samenhangende systeem voor watercirculatie is een sturend ontwerpthema voor de architectuur van de bebouwing en de inrichting van de terreinen.** Daarbij gelden de navolgende principes:

- Hemelwater van de daken en het verhard terrein wordt zichtbaar afgevoerd naar de in de Spelregelkaart aangegeven locaties.
- Het centraal gelegen Waterpark is de belangrijkste plek op het bedrijvenpark waar het regenwater dat in het gebied valt zoveel mogelijk wordt opgevangen.
- Waterroutes vormen een beeldbepalend ontwerpthema voor het dak- en gevelontwerp. Doel is dat het stromend water zoveel als mogelijk zichtbaar is door bijvoorbeeld open hwa's in het gevelvlak, dakspuwers en aquaducten.



- Waterroutes op maaiveld vormen een dankbaar ontwerptheem voor de inrichting van het maaiveld. De voorkeur gaat uit naar open afvoerroutes waardoor het stromend water goed zichtbaar is. Als deze afgedekt moeten worden moet het tracé duidelijk zichtbaar zijn door een goed vormgegeven rooster. Duikers en ondergrondse afvoerpijpen dienen zoveel mogelijk vermeden te worden.



Waterafvoer verwerkt in de verharding en in het groen

#### **1.4 Benutting van de grote dakoppervlakken voor de opwekking van zonne-energie is een beeldbepalend thema voor de architectuur van de gebouwen.**

Daarbij gelden de navolgende principes:

- Zonnepanelen maken integraal onderdeel uit van de architectuur van het gebouw, zowel op het dak als (indien van toepassing) in de gevel.
- Eventueel noodzakelijke hulpconstructies voor de zonnepanelen op het dakvlak vormen de aanleiding voor de ontwikkeling van een specifieke architectonische beeldtaal.
- Het aanzicht van de zonnepanelen en de bijbehorende hulpconstructies is van alle zijden vormgegeven.



Zonnecollectoren zijn zichtbaar onderdeel van de architectuur.

#### **1.5 Inrichting terrein is (waar mogelijk) gericht op circulaire- en ecologische waarden en voorkomen van hittestress.**

Door toepassing van circulaire materialen wordt bijgedragen aan duurzaam materiaalgebruik. Als het mogelijk is draagt het toepassen van waterdoorlatende

verharding, open verharding of halfverharding bij aan klimaatadaptatie, de reductie van hittestress. Bovendien nemen de de kansen voor ecologische waarden toe. Tenslotte kan de keuze voor lichte kleuren een belangrijke bijdrage leveren aan de reductie van hittestress.



## **Hoofdeis 2**

# **Focus op een beperkt aantal levendige plekken met een publiek karakter.**

De levendigheid op het bedrijvenpark, (zowel voor werknemers als bezoekers en recreanten) wordt bepaald door drie voetgangersroutes die belangrijke bestemmingen in de directe omgeving verbinden met aantrekkelijke routes en plekken op het bedrijvenpark. Om het levendige karakter van deze routes en plekken te versterken hebben de aangrenzende bedrijfsgebouwen hier ook de representatieve hoofdentree.

Voor het centraal gelegen Waterpark zijn nog extra aanvullende eisen die de levendigheid moeten versterken. Niet alleen hebben de bedrijven de representatieve hoofdentree aan het Waterpark, als er ook publieksfuncties in het gebouw aanwezig zijn, zoals een bezoekerscentrum of een conferentieruimte, dan zijn deze aan het Waterpark gesitueerd.

Ten slotte is er langs de Etnastraat een bijzondere locatie gereserveerd voor een publieke voorziening op de rand van het natuurgebied.

## Onderliggende regels:

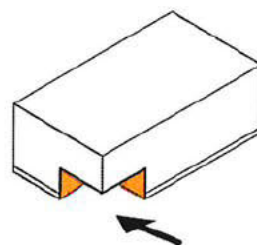
**2.1 Situering hoofdentree en publieke voorzieningen aan Waterpark.** Centraal in het bedrijvenpark ligt het Waterpark. Dit is de levendige ontmoetingsplek voor werknemers van de verschillende bedrijven, maar ook de plek voor bezoekers en recreanten. Voor de bebouwing aan het Waterpark gelden de navolgende regels:

- De bedrijven die grenzen aan het Waterpark hebben bij het Waterpark ook de formele hoofdentree (conform Spelregelkaart) zodat er zoveel mogelijk levendigheid ontstaat.
- Publieke voorzieningen van de bedrijven (zoals vergadercentra of bezoekerscentra) zijn gesitueerd aan het Waterpark.
- Hoofdentree's voor het personeel en de bezoekers worden gerealiseerd in de voorgevelzone die is aangeduid op de Spelregelkaart, bij voorkeur op een hoekpunt als het gebouw op een hoek-kavel staat. Zo is de entree van twee

richtingen in het plangebied zichtbaar. De hoofdentree is dan vormgegeven als een hap die uit de hoek van het bouwvolume is genomen. Als het kavel geen verplichte voorgevelzone heeft dient de hoofdentree georiënteerd te zijn op de entree van het terrein en goed zichtbaar te zijn vanaf de openbare ruimte. Ook in dit geval is de entree vormgegeven als een hap uit het volume.

## 2.2 Verplichte voorgevelzone.

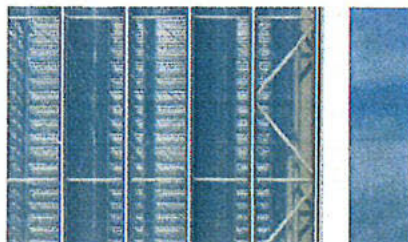
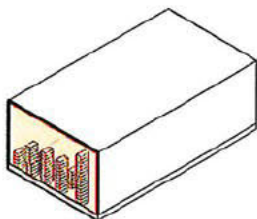
Om te voorkomen dat de belangrijkste voetgangersroutes en publieke plekken gedomineerd worden door achterkanten zijn in de Spelregelkaart de locaties aangewezen waar het verplicht is om de representatieve voorgevels te realiseren. Op deze aangewezen locaties moet de gevel op de rooilijn staan, met een minimale gevellengte van 50% van de afmeting van de kavel aan deze zijde. Hierdoor grenst het gebouw direct aan de openbaar toegankelijke ruimte en zijn erfafscheidingen niet nodig. Op de plekken waar geen gevel in de rooilijn staat mag



Het Waterpark is het representatieve hart van het bedrijvenpark. Hier liggen ook de entree's die als een hap uit de gevel zijn genomen.

in de voorgevelzone wel een erfscheiding geplaatst worden, mits deze ten opzichte van de rooilijn minimaal 15 centimeter is teruggeplaatst zodat het gebouw optisch los komt te staan van het hekwerk.

**2.3 Transparante en translucente gevels.** Op de plekken waar een verplichte voorgevelzone is aangeduid in de Spelregelkaart is het verplicht om een gevel met een hoogwaardige uitstraling te realiseren met minimaal 50% transparantie en/of translucentie. Aan deze zijde van het gebouw zijn ook zoveel mogelijk publieke en representatieve functies gesitueerd zodat het gebouw vanuit het gebruik een levendige uitstraling krijgt, gericht op de openbaar toegankelijke buitenruimte.



Hoofdentree als inham in hoofdvolume.

## 2.4 Een markante publiekstrekker langs de Etnastraat. Het

voorzieningskavel aan de Etnastraat grenst direct aan het omliggende natuurgebied. Hier komt een markant gebouw met een voor passanten uitnodigende publieke uitstraling. Het gebouw is markant door de synergie tussen natuur en architectuur. Hout en groen domineren het beeld. Circulaire principes, zoals hergebruik van hemelwater, zijn duidelijk zichtbaar in het ontwerp.

Het kavel maakt in het beeld onderdeel uit van het natuurgebied. Erfafscheidingen hebben een groene uitstraling (houtwallen, hagen), ontsluitingsroutes zijn zo min mogelijk verhard en de noodzakelijke parkeerplaatsen zijn door groenelementen zoveel als mogelijk aan het zicht onttrokken, gezien vanaf de Etnastraat en het natuurgebied.

# **Hoofdeis 3**

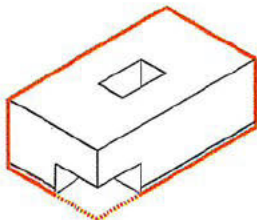
## **Eenheid en harmonie door eenvoudige vormen en ritme in de architectuur en een zorgvuldige detaillering.**

De opbouw en geleding van de gevels ondersteunen de eenvoudige hoofdvormen van het gebouw. Lengte en hoogte van de gevels krijgen een geleding door een rustige ritmiek die de grote schaal van de bebouwing niet ontkent, maar wel terugbrengt naar een menselijke schaal. Door extra aandacht voor de detaillering van de hoeken, entree's, loading docks, dakranden, dakopbouw en gevelopeningen ontstaat er een harmonieus beeld, dat zichtbaar zorgvuldig is ontworpen.



## Onderliggende regels:

**3.1 Eenvoudig hoofdvolume.** De gebouwen kennen een eenvoudig hoofdvolume, de eenduidige gevellijn domineert het beeld. De continuïteit van de daklijn en de plint speelt daarbij een belangrijke rol. Expressieve uitsteeksels, grote inkepingen of andere markante afwijkingen van het hoofdvolume zijn niet toegestaan, met uitzondering van de hoofdentree.



Eén hoofdvolume met daaraan subvolumes als één geheel.



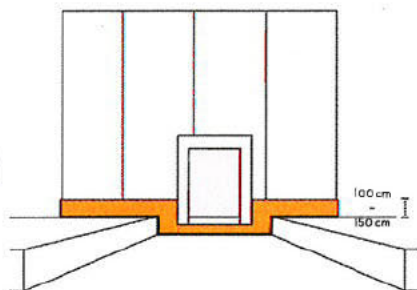
Eén volume, ondanks verschillende materialen. Het gebouw oogt als één geheel.

**3.2 Plint** De bebouwing krijgt aan alle zijde een plint die de rustige basis van het hoofdvolume vormt en tegelijkertijd de gevel beschermt tegen eventuele beschadigingen. Dit geldt niet voor het gebouwdeel waar de hoofdentree is gesitueerd en ter plekke van een transparante gevel met een achterliggende publieke functie.

- De plint is rondom het gebouw van een gelijke hoogte, gemeten van het maaiveld en is minimaal 100 cm en maximaal 150 cm. De hoogte wordt mede bepaald door de hoogte van de vloer van laaddocks
- De plint bestaat uit donkergroen gepigmenteerde betonelementen.
- De plint bevat een relief van 'gebroken' verticale cannelures waardoor deze goed bestand zijn tegen watersporen en kleine beschadigingen en in het beeld goed aansluiten op de groene gevels.
- Het is toegestaan om een specifiek patroon te ontwerpen voor de plint, als er de behoefte bestaat om de

merkidentiteit of logo's in de plint te verwerken. Mits het patroon voldoende relief en verticaliteit heeft en goed bestand is tegen kleine beschadegingen en watersporen.

- Als een deel van het maaiveld is verlaagd ten behoeve van laad- en losperons of dock shelters dan 'zakt' de onderkant van de plint mee naar het verlaagde maaiveld en wordt het plintvlak dus groter.
- De naden tussen de betonplaten zijn zo gedimensioneerd dat ze wegvallen in het verticale ritme van de cannelures.
- Bij groene gevels hoeft er geen plint toegepast te worden.



MUST 16

### 3.3 Duurzaam en terughoudend materialenpalet.

De materiaalkeuze sluit bij voorkeur ook esthetisch aan bij het circulaire en duurzame karakter van het bedrijvenpark. De gevelelementen kennen een verticale geleiding. Panelen zijn dus verticaal geplaatst, waardoor er over de lengte van de gevel een sterk ritmisch effect ontstaat. Er mogen (afgezien van de belettering) maximaal drie verschillende materialen in de gevel toegepast worden, mits ze dezelfde kleur hebben. Uitlogende materialen, zoals zink, koper, lood en Cortenstaal zijn niet toegestaan in de buitengevels.

**3.4 Eén kleur.** Ieder gebouw heeft één zorgvuldig gekozen kleur, passend bij de kleurstelling van de plint en de groene gevels. Het heeft de voorkeur dat de kleur bepaald wordt door de natuurlijke eigenschappen van het gevelmateriaal. Overige gevelelementen (zoals kozijnen, deuren, dakranden, etc) hebben dezelfde kleur als het gevelmateriaal. De gehele gevel is 'ton-sur-ton'.