



Tabel met opmaak

inzake bouwgrond op Business Park Amsterdam Osdorp

GEM Lutkemeer C.V.

en

Onder voorbehoud van goedkeuring door aandeelhouders van GEM Lutkemeer en



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 haar algemeen directeur [REDACTED]

hierna gezamenlijk te noemen: “**GEM Lutkemeer**”;

2. de [REDACTED] statutair gevestigd te [REDACTED] ingeschreven in het handelsregister onder nummer [REDACTED], hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED]

hierna te noemen: [REDACTED]

GEM Lutkemeer en [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 ~~contractueel in erfpacht~~ aan derden uit te geven, waarbij niet GEM Lutkemeer maar de Gemeente de ~~uiteindelijke erfverpachter wordt~~ bouwgrond uiteindelijk in erfpacht uitgeeft;
- B. Erfpachttuitgifte 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

Opmerking [REDACTED]: Volgens mij ontwikkelen we samen vanuit onze privaatrechtelijke rol

[REDACTED]: “publiekrechtelijke rechtspersoon” is gewoon een officiële aanduiding; als publiekrechtelijke rechtspersoon kan de gemeente zowel in privaatrechtelijke als publiekrechtelijke hoedanigheid optreden. Dus niks aan de hand

Opmerking [REDACTED]: Eens met opmerking [REDACTED]

Paraaf GEM Lutkemeer C.V.

Paraaf [REDACTED]



Business Park Amsterdam Osdorp

en 4.2 van de Reserveringsovereenkomst nader omschreven) Algemene Uitgiftevoorwaarden BPAO Fase II, waarin ~~besloten ligt het (de) gemeentelijke erfpachtbeleid en voorwaarden en waarin bijvoorbeeld~~ in artikel 3.2 en 3.3 van de Reserveringsovereenkomst bedoelde ~~duurzaamheids- en stedenbouwkundige voorwaarden~~ duurzaamheidsvoorwaarden 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 ~~derden~~ erfpachters zullen met GEM Lutkemeer ~~erfpachtovereenkomstenrealisatieovereenkomsten~~ 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 ~~derde erfpachter (onder gelijklopende voorwaarden als GEM Lutkemeer)~~ – ~~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 erfpachttuitgifte zijn voor rekening van de beoogde derden-erfpachters. De [REDACTED] zijn hierbij gerechtigd om (ter zake van de erfpachttuitgifte) de notaris te kiezen, welke in ieder geval als standplaats Amsterdam heeft;

- D. [REDACTED] is voornemens op de bouwgrond in BPAO Fase II met een totale grondoppervlakte van circa [REDACTED] m² (zegge: [REDACTED] vierkante meters), zoals met [...] arcering aangegeven op de kadastrale kaart die als Bijlage 1 aan de Reserveringsovereenkomst is gehecht (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.

- E. Het is [REDACTED] bekend dat ~~ter zake van~~ het perceel kadastraal bekend Gemeente [REDACTED] dat ook deel uitmaakt van de Bouwgrond ~~in rechte – ten gunste van –~~ thans nog juridisch eigendom is van de Gemeente. GEM Lutkemeer ~~een ontruimingsvonnis~~

Opmerking [REDACTED]: Ik ken deze algemene voorwaarden niet. Zijn ze identiek aan de gemeentelijke AB2016, wat ik wel logisch zou vinden aangezien wij de uiteindelijke erfpachters worden. Als ze niet identiek zijn dan mogen ze elkaar in ieder geval niet bijten, tegenspreken noch overlappen. Ik wil graag een kopie van de Algemene Uitgiftevoorwaarden BPAO Fase II

Opmerking [REDACTED]: Deze voorwaarden worden opgesteld en zijn grotendeels gebaseerd op de uitgiftevoorwaarden voor andere bedrijventerreinen van SADC, aangevuld met bepalingen over duurzaamheden en integriteit.

Opmerking [REDACTED]: Wordt hier nu gesteld dat de duurzaamheids- en stedenbouwkundige voorwaarden worden opgenomen in het erfpachtrecht? Dat lijkt me niet nodig maar is hier vanuit erfpachttuitgifte ook bezwaar tegen? Deze eisen [...] [1]

Opmerking [REDACTED]: Genoemde voorwaarden worden verbintenisrechtelijk vastgelegd tussen GEM Lutkemeer en [REDACTED]

Opmerking [REDACTED]: Wat bedoelen ze met [REDACTED]? Niet de GEM Lutkemeer maar de gemeente Amsterdam sluit de erfpachtovereenkomst. Ik vi [...] [2]

Opmerking [REDACTED]: Het is de bedoeling van GEM Lutkemeer dat (zoals besproken) zij de erfpachtovereenkomst sluit, maar de gemeente uiteindelijk in erfpacht uitgift. [...] [3]

Opmerking [REDACTED]: Dat zou alleen 100% acceptabel zijn indien de GEM dezelfde algemene bepalingen hanteren als die van AB 2016 en voorts wanneer de aanvullende bijzondere bepalingen [...] [4]

Opmerking [REDACTED]: Inderdaad moet voorkomen worden dat er geen bepalingen worden opgenomen die strijdig zijn met de AB 2016; aanvullende bepalingen is mijns inziens een ander verhaal.

Opmerking [REDACTED]: Is dit wel een binnen de gemeentelijke catalogus bekende erfpachtbestemming met een bijbehorend prijskaartje dat overeenkomt met het gemeentelijke grondprijzadvies?

Opmerking [REDACTED]: Zo nee, dan vraag ik mij af of dit onoverkomelijk is. Kan deze bestemming niet onder een andere bestemming uit de catalogus worden geschaard?

Opmerking [REDACTED]: Is dit vonnis al onherroepelijk geworden?



Business Park Amsterdam Osdorp

~~is uitgesproken~~ garandeert dat ~~op termijn en op eerste verzoek van GEM Lutkemeer door GEM Lutkemeer wordt geëxecuteerd zodat op laatstbedoeld kadastraal perceel deel kan uitmaken van~~ de Bouwgrond ~~(die alsdan zonder recht of titel en vrij van gebruik is)~~ waarvoor ten gunste van [REDACTED] een erfpachtrecht kan worden gevestigd ~~ten gunste van~~ [REDACTED].

Opmerking [REDACTED]: Ja, zie ook toevoeging.

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 [REDACTED]

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 [REDACTED]. Gedurende de in artikel 6.1 van de Reserveringsovereenkomst omschreven duur van de Reserveringsovereenkomst zal GEM Lutkemeer de Bouwgrond exclusief voor [REDACTED] reserveren en zich onthouden van elke handeling, in feitelijke of juridische zin, die de positie van [REDACTED] onder deze Reserveringsovereenkomst zal benadelen, tenzij een dergelijke handeling plaatsvindt na overleg met [REDACTED].

Met opmaak: Standaard, Uitvullen, Regelaafstand: Meerdere 1,15 rg, Tabstops: -2,49 cm, Left + -1,5 cm, Left + -0,5 cm, Left + 0,5 cm, Left + 1,5 cm, Left + 2,5 cm, Left + 3,5 cm, Left + 4,49 cm, Left + 6,49 cm, Left + 7,49 cm, Left + 8,49 cm, Left + 9,48 cm, Left + 10,48 cm, Left + 11,48 cm, Left + 12,48 cm, Left + 13,48 cm, Left + 14,48 cm, Left + 15,47 cm, Left

1.2 Partijen streven ernaar om binnen de duur van de Reserveringsovereenkomst een erfpacht-overeenkomstrealisatieovereenkomst ter zake de erfpachtuitgifte van de Bouwgrond aan [REDACTED] 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 [REDACTED] een omgevingsvergunningaanvraag heeft ingediend en de voorwaarden zoals bedoeld in overweging C. van deze Reserveringsovereenkomst.

Opmerking [REDACTED]: Ook hier weer het uitgangspunt dat niet de gemeente maar de GEM de erfpachtovereenkomst afsluit. Juist of niet juist?

Opmerking [REDACTED]: Dat uitgangspunt is juist.

Opmerking [REDACTED]: De term erfpachtuitgifte is niet concreet genoeg. Ik vermoed dat het hier gaat om de vestiging van het recht

Opmerking [REDACTED]: Zie aanpassing.

~~1.2.1.3~~ Totstandkoming van de vorenbedoelde erfpachtovereenkomstrealisatieovereenkomst alsmede de uiteindelijke vestiging van het erfpachtrecht waarmee de Bouwgrond wordt bezwaard vindt/vindt plaats onder het uitdrukkelijke voorbehoud van goedkeuring door de aandeelhouders van GEM Lutkemeer en goedkeuring door de Gemeente (?); ~~laatstgenoemde is als toekomstige erfverpachter belast met de vestiging van het erfpachtrecht.~~ Totstandkoming van de vorenbedoelde erfpachtovereenkomstrealisatieovereenkomst vindt voorts niet eerder plaats dan nadat – het GEM Lutkemeer in redelijkheid genoegzaam is gebleken dat – [REDACTED] een in artikel 2.3 van de Reserveringsovereenkomst bedoelde ontvankelijke omgevingsvergunningsaanvraag om te bouwen heeft ingediend bij de Gemeente (althans: het college van B&W daarvan). ~~[De datum Het moment~~ waarop het erfpachtrecht wordt gevestigd of de datum waarop het erfpachtrecht ingaat] wordt in nader overleg tussen Partijen overeengekomen, doch ligt uiterlijk acht (8) we-

Opmerking [REDACTED]: Daarmee valt ook de vestiging van het recht onder de bestuurlijke goedkeuring van de GEM. Dat past niet goed bij het uitgangspunt dat de gemeente in principe voor vestiging van het erfpachtrecht zorg draagt. Indien het recht door de GEM wordt gevestigd zou dit wel kunnen

Opmerking [REDACTED]: Zie aanpassing.

Opmerking [REDACTED]: De term erfpachtuitgifte is niet concreet genoeg. Ik vermoed dat het hier gaat om de datum van vestiging recht of de datum van ingang recht.

Opmerking [REDACTED]: Zie aanpassing.



Business Park Amsterdam Osdorp

ken 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 en 1.3 van de Reserveringsovereenkomst omschreven erfpachtovereenkomstrealisatieovereenkomst 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 [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, doch [REDACTED] een voor de realisatie van het door [REDACTED] beoogde [REDACTED] 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 thans in voorbereiding zijnde 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 en 1.3 van de Reserveringsovereenkomst omschreven erfpachtovereenkomstrealisatieovereenkomst 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:

Paraaf GEM Lutkemeer C.V.

Paraaf [REDACTED]

Opmerking [REDACTED]: Artikel 1.3 bestaat niet

Opmerking [REDACTED]: Zie aanpassing.

Opmerking [REDACTED]: Dit wijkt af van hoe wij een erfpachtovereenkomst sluiten. Er valt daarover heel weinig te onderhandelen, omdat 95% van de tekst van te voren al vaststaat. Hoe meer we onderhandelen hoe meer de uiteindelijke erfpachtovereenkomst zal afwijken van de standaard tekst die wij in Amsterdam hanteren

Opmerking [REDACTED]: Verduidelijkt zou kunnen worden over welke punten nog onderhandeld kan worden en over welke niet. Wellicht punt van overleg met [REDACTED]

Met opmaak: Lettertype: Vet

Met opmaak: Standaard, Uitvullen, Regelaafstand: Meerdere 1,15 rg

Opmerking [REDACTED]: Artikel 1.3 bestaat niet

Opmerking [REDACTED]: Zie aanpassing.



Business Park Amsterdam Osdorp

- i. de kadastrale 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; (inclusief de model-erfpachtaanbieding van de Gemeente);
 - 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
 - o 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 duurzaamheidsbijlagen, bestaande uit:~~
 - ~~o De duurzaamheidsvoorwaarden;~~
 - ~~o Het circulair gebiedsplan;~~
- ~~iv.~~ ~~De~~ lijst met duurzaamheidsmaatregelen (tezamen d.d. 9 juli 2019 (Bijlage 5).
- v. het 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, ~~en in elk geval ruim voor het sluiten van de in artikel 1.2 en 1.3 van de Reserveringsovereenkomst omschreven erfpachtsovereenkomst. (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 duurzaamheidsvoorwaarden – 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 ~~duurzaamheidsvoorwaarden~~) worden uitgewerkt, hiervoor en in artikel 3.1 sub iv. en 3.3 bedoelde duurzaamheidsvoorwaarden) worden uitgewerkt c.q. opgenomen. [NB: indien ten tijde van de ondertekening van de Reserveringsovereenkomst de “Algemene Uitgiftevoorwaarden BPAO Fase II” gereed zijn, dan kunnen dit artikellid en artikel 3.4 vervallen.]
- LLL

Opmerking [REDACTED]: Hoe verhouden de in overweging B genoemde Algemene Uitgiftevoorwaarden BPAO Fase II zich tot onze AB2016? Ik hoop echt dat we over identieke algemene voorwaarden hebben want als het hier om twee verschillende sets algemene voorwaarden gaat, dan kan dat een probleem opleveren, want we moeten in dat geval een andere set voorwaarden respecteren dan wat we normaliter hanteren bij gemeentelijke uitgistes.

Opmerking [REDACTED]: Het is bedoeling dat de sets aanvullend ten opzichte van elkaar zijn.

Opmerking [REDACTED]: Volgens mij moet de integriteitsclausule integraal worden opgenomen in deze reserveringsovereenkomst

Opmerking [REDACTED]: Voorafgaande aan het sluiten van de reserveringsovereenkomst doet GEM Lutkemeer een integriteitscheck, zulks op basis van de Gedragscode van SADC.

Met opmaak

Met opmaak: Niet onderstrepen

Met opmaak: Standaard, Inspringing: Links: 0 cm

Opmerking [REDACTED]: Zie mijn eerdere opmerking hierover. Ik ken deze voorwaarden niet, zodat ik ook niet na kan gaan of ze identiek of juist verschillend zijn aan onze eigen AB2016

Opmerking [REDACTED]: Zie eerdere reactie op dit punt.

Opmerking [REDACTED]: Er is geen 1.3

Opmerking [REDACTED]: Zie aanpassing.



Business Park Amsterdam Osdorp

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 duurzaamheidsvoorwaarden geldt het navolgende. [REDACTED] is bekend met de conceptduurzaamheidsvoorwaardenlijst met duurzaamheidsmaatregelen d.d. 9 juli 2019 en, die als Bijlage 5 aan deze Reserveringsovereenkomst zijn gehecht en de basis zullen vormen voor de duurzaamheidsvoorwaarden die van toepassing zullen zijn op de erfpachtuitgifte van de Bouwgrond. In de erfpachtovereenkomstrealisatieovereenkomst 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 duurzaamheidsvoorwaarden 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 duurzaamheidsvoorwaarden maatregelen door te voeren, die vallen onder de categorie "comply-or-explain", tenzij Erfpachter aan GEM Lutkemeer in redelijkheid genoegzaam aantoont dat een maatregel:

- o in relatie tot de uitvoering van het beoogde bouwplan financieel onuitvoerbaar is;
- o ruimtelijk onuitvoerbaar is; en/of
- o een onevenredige benadeling van de in het [REDACTED] beoogde bedrijfsvoering van Erfpachter 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 duurzaamheidsvoorwaarden 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.

Opmerking [REDACTED]: Zijn er bezwaren om dit op te nemen in het erfpachtrecht?

[REDACTED] het is ongebruikelijk, omdat op het moment dat we met een aanbieding komen de duurzaamheidsvoorwaarden al zijn geborgd via een goedgekeurd DO. Je krijgt pas een erfpachtaanbieding als je in je DO aantoonbaar rekening hebt gehouden daarmee.

Grootst bezwaar is dat deze duurzaamheidsvoorwaarden niet in een erfpachttak te huishoren. Zolang deze voorwaarden verbintenrechtelijk van aard zijn en blijven, waarbij de GEM erop toeziet dat ze contractueel worden nageleefd is er vanuit het oogpunt van de gemeente denk ik geen bezwaar daartegen. Daarmee binden we alleen de huidige ontwikkelaar en niet de (uiteindelijke, toekomstige) erfpachter(s).

Opmerking [REDACTED]: Duurzaamheidsvoorwaarden worden verbintenrechtelijk tussen GEM Lutkemeer en [REDACTED] vastgelegd.

Opmerking [REDACTED]: De onderdelen die genoemd zijn bij tenzij vallen toch onder explain

Opmerking [REDACTED]: Het is voor deze categorie maximaal inspannen om er aan te voldoen (comply), tenzij een van de uitzonderingen van toepassing is (explain).

Opmerking [REDACTED]: Waar moet deze deskundige eigenlijk over oordelen? Als partijen simpelweg geen overeenstemming kunnen bereiken wat is dan nog de rol van een bindend deskundige daarin: zeggen dat een van de partijen tegen zijn zin alsnog moet meewerken aan een bepaalde maatregel? Dat lijkt me geen zuivere wilsovereenstemming die nodig is voor een rechtsgeldig tot stand gekomen overeenkomst.

Opmerking [REDACTED]: Deze bindend advisering vindt plaats in een fase waarin reeds de erfpachtovereenkomst tot stand is gekomen.

Opmerking [REDACTED]: Liever geen Engelse termen hanteren, want ik weet niet wat dit betekent

Opmerking [REDACTED]: Dit plan draait om toegevoegde voorwaarde voor duurzaamheid.



Business Park Amsterdam Osdorp

- 3.4 GEM Lutkemeer ~~zal streeft er naar~~ uiterlijk binnen 3 maanden na het aangaan van deze Reserveringsovereenkomst aan ~~de concept~~ "Algemene Uitgiftevoorwaarden BPAO Fase II" (inclusief de ~~concept~~ duurzaamheidsvoorwaarden) ter hand stellen. Indien deze voorwaarden bepalingen bevatten die ~~naar objectieve maatstaven in aanzienlijke mate~~ aanzienlijk afwijken van de bepalingen in deze Reserveringsovereenkomst ~~ofwel~~ voor ~~disproportioneel en onredelijke~~ onredelijk bezwarend zijn ~~(naar objectieve maatstaven te beoordelen)~~, dan heeft ~~het recht de Reserveringsovereenkomst (tussentijds) te beëindigen. Het voormelde recht van beëindiging vervalt binnen vier (4) weken nadat GEM Lutkemeer aan de concept "Algemene Uitgiftevoorwaarden BPAO Fase II" ter hand heeft gesteld.~~ In dat geval zal GEM Lutkemeer verplicht zijn de door ~~reeds voldane reserveringsvergoeding volledig terug te betalen op eerste verzoek van~~ en binnen vier (4) weken. ~~zal niet op onredelijke gronden van het voormelde recht van beëindiging gebruikmaken.~~

4. Grondprijs Bouwgrond

- 4.1 De grondwaarde voor de door ~~in eeuwigdurende erfpacht te verwerven Bouwgrond op basis van de erfpachtbestemming als bedoeld in overweging D bedraagt~~ ~~EUR - (zegge: euro) per m² te vermeerderen met omzetbelasting, prijspeil januari 2019. In totaal bedraagt de grondwaarde voor de (totale) Bouwgrond daarmee~~ ~~(gebaseerd op een metrage van m²) EUR (zegge: euro) te vermeerderen met omzetbelasting. De vorenbedoelde grondwaarde wordt gedurende de daarop volgende maanden tot de datum van erfpachtuitgifte maandelijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer voor alle huishoudens CBS (2015=100). Deze indexering kan nimmer leiden tot neerwaartse aanpassing van de grondprijs. is geen afzonderlijke canon aan de Gemeente verschuldigd. [NB: de indexering wordt nog besproken met de Gemeente.]~~

- 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 aannahme van) een Floor Space Index van ten hoogste 1. Onder Floor Space Index verstaan Partijen in dit artikellid: de verhouding tussen alle in de omgevingsvergunning (activiteit bouwen) genoemde bebouwde oppervlakte ~~(niet zijnde de ruimten die kunnen worden gezien als vloer voor het functioneren van de magazijnstallagesconstructieve vloeren)~~ enerzijds en de totale oppervlakte van de Bouwgrond anderzijds. ~~[NB: de definitie FSI wordt nog besproken met de Gemeente (de Gemeente hanteert in de regel NEN 2580)].~~

- 4.3 Indien ter zake van de door ~~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 grondwaar-~~

Opmerking ~~]:~~ Moeten deze voorwaarden nog lang de AVA GEM?

Opmerking ~~]:~~ Ja.

Opmerking ~~]:~~ Waarom pas 3 maanden na contracteren en niet meteen na ondertekening zodat het voor ~~meteen duidelijk is of er sprake is van disproportionaliteit of dat het onredelijk bezwarend is~~

Opmerking ~~]:~~ Omdat deze voorwaarden nog niet gereed zijn. Hopelijk kan de reserveringsovereenkomst op korte termijn worden gesloten, snel daarna gevolgd door de ter hand stelling van de voorwaarden.

Opmerking ~~]:~~ Hieraan moet een einddatum worden verbonden. Tot uiterlijk wanneer heeft ~~dit recht?~~

Opmerking ~~]:~~ Zie aanpassing.

Opmerking ~~]:~~ Deze grondwaarde zou hoe dan ook moeten passen binnen het gemeentelijk grondprijsbeleid. De gemeente vestigt onder eigen naam het erfpachtrecht op gemeentelijke grond en daar hoort per definitie een grondwaarde onder die niet uit de pas loopt met een volgens het vigerende grondprijsbeleid berekende grondwaarde

Opmerking ~~]:~~ Op grond van SOK stelt GEM Lutkemeer de grondprijs vast.

Opmerking ~~]:~~ Dit sluit aan bij de grondprijs ~~- voor BPAO fase 1.~~

Opmerking ~~]:~~ OK.

Opmerking ~~]:~~ De term die wij hanteren is grondwaarde, op grond waarvan de canon en de afkoopkom worden afgeleid. Met grondprijs wordt hier volgens mij grondwaarde bedoeld.

Opmerking ~~]:~~ OK – nagaan of dit op bezwaren stuit.

Met opmaak: Lettertype: Cursief



Business Park Amsterdam Osdorp

de 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] (zegge [REDACTED] euro) te vermeerderen met omzetbelasting. De maandelijkse reserveringsvergoeding bedraagt derhalve EUR [REDACTED] (zegge [REDACTED] euro en [REDACTED] eurocent). De maandelijkse reserveringsvergoeding dient, voorafgaande aan de periode waarop zij betrekking heeft, te worden gestort op bankrekeningnummer [REDACTED] ten name van [REDACTED] GEM Lutkemeer CV, en voor het eerst voorafgaand aan de ondertekening van de Reserveringsovereenkomst. De reeds betaalde reserveringsvergoeding zal in mindering worden gebracht op de in artikel 4.1 van de Reserveringsovereenkomst genoemde (totale) grondwaarde van de Bouwgrond. wordt door GEM Lutkemeer aan [REDACTED] gerestitueerd indien en zodra de vestiging van het erfpachtrecht 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 erfpachtovereenkomstrealisatieovereenkomst 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:

- indien rechtens vaststaat dat aan [REDACTED] geen onherroepelijke (bouw)omgevingsvergunning voor het in deze Reserveringsovereenkomst bedoelde [REDACTED] zal verkrijgen, ook niet na in redelijkheid van [REDACTED] te verlangen wijzingen in het bouwplan; ~~en~~
- indien [REDACTED] heeft voldaan aan alle verplichtingen uit hoofde van de Reserveringsovereenkomst doch – om welke reden dan ook – de aandeelhouders van GEM Lutkemeer geen goed-

Opmerking [REDACTED]: We zouden hier een definitie proberen op te nemen. Hebben jullie hiervoor een suggestie? Anders kunnen we dat punt ook nog even openlaten.

Opmerking [REDACTED]: Indien meer dan fsi 1 dan grondprijsbeleid van Amsterdam volgen en afrekenen per m2 bvo. Mijn vraag is dan wel of we parkeren apart afrekenen?

Opmerking [REDACTED]: Dit lijkt me punt van overleg GEM Lutkemeer / gemeente.

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm

Opmerking [REDACTED]: Wat hanteren wij voor vergoeding en verrekenen wij deze bij uitgifte? Zoveel mogelijk op ons beleid.

Opmerking [REDACTED]: Hier even goed naar kijken. De gemeente gaat de grond in erfpacht uitgeven en ontvangt daarvoor het totale afgekochte bedrag. Het lijkt me niet wenselijk de reservering hierin te verrekenen. Mijn voorkeur zou zijn dat de GEM dit bedrag terugstort aan [REDACTED] nadat de levering heeft plaatsgevonden. Of überhaupt niet indien dit aansluit bij amsterdams beleid.

[REDACTED] een reserveringsvergoeding is volgens mij niets anders dan een gemeentelijke optie- of een exclusiviteitsvergoeding. Dergelijke vergoedingen worden niet terugbetaald of met de canon verrekend. Het is gewoon betaling voor het krijgen van een bepaald recht, namelijk de optie, de exclusiviteit of zoals hier de reservering. II & III

Wat volgens mij ook niet kan is dat de reserveringsvergoeding wordt verrekend met de grondwaarde, ervan uitgaande dat met grondprijs onze grondwaarde ... [5]

Opmerking [REDACTED]: Zie aanpassing. Staatssteun is mogelijk aandachtspunt, wanneer grond gedurende lange tijd in reservering wordt gehouden en de ... [6]

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm

Opmerking [REDACTED]: Zie vorig commentaar waarom de terugbetaling problematisch is vanuit gemeentelijk oogpunt

Opmerking [REDACTED]: Zie aanpassing.

Paraaf GEM Lutkemeer C.V.

Paraaf [REDACTED]



Business Park Amsterdam Osdorp

keuring geven aan de ~~erfpachtovereenkomst~~realisatieovereenkomst of de daarop volgende ~~erfpachtuitgifte~~vestiging van het erfpachtrecht door ~~haar of~~ 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]

iii-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 en 1.3 van de Reserveringsovereenkomst omschreven ~~erfpachtovereenkomst~~realisatieovereenkomst hebben ondertekend én deze ~~erfpachtovereenkomst~~realisatieovereenkomst door de aandeelhouders van GEM Lutkemeer en door de ~~Gemeente(?)~~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 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

Paraaf GEM Lutkemeer C.V.

Paraaf [REDACTED]

Opmerking [REDACTED]: Artikel 1.3 bestaat niet

Opmerking [J(H66)]: Zie aanpassing.

Opmerking [REDACTED]: Wat bedoelen ze precies met de erfpachtovereenkomst? Is dit hetzelfde als de acceptatie van de erfpachtaanbieding?

[REDACTED]: Ja, is op zich duidelijk

We moeten nog even goed kijken naar deze routing. Zie ook notitie grondrouting met opmerkingen van [REDACTED] van enkele jaren geleden hierover.

Opmerking [REDACTED]: GEM Lutkemeer / Straatman Koster advocaten vervaardigt nog notitie over grondrouting. Ik verwacht deze binnenkort toe te sturen.



Business Park Amsterdam Osdorp

8.1. Als Bijlage 67 is aan deze Reserveringsovereenkomst gehecht de [REDACTED] waarin voormelde [REDACTED] verklaart dat zij hoofdelijk aansprakelijk is voor de uit rechtshandelingen van [REDACTED] voortvloeiende verplichtingen en schulden.

8.2. Bij het sluiten van de in artikel 1.2 ~~en 1.3~~ van de Reserveringsovereenkomst omschreven ~~erfpachtovereenkomst~~ 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 ~~erfpachtovereenkomst~~ realisatieovereenkomst. De inhoud van een en ander is [REDACTED] bekend en wordt door haar aanvaard.

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 [REDACTED] aan [REDACTED] is [REDACTED] (en voor die [REDACTED] geldt. Indien de [REDACTED] niet aan [REDACTED] is [REDACTED] en voor de [REDACTED] niet de in [REDACTED] geldt, zal de toestemming alleen worden verleend, indien [REDACTED] 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 gelijkkluidende bepaling opnemen in de ~~erfpachtovereenkomst en de akte van uitgifte in erfpacht~~ realisatieovereenkomst.

8.3.

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.

Paraaf GEM Lutkemeer C.V.

Paraaf [REDACTED]

Opmerking [REDACTED]: Artikel 1.3 bestaat niet

Opmerking [REDACTED]: Zie aanpassing.

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm, Verkeerd-om: 0,63 cm

Opmerking [REDACTED]: We gaan ook al een integriteitstoets op dit moment, een positieve uitkomst van deze toets is namelijk voorwaarde voor het sluiten van de reserveringsovereenkomst.

Opmerking [REDACTED]: Zie eerdere reactie, GEM Lutkemeer doet ook integriteitstoets.

Met opmaak: Lettertype: +Hoofdstekst (Calibri), 11 pt

Opmerking [REDACTED]: Kunnen wij dit ook opnemen in het erfpachtrecht?

[REDACTED]: nou eigenlijk niet. want we hanteren dergelijke bepalingen niet en zeker niet in de akte, ook omdat overdracht van een gevestigd erfpachtrecht in principe vrij is of in ieder geval niet volledig aan banden mag worden gelegd

Opmerking [REDACTED]: Punt van overleg. Het lijkt mij van belang dat het erfpachtrecht niet zomaar kan worden overgedragen.

Met opmaak: Inspringing: Links: 0,63 cm, Geen opsommingstekens of nummering

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm



**Business Park
Amsterdam Osdorp**

8.8. De Rechtbank Noord-Holland is bij uitsluiting bevoegd geschillen over de Reserveringsovereenkomst of over de uitvoering daarvan te beoordelen.

Handtekeningenpagina volgt

VERBODEN TOEGANG



Business Park Amsterdam Osdorp

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud op [...] ~~mei~~ oktober 2019.

Tabel met opmaak

II	GEM Lutkemeer C.V.
I & II	Algemeen directeur Schiphol Area Development Company N.V.

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm, Eerste regel: 0 cm, Tabstops: 0,08 cm, Left + Niet op 0,5 cm

Bijlagen:

1. Kaart waarop de Bouwgrond die [...] beoogt in erfpacht te verwerven indicatief is aangegeven;
2. Uittreksels uit het handelsregister van GEM Lutkemeer en [...];
3. Indicatieve planning Bouwgrond I en Bouwgrond II; ~~en~~
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; (inclusief de model-erfpachtaanbieding van de Gemeente);
 - 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 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 duurzaamheidsbijlagen, bestaande uit:~~

- ~~a. De duurzaamheidsvoorwaarden;~~
- ~~b. Het circulair gebiedsplan;~~

~~e. 5. De lijst met duurzaamheidsmaatregelen (tezamen Bijlage 5) - d.d. 9 juli 2019;~~

~~6. Het beeldkwaliteitsplan; en~~

~~6. 7. De [...]~~

Met opmaak

Paraaf GEM Lutkemeer C.V.

Paraaf [...]

Wordt hier nu gesteld dat de duurzaamheids- en stedenbouwkundige voorwaarden worden opgenomen in het erfpachtrecht? Dat lijkt me niet nodig maar is hier vanuit erfpachttuitgifte ook bezwaar tegen? Deze eisen neem je ook op in de reserveringsovereenkomst en zijn bepalend voor het verlenen van goedkeuring op het DO dat wordt gebruikt voor de aanvraag omgevingsvergunning en uitgifte in erfpacht.

[REDACTED]: het is niet gebruikelijk om die eisen in het erfpachtrecht op te nemen. Bij de toetsing van het DO wordt al gekeken of alles is meegenomen in het eindplan. Als het is meegenomen dan wordt het DO goedgekeurd en komt er een erfpachtaanbieding, ervan uitgaande dat er wordt gebouwd conform het DO en dus met inachtneming van de duurzaamheidseisen en stedenbouwkundige voorwaarden

Wat bedoelen ze met [REDACTED]? Niet de GEM Lutkemeer maar de gemeente Amsterdam sluit de erfpachtovereenkomst. Ik vind dit verwarrend en lijkt in strijd met de rest van dit artikel.

[REDACTED] als het de bedoeling is dat de gemeente deze erfpachtovereenkomst afsluit dan klopt het niet wat hier staat.

In de tekst wordt onderscheiden het sluiten van de erfpachtovereenkomst (door GEM) en het notarieel vestigen van het recht (door de gemeente naar ik aanneem nadat de erfpachtovereenkomst en grond aan de gemeente is overgedragen) Is dat juist of niet juist?.

Met [REDACTED] wordt denk ik bedoeld [REDACTED]; beter is om gewoon erfpachters te zeggen

Het is de bedoeling van GEM Lutkemeer dat (zoals besproken) zij de erfpachtovereenkomst sluit, maar de gemeente uiteindelijk in erfpacht uit geeft.

Het is inderdaad beter om te spreken van erfpachters in plaats van derden-erfpachters.

Dat zou alleen 100% acceptabel zijn indien de GEM dezelfde algemene bepalingen hanteren als die van AB 2016 en voorts wanneer de aanvullende bijzondere bepalingen niet te veel afwijken van de tekst die wij normaliter hanteren

Hier even goed naar kijken. De gemeente gaat de grond in erfpacht uitgeven en ontvangt daarvoor het totale afgekochte bedrag. Het lijkt me niet wenselijk de reservering hierin te verrekenen. Mijn voorkeur zou zijn dat de GEM dit bedrag terugstort aan [REDACTED] nadat de levering heeft plaatsgevonden. Of überhaupt niet indien dit aansluit bij amsterdams beleid.

[REDACTED] een reserveringsvergoeding is volgens mij niets anders dan een gemeentelijke optie- of een exclusiviteitsvergoeding. Dergelijke vergoedingen worden niet terugbetaald of met de canon verrekend. Het is gewoon betaling voor het krijgen van een bepaald recht, namelijk de optie, de exclusiviteit of zoals hier de reservering. [REDACTED] & [REDACTED]

Wat volgens mij ook niet kan is dat de reserveringsvergoeding wordt verrekend met de grondwaarde, ervan uitgaande dat met grondprijs onze grondwaarde wordt bedoeld. Je kunt wel met de canon verrekenen of met de afkoopsom, maar niet met de grondwaarde, gesteld dat we überhaupt de reserveringsvergoeding gaan verrekenen met welke tegenvordering dan ook.

Zie aanpassing. Staatssteun is mogelijk aandachtspunt, wanneer grond gedurende lange tijd in reservering wordt gehouden en de vergoeding op grond van niet-marktconforme afspraken wordt terugbetaald.