

From 5.1, 2, e <5.1, 2, e@dubbel-l.nl>  
Subject **RE: 4B1 - Mogelijkheden verhuur**  
To 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e@amsterdam.nl>  
Cc 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>, 5.1, 2, e | Natarchitecten" 5.1, 2, e@natarchitecten.nl>, "5.1, 2, e@natarchitecten.nl" 5.1, 2, e@natarchitecten.nl>, 5.1, 2, e 5.1, 2, e@dubbel-l.nl>  
Date September 22, 2023 at 8:11:16 AM UTC

Beste 5.1, 2, e

Dank voor je duidelijke verhaal, ik concludeer:

1. Toestemming wordt verleend aan verhuur aan eerste graads familielid (art. 2ci)
2. Aan de gevraagde toestemming om ook artikel 2cii (middeldure verhuur) toe te passen kan nu geen medewerking verleend worden aangezien de woningen in ons plan kleiner dan 40m2 GBO zijn.

Dit tweede punt betreft een beleidsregel van de gemeente Amsterdam. Mogelijk dat het Doorbouwakkoord waarin vermeld is dat maatwerk met betrekking tot bovenwettelijk eisen een oplossing is hier een uitweg kan bieden.

Tevens een nieuwe vraag.

We willen de Start BouwImpuls subsidie aanvragen, hierin is de eis van een ontvankelijke bouwvergunningsaanvraag op 1-12-23 opgenomen. We willen hierbij het verzoek doen (ook met een beroep op de maatwerkoplossingen in het kader van het Doorbouwakkoord) om de betaling van de legeskosten uit te stellen tot start bouw.

Daarnaast zou ik nog de gewenste juridische constructie toelichten, die mogelijk bij aanvang van de erfpachtovereenkomst in werking kan treden.

We willen die overeenkomst aangaan met 5.1, 2, e (een nieuw op te rechtspersoon, eventueel met een andere naam) waarin in ieder geval 5.1, 2, e participeren, mogelijk aangevuld met één of meerdere andere partijen. 5.1, 2, f zal dan niet meer betrokken zijn bij de contractvorming, wel de bestuursleden 5.1, 5.1, 2, e 5.1, 2, f .1, 2, e en 5.1, 2, e via de bovengenoemde twee bestaande BV's en hun daarin participerende persoonlijke BV's (Holdings). Het huidige bestuurslid van de Stichting, 5.1, 2, e die nu ook gevrijwaard is van betrokkenheid bij het project zal dan geen betrokkenheid meer hebben.

Ik hoor of lees graag je reacties.

Met vriendelijke groet,

5.1, 5.1, 2, e



5.1, 2, f

KNSM-Laan 171 (Loods 6)  
1019 LC Amsterdam

---

**Van:** 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e@amsterdam.nl>  
**Verzonden:** donderdag 21 september 2023 13:24  
**Aan:** 5.1, 5.1, 2, e 5.1, 2, e@dubbel-l.nl>; 5.1, 2, e 5.1, 2, e@dubbel-l.nl>; 5.1, 2, e | Natarchitecten 5.1, 2, e@natarchitecten.nl>; 5.1, 2, e@natarchitecten.nl" 5.1, 2, e@natarchitecten.nl>  
**CC:** 5.1, 2, e 5.1, 2, e@amsterdam.nl>  
**Onderwerp:** 4B1 - Mogelijkheden verhuur

Beste allen,

Terugkomend op actiepunt 1 'Inplannen overleg opties tijdelijkheid huur' uit het verslag van 4 september jl. bericht ik jullie als volgt. Belangrijkste conclusie die hopelijk een zorgpunt voor jullie wegneemt: verhuur van woningen is mogelijk aan een familielid in eerste graad.

In de concept erfpachtovereenkomst 4B1, welke overeenkomst onderdeel uitmaakte van de tenderstukken, is het volgende opgenomen:

- 2c. Het is niet toegestaan de onder A. genoemde koopwoningen te verhuren. Dit is slechts mogelijk, na daartoe vooraf verkregen toestemming van de gemeente in de volgende gevallen:
- i. verhuur van de woning aan een familielid in eerste graad;
  - ii. verhuur van de woning eens in de 5 jaar gedurende een beperkte periode van minimaal drie maanden en maximaal twee jaar, bij aantoonbaar verblijf van de erfpachter in het buitenland;
  - iii. verhuur van de woning voor een totale huurprijs die niet boven de grens voor middeldure huur uitkomt, waarbij geen sprake mag zijn van de verplichting een parkeerplaats af te nemen. Deze maximale huurprijs bedraagt bij de vestiging van het erfpachtrecht € > per maand en wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatie van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar. Hierop kan een uitzondering gemaakt worden als op het moment dat de toestemming gevraagd wordt, het vigerend beleid voor middeldure huurwoningen in Amsterdam gunstiger is voor de erfpachter.
  - iv. gevallen waarin het verbod tot verhuur – mede gezien het doel en strekking daarvan – tot naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbare gevolgen zou leiden.

Ter aanvulling verwijs ik naar artikel 5 van “Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam voor nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners (Beleidsregels nieuwbouw koopwoningen voor eigenaar-bewoners Amsterdam). Op basis van deze beleidsregel is de erfpachtovereenkomst opgesteld. <https://lokalerregelgeving.overheid.nl/CVDR642135/2>

Belangrijke noot bij artikel 2C1 iii van de erfpachtovereenkomst en verwijzend naar de “Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam houdende regels omtrent herijkte voorwaarden voor middeldure huur (25 jaar) en beleidsuitgangspunten voor eeuwigdurende middeldure huur” à De minimale grootte voor een middeldure huurwoning blijft onverminderd van kracht: deze moet in principe groter dan 40m² GO zijn. Dit vloeit voort uit de beleidsregels voor kleine huurwoningen die in 2017 zijn vastgesteld om te voorkomen dat kleine huurwoningen (kleiner dan 40m² GO) boven de liberalisatiegrens verhuurd worden. Alle woningen in 4B1 zijn kleiner dan 40m² GO. Dit is een van de redenen waarom de gemeente geen toestemming geeft aan de (commerciële) verhuur van de woningen.

Bij aanvullende vragen over het bovenstaande hoor ik graag, tussentijds mag, maar bij voorkeur tijdens het projectteam van 2 oktober aanstaande.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e 5.1, 2, e  
Projectleider Grondzaken  
Grond en Ontwikkeling

**Gemeente Amsterdam**

5.1, 2, e  
5.1, 2, e [@amsterdam.nl](mailto:5.1, 2, e@amsterdam.nl)

Postbus 114, 1000 BC Amsterdam  
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam  
[www.amsterdam.nl](http://www.amsterdam.nl)

Werkdagen: ma, di, wo & do

---

**Van:** 5.1, 2, e 5.1, 2, e [@amsterdam.nl](mailto:5.1, 2, e@amsterdam.nl)>  
**Verzonden:** dinsdag 5 september 2023 11:44  
**Aan:** 5.1, 5.1, 2, e <[5.1, 2, e@dubbel-1.nl](mailto:5.1, 2, e@dubbel-1.nl)>; 5.1, 2, e [@dubbel-1.nl](mailto:5.1, 2, e@dubbel-1.nl)>; 5.1, 2, e | Natarchitecten [@natarchitecten.nl](mailto:5.1, 2, e@natarchitecten.nl)>;  
5.1, 2, e [@natarchitecten.nl](mailto:5.1, 2, e@natarchitecten.nl) | 5.1, 2, e [@natarchitecten.nl](mailto:5.1, 2, e@natarchitecten.nl)>; 5.1, 2, e [@amsterdam.nl](mailto:5.1, 2, e@amsterdam.nl)>; 5.1, 2, e [@amsterdam.nl](mailto:5.1, 2, e@amsterdam.nl)>;  
<5.1, 2, e [@amsterdam.nl](mailto:5.1, 2, e@amsterdam.nl)>; 5.1, 2, e [@amsterdam.nl](mailto:5.1, 2, e@amsterdam.nl)>; 5.1, 2, e [@amsterdam.nl](mailto:5.1, 2, e@amsterdam.nl)>; 5.1, 2, e [@amsterdam.nl](mailto:5.1, 2, e@amsterdam.nl)>

**Onderwerp:** Concept verslag overleg kavel 4B1 4 september 2023

Dag allen,

Bijgaand het verslag van het overleg gisteren.

Vriendelijke groet,

5.1, 2, e 5.1, 2, e  
Projectmanager Zeeburgereiland  
Projectmanagementbureau

**Gemeente Amsterdam**

5.1, 2, e  
5.1, 2, e [@amsterdam.nl](mailto:5.1, 2, e@amsterdam.nl)

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: [www.amsterdam.nl/proclaimer](http://www.amsterdam.nl/proclaimer).